Key Fractional
Own more. Own better.

COPROPIEDAD FRACCIONAL · MÉXICO

La evolución de la *propiedad vacacional.*

Una propiedad de lujo. Cuatro partes iguales.
Derechos reales. Un modelo que lo cambia todo.



UNA NUEVA FORMA DE SER DUEÑO

Derechos fiduciarios reales. *Sin cargar con todo.*

Key Fractional divide una propiedad de alto nivel en cuatro partes iguales. Cada parte representa el 25% real de los derechos fiduciarios. Una misma persona puede adquirir más de una fracción.

Qué es

- Derechos fiduciarios reales sobre el inmueble, a través de un fideicomiso bancario
- 25% de los derechos fiduciarios del inmueble
- 12 semanas de uso al año garantizadas
- Ahorros reales: el equipamiento se adquiere al costo y la escala del modelo reduce los gastos de operación
- Administración profesional incluida. Tú no gestionas nada
- Posibilidad de generar ingresos con tus semanas

Qué no es

- No es un tiempo compartido
- No es una membresía ni un derecho de uso
- No hay letra chica ni sorpresas en la compra
- No es un modelo donde tus semanas son asignadas de por vida
- No es un esquema donde no tienes ningún tipo de control
- No depende de la existencia de Key Fractional

LA DIFERENCIA

Doce semanas al año en un lugar que realmente es tuyo. Los gastos se dividen en cuatro, alguien más se ocupa de todo, y tienes la libertad de venderlo cuando quieras.

EL FIDEICOMISO

Cuatro fracciones. Una propiedad. *Reglas claras.*

Todos los proyectos Key Fractional se estructuran a través de un **fideicomiso bancario**, la figura jurídica más sólida del mercado inmobiliario mexicano. Un banco autorizado mantiene la titularidad formal del inmueble y actúa como custodio legal de todos los propietarios. Para compradores extranjeros, el modelo incluye el permiso de zona restringida ante la SRE, cuyo costo forma parte de los gastos de cierre.

Fracción 1	**Tú**	Fracción 3	Fracción 4
25%	25%	25%	25%

DURACIÓN

50 años

Renovables de forma automática e indefinida. Tu inversión no tiene fecha de vencimiento.

INDEPENDENCIA

Total

Problemas financieros, legales o personales de otro propietario no afectan tu fracción.

REVENTA MÁS SIMPLE

Sin reescritura

Al vender se transfieren los derechos fiduciarios, sin costos de escrituración del inmueble completo.

SUCESIÓN

Simplificada

Designas un beneficiario que hereda tus derechos de forma ágil.

CONTROL REAL — EL COMITÉ TÉCNICO

Los propietarios no solo usan la propiedad, la gobiernan, e incluso pueden modificar el fideicomiso mismo. El Comité Técnico, integrado por los titulares de las cuatro fracciones, toma las decisiones relevantes. Los temas importantes se resuelven por votación en un proceso de 3 semanas, por portal, WhatsApp o correo, sin necesidad de reunirse en persona. Si un propietario no emite su voto en el plazo establecido, su abstención no frena el proceso. La decisión se toma por unanimidad entre los votos participantes. Las reglas completas quedan definidas en el fideicomiso.



TUS PAGOS

Después del primer pago, *el resto sigue la obra.*

Los siguientes pagos están condicionados a avance de obra comprobable.

El contrato de promesa de compraventa define el calendario de pagos ligado a hitos de construcción, no un pago único por adelantado. El esquema exacto varía por proyecto y desarrollador. Por ejemplo: un pago inicial, un pago al completarse los cimientos, otro al alcanzar obra gris, y el resto al finalizar la obra. Cada hito se comprueba antes de pagar.

1	2	3	4
PAGO INICIAL	CIMIENTOS	OBRA GRIS	ENTREGA

VERIFICACIÓN

Cimientos y obra gris son hitos fáciles de comprobar. Un video, una videollamada o la validación de un perito independiente confirman el avance antes de cada pago.

TU ASESOR

Te muestra el calendario de pagos exacto del proyecto que te interesa antes de firmar.

