

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO

PROPIEDAD FRACCIONAL MÉRIDA, YUCATÁN

Documento de referencia: Proyecto de Propiedad Fraccional Mérida, Yucatán

Fecha de celebración: 18 de diciembre de 2025

Vigencia: 50 años conforme a la Ley de Inversión Extranjera

Índice

Cláusula I. Preámbulo y Antecedentes	2
Cláusula II. Declaraciones	3
Cláusula III. Objeto del Fideicomiso	4
Cláusula IV. Constitución del Fideicomiso	5
Cláusula V. Derechos Fiduciarios	6
Cláusula VI. Sistema de Asignación de Semanas (Rotación Serpiente)	7
Cláusula VII. Derechos y Obligaciones de los Fideicomisarios	10
Cláusula VIII. Administración y Gestión del Fideicomiso	14
Cláusula IX. Patrimonio y Financiamiento	16
Cláusula X. Reglamento Interno	18
Cláusula XI. Disposiciones Finales	19
Cláusula XII. Firma de las Partes	22
Cláusula XIII. Anexos	25
Cláusula XIV. Referencias Normativas y Fuentes	27

CLÁUSULA I. PREÁMBULO Y ANTECEDENTES

En la ciudad de Mérida, Yucatán, siendo las _____ horas del día _____ de _____ de 2025, ante mí, Licenciado/a _____, Notario Público número _____ del Estado de Yucatán, comparecen:

FIDEICOMITENTE (Aportante del Inmueble)

[NOMBRE Y DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE], de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con cédula de identificación fiscal número _____, domiciliado en _____, a quien en lo sucesivo se le denominará como el “FIDEICOMITENTE”.

FIDUCIARIO (Banco Institucional)

[NOMBRE DEL BANCO FIDUCIARIO AUTORIZADO], institución de crédito autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como fiduciario, inscrita en el Registro Federal de Instituciones Fiduciarias, domiciliada en _____, a quien en lo sucesivo se le denominará como el “FIDUCIARIO”.

FIDEICOMISARIOS (Titulares de Derechos Fiduciarios)

1. [NOMBRE TICKET A], nacionalidad _____, con cédula de identificación _____, domiciliado en _____
2. [NOMBRE TICKET B], nacionalidad _____, con cédula de identificación _____, domiciliado en _____
3. [NOMBRE TICKET C], nacionalidad _____, con cédula de identificación _____, domiciliado en _____
4. [NOMBRE TICKET D], nacionalidad _____, con cédula de identificación _____, domiciliado en _____

A los anteriores se les denominará conjuntamente como los “FIDEICOMISARIOS” y cada uno de ellos, individualmente, como “FIDEICOMISARIO”.

CLÁUSULA II. DECLARACIONES

Del Fideicomitente

El FIDEICOMITENTE declara:

1. Que es propietario legítimo del inmueble denominado **Departamento ubicado en [DIRECCIÓN COMPLETA], municipio de Mérida, Estado de Yucatán**, con los datos catastrales y registrales que se especificarán en la escritura pública de aportación.
2. Que la propiedad tiene una superficie de 100 metros cuadrados construidos, completamente amueblado y equipado, con licencia de uso turístico vigente.
3. Que el inmueble no se encuentra gravado, embargado ni sujeto a litigio alguno, encontrándose libre de toda carga o gravamen.
4. Que tiene la capacidad legal y autorización necesaria para transmitir los derechos del inmueble a este fideicomiso.
5. Que desea constituir este fideicomiso para permitir la propiedad fraccional bajo la modalidad de derechos fiduciarios compartidos entre los cuatro fideicomisarios.

Del Fiduciario

El FIDUCIARIO declara:

1. Que es institución fiduciaria autorizada conforme a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.
2. Que cuenta con los poderes y autorizaciones necesarias para aceptar este fideicomiso y administrarlo conforme a la ley y a los términos de este contrato.
3. Que asume la titularidad legal del inmueble que será aportado al fideicomiso, manteniéndolo en administración a favor de los fideicomisarios.
4. Que se obliga a cumplir fielmente con todas las obligaciones que deriven de este fideicomiso.

De los Fideicomisarios

Los FIDEICOMISARIOS declaran:

1. Que comparten el deseo de adquirir el derecho fiduciario sobre una fracción (1/4 cada uno) del inmueble descrito, mediante sus respectivas aportaciones de capital.
2. Que aceptan los términos y condiciones del presente fideicomiso.
3. Que se someten a la jurisdicción del Juzgado Federal en Materia Civil del Distrito Judicial de Yucatán, para todo litigio que pueda derivarse.
4. **[En caso de fideicomisarios extranjeros]:** Que solicitan permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores conforme al Artículo 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Ley de Inversión Extranjera, siendo la propiedad susceptible de afectarse mediante fideicomiso.

CLÁUSULA III. OBJETO DEL FIDEICOMISO

Artículo 1. Definición y Fin

Constituir un **fideicomiso inmobiliario civil**, conforme a lo dispuesto en los artículos 381 al 410 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuyo objeto es:

1. Recibir el inmueble en aportación del FIDEICOMITENTE.
2. Fraccionar los derechos de propiedad en cuatro (4) derechos fiduciarios iguales, correspondiendo uno a cada FIDEICOMISARIO.
3. Administrar la propiedad en beneficio de los FIDEICOMISARIOS conforme a este contrato y su reglamento interno.
4. Garantizar el uso equitativo de la propiedad mediante el Sistema de Rotación Serpiente de asignación de semanas.
5. Procurar rendimientos económicos derivados de la renta de las semanas no utilizadas por los fideicomisarios.
6. Facilitar la transferencia de derechos fiduciarios entre partes, con derecho de preferencia para los demás fideicomisarios.

