zen park
RESIDENCES · CANCÚN

DOCUMENTO PRIVADO
PARA ADQUIRENTES DE UNA POSICIÓN



KEYSTONE™ FRACCIONAL · DERECHOS FIDEICOMISARIOS

Keystone™ Fraccional

El arte de adquirir ultra lujo

Cancún · Distrito Hípico · Principios Passivhaus · **2026**

Desde **$1.06 MDP** por sexto · 6 posiciones por residencia

EL MODELO

El arte de adquirir ultra lujo

El modelo Keystone™ Fraccional convierte una residencia de ultra lujo en seis posiciones Keystone. Derechos fideicomisarios sobre una residencia identificada por número, transmisibles y heredables, desde un sexto del precio completo.

01

Ultra lujo, accesible

Una residencia de ultra lujo desde un sexto del precio completo, con uso asignado y derechos fideicomisarios documentados en su Convenio de Adhesión.

02

Una sola llave

Asegure su posición con un apartado del 5%, que congela el precio de Fase 1.

03

Patrimonio protegido

Cada residencia se aporta a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria: derechos transmisibles y heredables.

Ultra lujo real, desde 1/6 del precio con uso asignado y derechos que puede transmitir o heredar.

EL PRODUCTO

¿Qué es Keystone™ Fraccional?

Keystone™ Fraccional es la forma de adquirir una residencia específica de Zen Park compartiéndola entre un número limitado de familias. La residencia, identificada por su número, no una semana en un catálogo, se aporta a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria constituido en Banca Mifel. Usted se incorpora a ese fideicomiso como fideicomisario adherente, mediante un Convenio de Adhesión que documenta su participación sobre esa residencia en particular. Eso le da tres cosas: uso asignado de la residencia, derechos que puede transmitir o heredar, y la tranquilidad de que el patrimonio está bajo la administración de una institución bancaria, no de un particular.

01

6 Posiciones Keystone

Cada residencia se comparte entre seis familias, en seis posiciones iguales. Usted adquiere una posición completa, documentada en su Convenio de Adhesión.

02

Derechos fideicomisarios

No es tiempo compartido ni un instrumento financiero: son derechos sobre una residencia identificada por número, transmisibles y heredables.

03

Operación resort

Zen Park se opera como resort desde el día uno, con concierge, housekeeping y mantenimiento, también durante su uso asignado.

SOBRE EL APROVECHAMIENTO DE LA RESIDENCIA

Sobre programas de aprovechamiento de la residencia cuando usted no la usa, es un tema que estamos definiendo y que se documentará por separado; hoy no forma parte de lo que usted adquiere ni de las condiciones de esta operación. Lo que sí le podemos asegurar es lo que compra: su residencia, su uso asignado y su participación en el fideicomiso.

EL ACTIVO

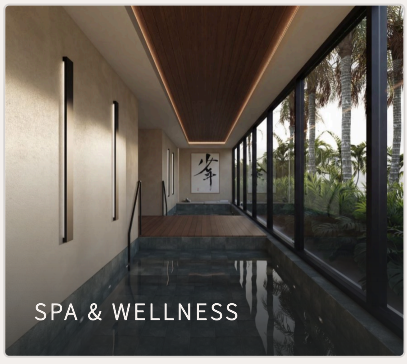
La Residencia

Antes de la estructura, el inmueble. Keystone existe sobre una residencia de ultra lujo en el Distrito Hípico de Cancún, edificada bajo principios Passivhaus, con amenidades de hospitalidad y un entorno difícil de replicar. Sobre esa residencia recaen sus derechos fideicomisarios.









UNA DE SEIS

La Posición Keystone



01 **Derechos fideicomisarios**

Derechos sobre una residencia identificada por número, documentados en su Convenio de Adhesión dentro del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

02 **Uso asignado**

Uso asignado de la residencia, administrado con un sistema de equidad entre las seis posiciones.

03 **Patrimonio**

Sus derechos forman parte de su patrimonio: un sexto de una residencia identificada por número.

04 **Transmisibles · Heredables**

Derechos que puede ceder a un tercero o dejar a sus herederos, mediante la cesión prevista en el propio instrumento.

LA DISTINCIÓN CLAVE

No es tiempo compartido ni un instrumento financiero

CRITERIO	Keystone™	Semanas en catálogo
QUÉ SE ADQUIERE	Derechos sobre una residencia identificada por número, en un edificio concreto	Derecho de uso por semanas en un catálogo
ANTE QUIÉN	Fideicomiso en una institución de banca múltiple supervisada	Contrato con un operador privado
SALIDA	Cesión de derechos prevista en el propio instrumento	Mercado secundario inexistente
HERENCIA	Los derechos se heredan	Frecuentemente problemática
PATRIMONIO	Forma parte del patrimonio del adquirente	Gasto de consumo
PARTICIPANTES	Seis familias por residencia, con máximo definido	Cientos o miles

1/6

DE LA RESIDENCIA,
EN SU PATRIMONIO

Keystone no le vende semanas: le da derechos sobre una residencia identificada por número. No es tiempo compartido ni un instrumento financiero.

Los derechos fideicomisarios forman parte de su patrimonio. Este documento no contiene proyecciones de valor ni de renta.

LA ESTRUCTURA LEGAL

El Fideicomiso de Administración Inmobiliaria

Cada residencia se aporta a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria constituido en Banca Mifel, institución de banca múltiple supervisada. Es la arquitectura jurídica que protege su posición y abre la puerta al adquirente extranjero.

1 Patrimonio autónomo

El bien permanece íntegro dentro del fideicomiso, bajo la administración de una institución bancaria, no de un particular.