Un calendario justo y flexible.

Cada fracción selecciona sus semanas una vez al año. El orden rota anualmente para que todos tengan acceso equitativo a las mejores fechas con el tiempo.

TU TIEMPO

12 semanas tuyas.
Tú decides cómo usarlas.

Cada fracción da derecho a 12 semanas de uso al año. Las 4 semanas restantes se reservan para mantenimiento. Las que no se utilicen para ese fin se rentan por el administrador, y los ingresos se dividen en partes iguales entre los dueños después de cubrir cuotas y gastos.

12	·	4
USO PERSONAL	RENTA OPCIONAL	MANTENIMIENTO

TU AÑO EMPIEZA CON LA ENTREGA

El año no sigue el calendario (enero–diciembre): se cuenta desde la fecha de entrega.

Antes de que se abra el calendario: 1) se notifica a los dueños la fecha de entrega y se asignan las posiciones, mediante un sorteo aleatorio por videollamada. Si un mismo dueño adquiere más de una fracción, ocupa las posiciones 1 y 2 desde el sorteo inicial. Si dos fracciones son compradas por familiares o amigos que buscan coordinar sus semanas, se les asignan posiciones contiguas; 2) el dueño en primera posición decide si recibe el departamento; si no, la opción pasa al dueño en la siguiente posición, hasta que alguno acepte; 3) a la entrega, 2 semanas quedan bloqueadas para la recepción (revisión y firmas de recepción y mobiliario) y no cuentan dentro del calendario. Las 2 semanas siguientes quedan bloqueadas para quien recibe, dentro de sus 6 semanas de la primera ronda. Usarlas es opcional.

Resuelto esto, el calendario se abre y todos los dueños eligen sus semanas. Si no se han vendido las 4 fracciones, el desarrollador nunca ocupa la primera posición: solo puede recibir un dueño real. Los demás dueños pueden acompañar si quieren.

CÓMO SE ELIGEN TUS SEMANAS — DOS RONDAS

1. **Primera ronda, 6 semanas.** Cada fracción, en orden de posición, tiene una semana para elegir sus primeras 6 semanas. Si una fracción no responde, el sistema avanza. Puede recuperar sus semanas en la segunda ronda.
2. **Segunda ronda, 6 semanas restantes.** El mismo orden se repite para las 6 semanas restantes. Las semanas no utilizadas no se acumulan para el siguiente periodo.
3. **Si no responde en ninguna ronda,** la administración le asigna sus 12 semanas.

LA ROTACIÓN, AÑO CON AÑO

A partir del segundo año, las posiciones rotan: el dueño en la posición 1 pasa a la 2, el de la 2 pasa a la 3, el de la 3 pasa a la 4, y el de la 4 pasa a la 1. Con el tiempo, todos pasan por las cuatro posiciones.

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
1·2·3·4	4·1·2·3	3·4·1·2	2·3·4·1

TEMPORADA ALTA

Máx. 2 semanas en dic-feb por fracción. Equidad garantizada.

TÚ DECIDES

Por día, desde el portal, cuando eliges tus fechas. Mínimo de renta: 2 noches. Los ingresos van directo a tu cuenta.

PLANEACIÓN

El calendario queda confirmado un mes antes de empezar el año. Planea con tranquilidad.

TU PROPIEDAD

Lista cuando llegas.
Cuidada cuando no estás.

Un administrador profesional seleccionado por Key Fractional gestiona la propiedad de forma permanente. Tú no administras nada. Solo decides y disfrutas.

EL CONTRATO CON LA ADMINISTRACIÓN

La relación con tu administrador se rige por un contrato de administración, independiente del fideicomiso: cambiarlo no requiere modificar el fideicomiso, solo la decisión de los 4 dueños. Se renueva automáticamente cada año, salvo incumplimiento del administrador o que los 4 propietarios acuerden por unanimidad no renovarlo. Se encarga de: check-in y check-out; limpieza, mantenimiento y staff; gestión de rentas (Airbnb, VRBO, Booking); pagar las cuentas (luz, agua, internet, seguro, predial); reporte mensual con estado de cuenta; representación en la asamblea del condominio.