Artículo 2. Bien Aportado al Fideicomiso

El inmueble que se constituye en fideicomiso es el siguiente:

Departamento ubicado en:

- **Domicilio completo:** [CALLE, NÚMERO, CIUDAD, ESTADO]
- **Extensión:** 100 metros cuadrados de construcción
- **Composición:** Sala-comedor, cocina integrada, una recámara, un baño completo
- **Equipamiento:** [Enumerar electrodomésticos, muebles fijos, climatización, etc.]
- **Folio real:** [NÚMERO DE FOLIO DEL REGISTRO PÚBLICO]
- **Clave catastral:** [CLAVE CATASTRAL]
- **Importe total avalúo comercial:** \$3,600,000.00 (Tres millones seiscientos mil pesos 00/100)

Mejoras y complementos incluidos:

- Estacionamiento asignado número _____
- Acceso a áreas comunes de la residencia
- Servicios de vigilancia y seguridad
- Acceso a amenidades: piscina, gym, áreas verdes

CLÁUSULA IV. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Artículo 3. Voluntad de las Partes

Las partes manifiestan su voluntad de constituir este FIDEICOMISO INMOBILIARIO conforme a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al Código Civil Federal aplicable, a la Ley de Inversión Extranjera (en su caso), y a la NOM-029-SE-2021 “Prácticas comerciales—Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido”.

Artículo 4. Efectos y Validez

1. El presente fideicomiso surte efecto a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Sección de Propiedad de Mérida, Yucatán.
2. El fideicomiso tiene carácter irrevocable por la voluntad unilateral del FIDEICOMITENTE, requiriendo para cualquier modificación sustancial el consentimiento de al menos tres (3) de los cuatro (4) FIDEICOMISARIOS.
3. El fideicomiso tendrá vigencia de **CINCUENTA (50) AÑOS**, conforme a lo permitido por la Ley de Inversión Extranjera. Al vencimiento de este plazo, los derechos fiduciarios se consolidarán en dominio directo de los FIDEICOMISARIOS en proporción a su participación (1/4 cada uno), o se constituirá un nuevo fideicomiso de común acuerdo.

Artículo 5. Transmisión de Dominio

Por este acto, el FIDEICOMITENTE transmite al FIDUCIARIO la propiedad del inmueble descrito en el Artículo 2, quien la mantiene en administración a favor de los FIDEICOMISARIOS conforme a este contrato.

El FIDEICOMITENTE se reserva:

- El derecho a que le sean pagados los importes que correspondan por concepto de aportación del inmueble (si aplica).
- Ningún otro derecho real sobre el inmueble una vez aportado.

CLÁUSULA V. DERECHOS FIDUCIARIOS

Artículo 6. Participación y Derechos Patrimoniales

Cada FIDEICOMISARIO ostenta un derecho fiduciario que representa:

1. **Participación patrimonial:** 25 % (una cuarta parte) de la propiedad total del inmueble.
2. **Derecho de uso:** 13 (trece) semanas (91 días) anuales de ocupación, asignadas conforme al Sistema de Rotación Serpiente.
3. **Derecho a rendimientos:** Participación proporcional en los ingresos netos derivados de la renta de semanas no utilizadas.
4. **Derecho de venta:** Facultad de transferir su derecho fiduciario a terceros, respetando el derecho de preferencia de los demás fideicomisarios (ver Artículo 17).
5. **Derecho de herencia:** El derecho fiduciario es transmisible a los herederos legales del fideicomisario.
6. **Derecho de voto:** Participación equitativa en asambleas de copropietarios (un voto por fideicomisario).
7. **Derecho de información:** Acceso a estados financieros trimestrales y registros de la administración.

Artículo 7. Valor Aportado por Cada Fideicomisario

Cada FIDEICOMISARIO aporta la suma de **\$900,000.00 (Novecientos mil pesos 00/100)** para la adquisición de su derecho fiduciario del 25 % de la propiedad.

Ticket	Fideicomisario	Aportación	Participación
A	[NOMBRE]	\$900,000.00	25 %
B	[NOMBRE]	\$900,000.00	25 %
C	[NOMBRE]	\$900,000.00	25 %
D	[NOMBRE]	\$900,000.00	25 %
TOTAL		\$3,600,000.00	100 %

Estas aportaciones se destinan íntegramente a la adquisición, mejora y equipamiento del inmueble.

Artículo 8. Igualdad de Derechos

Todos los FIDEICOMISARIOS gozan de los mismos derechos y están sujetos a las mismas obligaciones, sin jerarquía ni privilegio alguno, independientemente del orden de compra o participación temporal en el proyecto.

CLÁUSULA VI. SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE SEMANAS (ROTACIÓN SERPIENTE)

Artículo 9. Método de Rotación Serpiente (Zig-Zag)

La asignación de las 52 semanas anuales entre los cuatro FIDEICOMISARIOS se rige por el **SISTEMA DE ROTACIÓN SERPIENTE**, denominado también “draft zig-zag”, que garantiza equidad matemática perfecta en la distribución de temporadas.

Fundamento del sistema:

Este sistema resuelve la inequidad inherente a otros métodos (rotación simple, sorteo aleatorio) al invertir el orden de selección en cada ronda, asegurando que quien elige último en una ronda elige primero en la siguiente.

Estructura de temporadas:

Las 52 semanas se clasifican en tres categorías según demanda turística y condiciones climáticas:

1. **Temporada ALTA (26 semanas):** Diciembre-marzo y julio-agosto. Clima óptimo (18-28°C), festividades importantes (Navidad, Año Nuevo, Semana Santa, vacaciones escolares). Tarifa promedio \$2,500 MXN/noche.
2. **Temporada MEDIA (14 semanas):** Abril, mayo parcial, octubre-noviembre. Transición climática, eventos culturales (Carnaval, festivales locales). Tarifa promedio \$1,800 MXN/noche.
3. **Temporada BAJA (12 semanas):** Mayo tardío, junio, septiembre. Temporada de lluvias (35°C+, precipitaciones vespertinas). Menores multitudes, precios accesibles. Tarifa promedio \$1,200 MXN/noche.

Artículo 10. Proceso de Asignación Anual

Fase 1: Preparación (Pre-Draft)

Paso 1: Determinación de orden inicial mediante sorteo

Antes del primer proceso de selección, se sortea el orden permanente de los FIDEICOMISARIOS mediante método aleatorio neutral:

- Se escriben los nombres de los cuatro (4) FIDEICOMISARIOS en papeles cerrados.
- Un notario extrae los papeles en orden.
- Primer papel: Posición “A” (elige primero en ronda normal)
- Segundo papel: Posición “B” (elige segundo)
- Tercer papel: Posición “C” (elige tercero)
- Cuarto papel: Posición “D” (elige cuarto en ronda normal)

Criticidad: Las posiciones A, B, C, D son **PERMANENTES** para todos los años subsiguientes. El sistema serpiente (no la rotación de letras) genera la equidad.

Paso 2: Clasificación de las 52 semanas

Se publica el calendario anual clasificando todas las semanas por temporada:

- Semanas 1-26: Temporada ALTA (orden de prioridad según demanda)
- Semanas 27-40: Temporada MEDIA

- Semanas 41-52: Temporada BAJA

Paso 3: Establecimiento de fecha y modalidad del Draft

Se agenda una reunión con todos los FIDEICOMISARIOS para ejecutar el proceso de selección voluntaria. Modalidades permitidas:

- Presencial: En las oficinas del FIDUCIARIO o notaría
- Virtual: Videoconferencia grabada en plataforma segura

Requisito indispensable: Quórum de los 4 FIDEICOMISARIOS (o representantes legales con poder notarial).

Fase 2: Ejecución del Draft (Selección Voluntaria)

El Draft se ejecuta en 13 rondas ($52 \text{ semanas} \div 4 \text{ tickets} = 13 \text{ rondas por fideicomisario}$).

Ronda 1 (Temporada ALTA): Orden A → B → C → D

Ronda 2 (Temporada ALTA): Orden INVERTIDO: D → C → B → A ← ¡SERPIENTE ACTIVADA!

Ronda 3 (Temporada ALTA): Orden normal nuevamente: A → B → C → D

Patrón continua: Alterno normal/invertido hasta completar todas las temporadas.

Resultado equilibrado:

- Cada FIDEICOMISARIO obtiene 13 semanas (91 días anuales)
- Ticket A: ~7 semanas ALTA + 3 MEDIA + 3 BAJA
- Ticket B: ~7 semanas ALTA + 3 MEDIA + 3 BAJA
- Ticket C: ~6 semanas ALTA + 4 MEDIA + 3 BAJA
- Ticket D: ~6 semanas ALTA + 4 MEDIA + 3 BAJA

Diferencia máxima: 1 semana ALTA (matemáticamente inevitable al dividir 26 entre 4), compensada con 1 semana MEDIA adicional.

Fase 3: Documentación y Cierre

1. Al finalizar, el facilitador lee en voz alta el calendario completo de cada FIDEICOMISARIO.
2. Se solicita confirmación verbal de aceptación de los cuatro FIDEICOMISARIOS.
3. Se genera acta notarial con la asignación definitiva y firmas de los participantes.
4. Se entrega una copia del calendario a cada FIDEICOMISARIO en papel membretado.
5. Se publica en la plataforma de administración del fideicomiso dentro de 48 horas.

Artículo 11. Reglas y Casos Especiales

Límite de tiempo por selección: Cada FIDEICOMISARIO dispone de máximo 3 minutos para elegir. Transcurrido ese tiempo, pasa al siguiente fideicomisario y realiza su selección al finalizar la ronda.

Ausencia de un FIDEICOMISARIO:

- Debe nombrar un representante legal con poder notarial, O
- Enviar lista de preferencias ordenada (1^a opción, 2^a opción, 3^a opción, etc.)

- El facilitador selecciona automáticamente según lista en su turno

Imposibilidad de celebrar Draft: Si falta alguno de los cuatro FIDEICOMISARIOS sin representación ni lista de preferencias, el Draft se suspende y se reprograma con todos presentes.

Cambios después del Draft: Las asignaciones son definitivas por año calendario. No se permiten reclamos posteriores. SÍ se permiten intercambios entre fideicomisarios con acuerdo mutuo documentado.