TU VOZ EN LA ASAMBLEA

Las decisiones del condominio se votan por unidad. Tu administrador te pide tu opinión mediante un formulario y decide el voto buscando consenso entre los 4 dueños.

EL PORTAL Y NUESTRO ACOMPAÑAMIENTO

El portal te mantiene al tanto de todo: avisos, comunicación con la administración, estado de cuenta, calendario, preferencias de asamblea y formatos de pre-llegada, todo en un solo lugar. Firmas un contrato con Key Fractional para su provisión y mantenimiento, apoyándonos en una empresa especializada para la operación diaria. Sin involucrarnos en el día a día de tu propiedad, seguimos disponibles cuando nos necesitas: facilitamos comunicación o mediación, y apoyamos en cambios de proveedores de servicio. Sus datos (costos, desempeño) nos ayudan a identificar buenos proveedores y mejorar la experiencia para todos.

CONCIERGE

El concierge conoce el destino y se encarga de que las cosas sucedan: desde una reservación o la renta de un yate, hasta los detalles que hacen una celebración inolvidable. Algunos servicios tienen cargo extra.

ANTES DE LLEGAR

Cuando confirmas tu semana, recibes un formulario de pre-llegada: tu hora de llegada y si necesitas transporte o que el concierge prepare tu despensa, con tu lista o del supermercado local. Recibo al costo, tarifa de servicio por separado. Al llegar, todo está listo, sin filas ni compras de última hora.



LO ESENCIAL

Los costos. *Explicados.*

Adquieres el 25% de una propiedad de alto nivel. Los costos operativos se dividen en cuatro partes iguales, todo establecido en el fideicomiso.

TU FRACCIÓN

25%

De los derechos fiduciarios. Derechos fiduciarios reales, no membresía.

COSTOS OPERATIVOS

÷ 4

Mantenimiento, predial, fideicomiso, seguros y más, divididos en cuatro partes iguales.

FACTURACIÓN

Mensual

Estado de cuenta el día 1. Pago por transferencia antes del día 7.

TU FRACCIÓN INCLUYE

1. El precio de lista de la propiedad, ÷4.
2. Diseño de interiores, amueblado, decoración y equipamiento.

COSTOS DE CIERRE

1. **Escrituras** (entre los 4) — gastos notariales, avalúo, impuestos, registro y otros gastos.
2. **Fideicomiso y primera anualidad** (entre los 4).
3. **Permiso SRE**, si aplica — individual, solo para compradores extranjeros en zona restringida.

LOS FONDOS

Fondo de gasto corriente

Aportación inicial a la entrega, según el tamaño de la propiedad. Es dinero que recibe la administración directamente para el gasto corriente de operación: suministros, artículos de limpieza, básicos de cocina y mantenimiento necesario del día a día. Existe para que los dueños no tengan que aprobar o transferir dinero constantemente. Todo gasto queda justificado y registrado en el portal y en el estado de cuenta. Gastos mayores o de mantenimiento más grande requieren cotizaciones aprobadas por los dueños.

Fondo operativo

Aportación al escriturar, según el tamaño de la propiedad. Cubre casos excepcionales: emergencias, reemplazos mayores y atrasos de pago de algún propietario. La intención es que idealmente nunca se use. La aprobación crece con el gasto: hasta el 50% del fondo lo autoriza el vigilante (un puesto que rota anualmente entre los 4 dueños), entre 50% y 100% requiere dos firmas, y por encima del 100% requiere la mayoría de los dueños. A la venta, por simplicidad, no es reembolsable: entra en el costo de venta.

Fondo de remodelación

Aportación mensual equivalente al 5% del valor amueblado de la unidad al año, dividida en 12 pagos. A los 5 años, el fondo cubre el 100% del valor de los muebles, el momento natural para la remodelación general. Exclusivamente para remodelaciones. A la venta, por simplicidad, no es reembolsable: entra en el costo de venta.