Desempates: Si dos FIDEICOMISARIOS desean la misma semana simultáneamente, tiene prioridad quien está en turno según el orden serpiente.

Artículo 12. Modificación del Sistema

El Sistema de Rotación Serpiente puede modificarse únicamente con consentimiento de al menos TRES (3) de los CUATRO (4) FIDEICOMISARIOS, mediante asamblea extraordinaria. Cualquier modificación debe ser documentada ante notario e inscrita en el Registro Público.

CLÁUSULA VII. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMISARIOS

Artículo 13. Derechos de Uso

13.1 Derechos conferidos

Cada FIDEICOMISARIO tiene derecho a:

1. **Ocupar la propiedad** durante sus 13 semanas asignadas anualmente, sin interferencia de otros fideicomisarios.
2. **Traer acompañantes:** Familiares, amigos o invitados como hospedados (máximo 4 personas).
3. **Acceso a servicios:** Limpieza pre-llegada, cambio de ropa de cama, servicios de mantenimiento de la propiedad.
4. **Usar todas las amenidades:** Áreas comunes, estacionamiento, piscina, gimnasio, seguridad 24/7.
5. **Flexibilidad de uso:** Puede utilizar consecutivamente sus 13 semanas, dividirlas, o intercambiar con otros fideicomisarios.
6. **Derecho de preferencia:** Si desea vender su derecho fiduciario, los demás fideicomisarios tienen opción de compra (Artículo 17).

13.2 Limitaciones del derecho de uso

Sin embargo, el FIDEICOMISARIO no puede:

1. **Realizar modificaciones estructurales** sin autorización escrita de los demás fideicomisarios.
2. **Instalar equipamiento permanente** (aire acondicionado adicional, antena, etc.) sin aprobación.
3. **Permitir subarriendos no autorizados** (renta no oficial a terceros sin participación del fideicomiso).
4. **Cambiar cerraduras o seguridades** sin consentimiento del FIDUCIARIO.
5. **Efectuar daños intencionales** a la propiedad.
6. **Trasgredir orden público o leyes** (drogas, ruido excesivo, etc.).

Artículo 14. Derechos Económicos y Financieros

14.1 Opciones de generación de ingresos

Cada FIDEICOMISARIO puede elegir entre tres (3) opciones para sus 13 semanas asignadas:

Opción A - Solo Inversión (100 % renta):

- No utiliza ninguna de sus semanas.
- Todas se rentan a terceros a través de la plataforma gestora.
- Recibe rendimiento íntegro de sus semanas (proyectado 8.94 % - 12.05 % anual).
- Sin responsabilidad operativa.

Opción B - Uso Mixto (parcial renta, parcial uso personal):

- Utiliza algunas semanas para vacaciones personales.
- Renta las restantes a terceros.
- Por ejemplo: Usa 4 semanas, renta 9 semanas.
- Renuncia a ingresos de semanas utilizadas, pero recibe rendimientos de semanas rentadas (~\$60,000 - \$75,000 MXN).

Opción C - Solo Uso Personal (0 % renta):

- Utiliza las 13 semanas completas (91 días/año) para vacaciones familiares.
- No recibe rendimientos monetarios.
- Obtiene valor de uso equivalente a \$180,000 - \$230,000 MXN en hospedaje (rendimiento indirecto 20-25 %).

Procedimiento de elección: Cada FIDEICOMISARIO comunica su opción al FIDUCIARIO antes del 30 de octubre de cada año, vigente para el año siguiente. Puede cambiar de opción anualmente.

14.2 Cálculo y distribución de rendimientos

Ingresos brutos: Se calculan anualmente multiplicando tarifa por noche \times 7 noches \times número de semanas ocupadas (por temporada):

- Temporada ALTA: \$2,500/noche \times 7 = \$17,500/semana
- Temporada MEDIA: \$1,800/noche \times 7 = \$12,600/semana
- Temporada BAJA: \$1,200/noche \times 7 = \$8,400/semana

Escenarios proyectados (año completo ocupación 100 %):

Temporada	Semanas	Tarifa/semana	Ingreso bruto
ALTA	26	\$17,500	\$455,000
MEDIA	14	\$12,600	\$176,400
BAJA	12	\$8,400	\$100,800
TOTAL ANUAL	52	—	\$732,200

Deducción de gastos operativos (aproximadamente 28 %):

- Mantenimiento y reparaciones: 8 %
- Servicios (agua, luz, internet): 4 %
- Seguro integral: 3 %
- Administración de plataforma: 8 %
- Fee de gestora: 5 %
- **Total gastos:** 28 % \approx \$204,816

Ingreso neto: \$732,200 - \$204,816 = **\$527,384** anual

Rendimiento por FIDEICOMISARIO: $\$527,384 \div 4 = \$131,846$ por ticket (proyectado)

Tasa de rendimiento: $\$131,846 / \$900,000 = 14.65\% \text{ anual}$ (en escenario optimista).

Nota: Estos montos son proyecciones. El rendimiento real depende de ocupación efectiva, tarifas de mercado vigentes y gastos reales.

14.3 Escenarios de rendimiento realista

Escenario Conservador (70 % ocupación ALTA, 50 % MEDIA, 40 % BAJA):

- Ingreso bruto: \$447,020
- Gastos (28 %): \$125,166
- Ingreso neto: \$321,854
- Por ticket: \$80,464 (**8.94 % anual**)

Escenario Moderado (80 % ocupación ALTA, 65 % MEDIA, 50 % BAJA):

- Ingreso bruto: \$529,060
- Gastos (28 %): \$148,137
- Ingreso neto: \$380,923
- Por ticket: \$95,231 (**10.58 % anual**)

Escenario Optimista (90 % ocupación ALTA, 75 % MEDIA, 60 % BAJA):

- Ingreso bruto: \$602,280
- Gastos (28 %): \$168,638
- Ingreso neto: \$433,642
- Por ticket: \$108,410 (**12.05 % anual**)

14.4 Distribución y pago de rendimientos

1. **Período de cálculo:** 1 de enero al 31 de diciembre (año fiscal).
2. **Distribución proporcional:** Los ingresos netos se dividen ÚNICAMENTE entre los tickets cuyas semanas fueron rentadas (no entre todos por igual).
3. **Auditoría:** Se realiza auditoría financiera trimestral por contador independiente.
4. **Estados financieros:** Se publican dentro de 45 días después de cierre de trimestre.
5. **Pago de rendimientos:** Se efectúa mediante transferencia bancaria en los primeros 15 días de enero del año siguiente.
6. **Transparencia:** Todos los FIDEICOMISARIOS acceden a detalles de ingresos por semana rentada, gastos por categoría, ocupación histórica y proyecciones futuras.

Artículo 15. Obligaciones de los Fideicomisarios

15.1 Obligaciones pecuniarias

1. **Pago de aportación inicial:** \$900,000.00 MXN en plazo establecido en contrato de com-praventa.

2. Cuota de mantenimiento anual:

- Monto: Determinado anualmente por asamblea (generalmente \$15,000 - \$25,000 MXN/año).
- Concepto: Mantenimiento preventivo, seguros, servicios, administración.
- Pago: Antes del 15 de enero de cada año.
- Mora: Interés del 1.5 % mensual sobre saldo vencido.

3. Aportaciones extraordinarias (si aplica):

- Para reparaciones mayores imprevistas.
- Requiere aprobación de 75 % de FIDEICOMISARIOS.
- Se prorratea entre todos los tickets.

15.2 Obligaciones operativas

1. **Notificación de uso:** Comunicar al FIDUCIARIO con 60 días de anticipación si utilizará sus semanas asignadas.
2. **Respeto de calendario:** Ocupar únicamente sus semanas asignadas. No es permitido traspasar a otras semanas sin previa coordinación.
3. **Entrega en condiciones:** Devolver la propiedad al término de su semana en condiciones de limpieza y orden.
4. **Reporte de daños:** Comunicar inmediatamente cualquier daño, robo o desperfecto a la empresa gestora.
5. **Cumplimiento de reglamento:** Sujetarse al Reglamento Interno del Fideicomiso.
6. **Cooperación administrativo:** Proporcionar información solicitada por el FIDUCIARIO o asamblea.

15.3 Prohibiciones

Está expresamente prohibido:

1. Fumar dentro de la propiedad.
2. Traer mascotas sin autorización previa.
3. Realizar eventos/fiestas sin permiso.
4. Instalar antenas, espejos parabólicos u otro equipamiento externo.
5. Conectar servicios (teléfono, cable) a nombre personal.
6. Rentabilizar la propiedad de forma paralela sin participación del fideicomiso.

CLÁUSULA VIII. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL FIDEICOMISO

Artículo 16. Fiduciario y sus Funciones

El FIDUCIARIO actuará en su calidad de administrador legal del inmueble conforme a:

1. **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** (artículos 381-410).
2. **Código Civil Federal** (disposiciones aplicables).
3. **Contrato de este Fideicomiso.**
4. **Reglamento Interno aprobado por FIDEICOMISARIOS.**

Funciones específicas del FIDUCIARIO:

1. Mantener la titularidad legal de la propiedad.
2. Administrar y conservar el inmueble en buen estado.
3. Cobrar rendimientos (rentas) de terceros.
4. Pagar gastos operativos, impuestos y servicios.
5. Distribuir rendimientos netos a FIDEICOMISARIOS.
6. Facilitar el draft anual de asignación de semanas.
7. Administrar fondo de reserva.
8. Preparar estados financieros mensuales.
9. Convocar a asambleas de FIDEICOMISARIOS.
10. Notificar cambios en arrendatarios o incidencias.

Representante legal: El FIDUCIARIO designará un representante legal que actúe en su nombre.

Comisiones del FIDUCIARIO:

- **Comisión de administración:** Determinada en contrato bilateral FIDUCIARIO-FIDEICOMISO, típicamente 1.5 % - 2 % anual sobre patrimonio administrado.
- **Comisión de cobranza:** Si aplica gestión activa de rentas.
- **Gastos de administración:** Gastos notariales, legales, inscripciones registrales.

Artículo 17. Gestión Operativa y Empresa Gestora

Para facilitar la operación cotidiana, se contratará una **EMPRESA GESTORA ESPECIALIZADA** responsable de:

1. **Comercialización:** Publicación en Airbnb, Booking, VRBO y otros portales.
2. **Atención a huéspedes:** Check-in, check-out, servicios durante estadía.
3. **Limpieza y mantenimiento:** Limpieza pre-llegada, ropa de cama, reparaciones menores.
4. **Seguridad:** Vigilancia, monitoreo de accesos.