CÓMO SE COMPONE TU MENSUALIDAD

Fijo, cobrado por adelantado — Administración (incluye limpieza y servicio de blancos), cuota de mantenimiento del edificio, seguro de contenidos y responsabilidad civil, internet, portal de propietarios, y tu aportación al fondo de remodelación.

Variable, cobrado a mes vencido con comprobante — luz (bimestral y según el consumo real; se cobra al dueño titular de la semana); agua y gas según la configuración del edificio; reposición del fondo operativo y del fondo de gasto corriente según lo utilizado.

Eventual, el mes que corresponda — predial, anualidad fiduciaria, mantenimiento preventivo programado, y cuotas o gastos extraordinarios aprobados por el Comité Técnico.

INGRESOS POR RENTA

Si designas días para renta, el administrador los gestiona en plataformas como Airbnb, VRBO o Booking. Ni la administración ni Key Fractional garantiza que esos días se renten. Facturas tus ingresos, sujetos al ISR, y éstos se depositan directamente en tu cuenta, sin pool colectivo. Lo que generan tus semanas es tuyo.

AL VENDER TU FRACCIÓN

Aplica ISR sobre la ganancia de capital conforme a la ley. Tu fiscalista te ayuda a definir el tratamiento que te corresponde.

Los costos operativos específicos varían por propiedad y destino, y pueden cambiar conforme se acerca la entrega. Key Fractional no tiene forma de prever estos datos con exactitud.

EL CAMINO HACIA TU FRACCIÓN

Simple, claro y *bien acompañado.*

Key Fractional te acompaña en cada etapa, desde el primer contacto hasta la escrituración y más allá.

1. **Primer contacto**
   Nos escribes con tus dudas y preferencias. Te asesoramos desde el primer mensaje.
2. **Elige tu propiedad**
   Seleccionas la residencia que más te convenga.
3. **Apartado**
   Transfieres $15,000 MXN a la cuenta del desarrollador para reservar tu fracción. Reembolsable si la operación no continúa. Para algunas propiedades, el desarrollador confirma el modelo fraccional solo después de que se hayan apartado 2 fracciones. Si tu propiedad tiene esta condición, te lo decimos desde el primer contacto.
4. **Recibes tu paquete de documentos**
   Contrato de promesa de compraventa, inventario del equipamiento y mobiliario, resúmenes del reglamento interno, del modelo y de los contratos de administración y del portal, información del seguro y la lista de tus documentos personales necesarios.
5. **Firma y enganche**
   Firmas el contrato de promesa de compraventa y depositas el pago inicial (enganche).
6. **Pagos por hito**
   Te mantenemos informado del avance de construcción durante todo el proceso. Cuando se cumple un hito acordado, te contactamos con la evidencia y solicitamos el pago correspondiente, pagable en 7 días hábiles.
7. **Sorteo de posiciones**
   Tres meses antes de la entrega, agendamos una videollamada para asignar las posiciones (ver "Tu año empieza con la entrega" en El Calendario).
8. **Conoces a tu administrador**
   Te presentamos a tu equipo de administración antes de la entrega.
9. **Portal y apertura del calendario**
   Con las posiciones ya asignadas, te mostramos el portal de propietarios y abrimos oficialmente el calendario.
10. **La entrega puede ocurrir antes de las escrituras**
    Cualquier dueño puede venir a la entrega si lo desea.

11 **Viaje para firmar**

Te avisamos con al menos 2 semanas de anticipación para firmar el fideicomiso, tramitar tu RFC y firma electrónica ante el SAT, y abrir las cuentas de los fondos.

12 **Recibes tu constancia**

Recibes un testimonio de la escritura y tu constancia de derechos fiduciarios. Tu fracción está lista.

Key Fractional
Own more. Own better.

Tu fracción te está *esperando.*

Cada proyecto es diferente: destino, precio, disponibilidad. Habla con un asesor para encontrar el tuyo.

VER PROYECTOS DISPONIBLES

Escríbenos por WhatsApp

info@keyfractional.com
+52 322 889 00 16
keyfractional.com

Own more. Own better.