5. **Comunicación:** Respuesta a consultas de huéspedes.

6. **Reporte:** Informes semanales de ocupación, incidencias, reservaciones.

Selección de Empresa Gestora:

- Será elegida por consenso de los FIDEICOMISARIOS en la primer asamblea.
- Debe contar con experiencia comprobable de 5+ años en propiedad vacacional.
- Contrato de gestión por período mínimo de 2 años, renovable.
- Fee típico: 15-20 % sobre ingresos brutos.

Comisión de Vigilancia:

Se constituye una Comisión de Vigilancia integrada por un representante de cada FIDEICOMISARIO, responsable de:

- Verificar desempeño de la Empresa Gestora.
- Auditarse gastos mensuales.
- Reportar incumplimientos.
- Recomendar cambios de proveedor.

CLÁUSULA IX. PATRIMONIO Y FINANCIAMIENTO

Artículo 18. Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del FIDEICOMISO está constituido por:

1. **Bienes inmuebles:** El departamento de 100 m² descrito en Artículo 2.
2. **Bienes muebles:** Muebles, electrodomésticos, equipamiento y decoración incluidos en el inmueble.
3. **Derechos incorporales:** Marcas, nombres comerciales, plataformas de reservación, dominios web asociados al proyecto.
4. **Fondos de reserva:** Capital acumulado destinado a mantenimiento y contingencias.
5. **Ingresos derivados:** Rentas, depósitos de seguridad, ingresos por servicios adicionales.

Artículo 19. Fondo de Reserva

19.1 Constitución

Se constituye un **FONDO DE RESERVA** capitalizado con:

- **5 % de ingresos netos anuales** dirigidos a este fondo.
- Monto objetivo: Equivalente a **6 meses de gastos operativos**.
- Proyectado: Aproximadamente \$150,000 MXN en condiciones normales.

19.2 Destino

El Fondo de Reserva se utiliza exclusivamente para:

1. Reparaciones estructurales inesperadas.
2. Sustitución de equipos (aire acondicionado, calentador, refrigerador).
3. Períodos prolongados de baja ocupación.
4. Contingencias no cubiertas por seguros.

19.3 Administración

- Mantenido en cuenta de depósito en banco de primera línea.
- Retiros requieren aprobación de **75 % de FIDEICOMISARIOS**.
- Informe anual de movimientos.

Artículo 20. Ingresos y Gastos

20.1 Ingresos del Fideicomiso

- Rentas por ocupación de huéspedes.
- Depósitos de seguridad retenidos por daños.
- Servicios adicionales vendidos (late checkout, cuna, etc.).
- Intereses sobre depósitos en fondo de reserva.

20.2 Gastos del Fideicomiso

- Mantenimiento y reparaciones.
- Servicios (agua, luz, internet, gas).
- Seguros integral.
- Limpieza y servicios de personal.
- Comisión de Empresa Gestora.
- Impuestos prediales y derechos municipales.
- Comisión del FIDUCIARIO.
- Inscripciones registrales y notariales.

20.3 Presupuesto anual

Se elabora presupuesto proyectado antes del 30 de noviembre de cada año, aprobado en asamblea ordinaria, detallando:

- Ingresos proyectados por escenario.
- Gastos estimados por categoría.
- Cálculo de cuota anual por FIDEICOMISARIO.
- Política de distribución de rendimientos.

Artículo 21. Seguros e Indemnización

21.1 Cobertura de seguros

El FIDUCIARIO contrata seguros integrales que cubren:

1. **Seguro de daños físicos:** Incendio, explosión, rayo, hurto, robo (cobertura mínima: 100 % del valor avalúo).
2. **Seguro de responsabilidad civil:** Daños a terceros por accidentes en la propiedad.
3. **Seguro de contenidos:** Equipos, muebles, decoración.
4. **Seguro de pérdida de rentas:** En caso de daño que impida rentabilidad.

Primas: Incluidas en gastos operativos, prorrteadas entre FIDEICOMISARIOS.

21.2 Indemnizaciones

En caso de siniestro:

1. El FIDUCIARIO gestiona la reclamación ante asegurador.
2. Fondos se utilizan para reparación/restitución.
3. Si hay excedente, se distribuye entre FIDEICOMISARIOS.
4. Si hay déficit, se cubre con Fondo de Reserva o aportación extraordinaria.

CLÁUSULA X. REGLAMENTO INTERNO

Artículo 22. Reglamento del Fideicomiso

Se anexa como **ANEXO A** el Reglamento Interno del Fideicomiso, que incluye:

1. **Procedimiento de reservación:** Cómo reservar semanas, cancelaciones, cambios.
2. **Política de huéspedes:** Máximo de personas, check-in/check-out, comportamiento esperado.
3. **Uso de amenidades:** Reglas de piscina, gimnasio, áreas comunes.
4. **Procedimiento de reclamaciones:** Cómo reportar daños, deficiencias, insatisfacción.
5. **Proceso de transferencia:** Cómo vender derecho fiduciario a tercero.
6. **Resolución de disputas:** Mediación, arbitraje.
7. **Modificaciones:** Cómo enmendar el reglamento (requiere 75 % de votos).

Artículo 23. Asambleas de Fideicomisarios

23.1 Ordinaria

- **Frecuencia:** Una (1) vez al año, idealmente en noviembre.
- **Orden del día:**
 - Revisión de estados financieros.
 - Aprobación de presupuesto próximo año.
 - Elección de Comisión de Vigilancia (si aplica).
 - Propuestas de modificaciones.
- **Quórum:** 3 de 4 FIDEICOMISARIOS (75 %).
- **Votación:** Mayoría simple de presentes.

23.2 Extraordinaria

- **Convocatoria:** Por solicitud de 2 o más FIDEICOMISARIOS.
- **Asuntos:** Temas no contemplados en ordinaria.
- **Quórum:** 3 de 4 FIDEICOMISARIOS para deliberar.
- **Votación:** Mayoría simple de presentes.

23.3 Votación

Cada FIDEICOMISARIO tiene **1 voto**, independientemente de su grado de participación.

CLÁUSULA XI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 24. Transferencia de Derechos Fiduciarios

24.1 Derecho de preferencia

Si un FIDEICOMISARIO desea vender su derecho fiduciario (25 % de la propiedad), debe:

1. **Notificar por escrito** a los otros tres (3) FIDEICOMISARIOS especificando:
 - Precio de venta propuesto.
 - Términos y condiciones.
 - Tiempo máximo para manifestar interés (mínimo 30 días).
2. **Derecho de preferencia:** Los demás FIDEICOMISARIOS tienen opción exclusiva de compra al mismo precio y términos dentro de plazo establecido.
3. Si ninguno desea comprar, el FIDEICOMISARIO puede vender a tercero, sujeto a:
 - Aprobación del FIDUCIARIO (no puede ser irrazonablemente negada).
 - El nuevo FIDEICOMISARIO debe aceptar este contrato y reglamento.
 - Nuevo FIDEICOMISARIO debe aportar \$900,000 MXN (neto de comisiones si aplica).
4. **Transferencia registral:** Se formaliza mediante cambio de titularidad ante notario e inscripción en Registro Público.

24.2 Herencia

El derecho fiduciario es transmisible a los herederos legales del FIDEICOMISARIO fallecido. En este caso:

1. Los herederos adquieren automáticamente los derechos y obligaciones.
2. Deben ratificar este contrato ante notario dentro de 90 días.
3. Si rechazan la herencia, aplica derecho de preferencia para demás FIDEICOMISARIOS.

Artículo 25. Causales de Resolución del Fideicomiso

El FIDEICOMISO se resuelve por:

1. **Vencimiento del plazo:** 50 años (ver Artículo 4).
2. **Acuerdo unánime:** Los 4 FIDEICOMISARIOS pueden decidir resolver anticipadamente.
3. **Pérdida total:** Si el inmueble se destruye totalmente y no es recuperable.
4. **Incumplimiento grave:** Si el FIDUCIARIO incumple sustancialmente sus obligaciones y no subsana dentro de 60 días de notificación.

Al momento de resolución:

- Los derechos fiduciarios se consolidan en dominio directo de FIDEICOMISARIOS.
- Se vende la propiedad o se regresa al FIDEICOMITENTE (según aplicable).
- Se liquidan pasivos y se distribuyen sobrantes.

Artículo 26. Normatividad Aplicable

Este FIDEICOMISO se rige por:

1. **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** (artículos 381-410).
2. **Ley de Inversión Extranjera** (si aplica a fideicomisarios extranjeros).
3. **Código Civil Federal y Código Civil del Estado de Yucatán.**
4. **NOM-029-SE-2021**: “Prácticas comerciales—Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido”.
5. **Leyes tributarias**: ISR, IVA, impuestos locales aplicables.
6. **Ordenanzas municipales de Mérida, Yucatán.**
7. **Contrato de este Fideicomiso y Reglamento Interno.**

Artículo 27. Jurisdicción y Competencia

Las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados Federales en Materia Civil del Distrito Judicial de Mérida, Yucatán, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

En caso de controversia se agotarán previamente:

1. **Mediación**: Gestión mediante mediador neutral.
2. **Arbitraje**: Si mediación falla, las partes someten a arbitraje conforme a Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Yucatán.
3. **Litigio judicial**: Si arbitraje es inviable.

Artículo 28. Confidencialidad y Privacidad

Las partes se comprometen a:

1. Mantener confidencial información financiera del fideicomiso.
2. No divulgar datos personales de otros FIDEICOMISARIOS.
3. Respetar la privacidad de huéspedes en la propiedad.
4. Cumplir con regulaciones de protección de datos personales.

Artículo 29. Modificaciones al Contrato

Este contrato puede modificarse únicamente:

1. Con consentimiento escrito de **TODOS los FIDEICOMISARIOS** para cambios fundamentales (reducción de derechos, cambio de fin del fideicomiso, etc.).
2. Con consentimiento de **75 % de FIDEICOMISARIOS** para cambios administrativos (reglamento, cuotas, procedimientos).
3. Las modificaciones deben formalizarse ante notario e inscribirse en Registro Público.

Artículo 30. Integridad del Documento

Las partes reconocen que este contrato, junto con el Reglamento Interno (Anexo A), constituye el acuerdo completo y final entre ellas. Previos acuerdos verbales o escritos quedan sin efecto.

Artículo 31. Gastos y Costos

Todos los gastos derivados de:

- Elaboración de este contrato
- Firma ante notario
- Inscripción en Registro Público
- Trámites iniciales de constitución

Son asumidos **CONJUNTAMENTE** por los FIDEICOMISARIOS en partes iguales (25 % cada uno).

Gastos futuros de administración son prorrteados entre todos según participación.

Artículo 32. Notificaciones

Cualquier notificación requerida bajo este contrato se realiza:

1. Por correo certificado con acuse de recibo a domicilio registrado.
2. Por correo electrónico certificado (con confirmación de lectura).
3. Por entrega personal con recibo firmado.

Se considera notificación válida 48 horas después de enviada.

CLÁUSULA XII. FIRMA DE LAS PARTES**COMPARECIENTES**

En prueba de su conformidad, las partes firman este contrato en la ciudad de Mérida, Yucatán, siendo las _____ horas del día _____ de _____ de 2025.

EL FIDEICOMITENTE:

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Cédula fiscal: _____

EL FIDUCIARIO:

Por: _____

Cargo: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Sello oficial: _____

FIDEICOMISARIO - TICKET A:

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Cédula/Pasaporte: _____

FIDEICOMISARIO - TICKET B:

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Cédula/Pasaporte: _____

FIDEICOMISARIO - TICKET C:

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Cédula/Pasaporte: _____

FIDEICOMISARIO - TICKET D:

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Cédula/Pasaporte: _____

TESTIGOS (Si se requiere):

Testigo 1:

Nombre: _____

Firma: _____

Testigo 2:

Nombre: _____

Firma: _____

CERTIFICACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO

Yo, el suscrito Notario Público número _____ del Estado de Yucatán, certifico que:

1. Comparecieron ante mí las personas identificadas al inicio de este documento.
2. Manifestaron estar en el pleno ejercicio de sus derechos civiles.

3. Leyeron íntegramente el contenido de este contrato.
4. Manifestaron su conformidad con todos los términos y condiciones.
5. Otorgaron sus firmas en mi presencia.
6. Este documento se protocoliza y se expide testimonio del mismo.

En fe de lo anterior, firmo y sello.

Notario Público

Cédula: _____

Registro Federal: _____

Mérida, Yucatán, _____ de 2025

[SELLO NOTARIAL]

CLÁUSULA XIII. ANEXOS

ANEXO A: REGLAMENTO INTERNO DEL FIDEICOMISO

(Se acompaña como documento separado)

Contenido:

- Reglas de uso de la propiedad
- Procedimiento de reservación
- Política de huéspedes
- Uso de amenidades
- Procedimiento de reparaciones
- Resolución de disputas
- Criterios de modificación
- Comité de Vigilancia

ANEXO B: CALENDARIO DE ASIGNACIÓN DE SEMANAS

(Se acompaña calendario anual con distribución serpiente)

Incluye:

- Asignación 52 semanas por Ticket (A, B, C, D)
- Clasificación por temporada (ALTA/MEDIA/BAJA)
- Fechas exactas inicio/fin
- Tarifas aplicables
- Contacto gestor

ANEXO C: POLÍTICA DE PRIVACIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

(Se acompaña conforme a RGPD/LFPDPPP)

Cubre:

- Recopilación de datos personales
- Uso y almacenamiento
- Derechos de acceso y rectificación
- Eliminación de datos

ANEXO D: MATRIZ DE COSTOS Y PROYECCIONES FINANCIERAS

(Se acompaña análisis detallado)

Incluye:

- Escenarios de rendimiento (conservador, moderado, optimista)
- Desglose de gastos operativos
- Cálculo de cuota anual
- Proyecciones 10 años

ANEXO E: CONTRATO DE GESTIÓN OPERATIVA

(Se firma con Empresa Gestora seleccionada)

Define:

- Servicios incluidos
- Fee (comisión)
- Obligaciones de gestor
- Términos y condiciones

CLÁUSULA XIV. REFERENCIAS NORMATIVAS Y FUENTES

- [1] Análisis Técnico: Procedimiento de Selección Voluntaria, Sistema de Rotación Serpiente. Proyecto Propiedad Fraccional Mérida, Yucatán. (18 dic 2025).
- [2] Guía Completa: Propiedad Fraccional en Mérida, Yucatán. Explicación detallada del Sistema de Rotación Serpiente.
- [3] Calendario Fractional Mérida 2026 - Sistema Serpiente. Distribución real de 52 semanas con clasificación por temporadas.
- [4] Análisis de Temporadas Turísticas. Basado en datos climáticos, festividades y patrones históricos de ocupación en Mérida, Yucatán.
- [5] Proyecciones Financieras: Propiedad Fraccional Mérida. Análisis de opciones de uso y rendimientos esperados.
- [6] Análisis Financiero Detallado: Escenarios conservador, moderado y optimista con cálculos de ingresos y gastos.
- [7] **NOM-029-SE-2021:** “Prácticas comerciales—Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido”. Norma Oficial Mexicana.
- [8] **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** (Artículos 381-410): Marco legal para constitución, administración y resolución de fideicomisos en México.
- [9] **Ley de Inversión Extranjera y Decreto de Zonas Restringidas:** Para propiedades ubicadas en franja de 50 km de litoral.
- [10] **Código Civil Federal y Código Civil del Estado de Yucatán:** Disposiciones complementarias sobre derechos reales, obligaciones y sucesión.

FIN DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO

*Contrato de Constitución de Fideicomiso Inmobiliario
Propiedad Fraccional Mérida, Yucatán
18 de diciembre de 2025*