2 Sin acción de división

Ningún participante puede forzar la venta o partición de la residencia. La salida de uno se resuelve cediendo sus derechos, sin tocar a nadie más.

3 Ante incumplimiento

Mecanismos previstos en el instrumento para la posición en mora, con derecho de preferencia para las otras cinco familias, conforme al modelo del fiduciario.

4 Cumplimiento Art. 27

La estructura permite a adquirentes extranjeros participar en zona restringida conforme al Artículo 27 constitucional: es la misma figura que la ley exige a cualquier extranjero en la franja costera.

Cambiamos un papel a su nombre por una estructura que no se puede romper desde adentro.

CERTEZA JURÍDICA

Su Convenio de Adhesión

Usted se incorpora al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria como fideicomisario adherente mediante un Convenio de Adhesión que documenta su participación sobre esa residencia en particular. Elaa Biens permanece como fideicomitente en primer lugar; la administración recae en Banca Mifel, institución de banca múltiple supervisada.

COSTOS ESTIMADOS DEL FIDEICOMISO

APERTURA	HONORARIOS ANUALES	REFERENCIA ANUAL
$30–50K	$20K+	1–2.5%
Pago inicial (MXN). A veces incluye el primer año.	Administración (MXN), según activos y complejidad.	Del valor, o fijo $20–40K MXN.

Cifras con fines ilustrativos. Todos los costos inherentes al fideicomiso de cada unidad deberán cotizarse con el fiduciario.

Sin cobros del desarrollador

Zen Park no cobra por traspasos ni ventas. Todos los trámites y costos se realizan directamente con la institución fiduciaria.

Protección de su apartado

Del apartado, solo el 5% se paga a la firma; el 15% se cubre al notificarse la licencia de construcción. Si la licencia no se obtiene a más tardar el 30 de noviembre de 2026, usted elige: el reembolso completo de su apartado o continuar con un crédito de $20,000 a cuenta del precio.

CÓMO FUNCIONA

Mecánica Keystone

Cómo se forma y activa una célula de seis posiciones.

1

Elegir unidad y posición

Acceda a la plataforma y bloquee una posición específica, por ejemplo, Depto 1003, Posición 3 de 6.

2

Apartado del 5%

Aparte con el 5% y congele el precio de Fase 1. El 15% restante del apartado se cubre al notificarse la licencia de construcción. Si la célula no se consolida dentro de la ventana pactada (hasta seis meses), usted elige: prorrogarla por escrito o resolver con reembolso completo.

3

Cierre automático (6/6)

Al completarse las seis posiciones, se le notifica la consolidación de la célula y, dentro de los 30 días siguientes, se firma la promesa con el 20%.

4

Keystone Swap

Si una unidad tiene 4 o 5 posiciones, se marca «Cierre Inminente» y se invita a la reubicación de compradores de células rezagadas.

- **Resguardo:** El apartado se paga solo por transferencia, desde una cuenta a su nombre, a la cuenta de apartados que indica su contrato; nunca en efectivo ni a asesores. El 60% final se cubre directamente con la institución fiduciaria (Banca Mifel).

EL RECORRIDO

Flujo de Compra

1 **Apartado** 5%

2 **Licencia** 15%

3 **Cierre célula** 6 / 6

4 **Promesa** 20%

5 **Entrega** 60%

6 **Convenio** de Adhesión

7 **Operación** resort desde el día uno

APARTADO DEL 5%

El 5% a la firma congela el precio de Fase 1 y el 15% se cubre al notificarse la licencia de construcción. Consolidada la célula, el 20% va en la promesa y el 60% a la entrega, directamente con la institución fiduciaria.

DERECHOS FIDEICOMISARIOS

La residencia se escritura a nombre del fideicomiso, que es su titular. Usted recibe derechos fideicomisarios sobre esa residencia, documentados en su Convenio de Adhesión.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN

Los seis adquirentes participan en el mismo fideicomiso. Los trámites y el costo del fiduciario se cotizan directamente con la institución.

LIQUIDEZ PATRIMONIAL

Keystone Transfer

Sus derechos son transmisibles y heredables, con reglas claras entre las seis familias.

1 Venta a tercero

Ofrece su posición en la plataforma. Las otras cinco familias tienen derecho de preferencia para igualar la oferta; si no lo ejercen, los derechos se ceden al nuevo adquirente.

2 Cesión de derechos fideicomisarios

La transferencia se instrumenta ante el fiduciario como cesión de derechos fideicomisarios, prevista en el propio instrumento. El honorario del fiduciario por cesión se cotiza con la institución.

3 Precio de cesión

Al ceder, usted pacta el precio con el adquirente, como en cualquier operación entre particulares. Este documento no proyecta valores futuros.

4 Herencia directa

Designa un beneficiario en su Convenio de Adhesión. Al fallecer, los derechos pasan a su heredero sin liquidar la residencia ni forzar su venta.

EL CÍRCULO DE 6 AMIGOS

El Sistema de Asignación de Noches

Seis familias, una misma residencia, fechas que todos quieren. La solución es un juego con reglas claras: un sistema de equidad que se cumple a lo largo del ciclo de seis años, donde lo que un año no toca, al siguiente se equilibra.

CATEGORÍA I

Corona

Las fechas joya: Navidad, Año Nuevo y Semana Santa. Se asignan por sorteo verificable, sin reemplazo.

Sorteo · sin reemplazo

CATEGORÍA II

Alta Rotación

Fechas muy solicitadas, como puentes y verano. Rotan anualmente entre las seis posiciones.

Rotación anual

CATEGORÍA III

Resto del Año

Amplia disponibilidad el resto del calendario, por orden de solicitud.

Primer aviso

EL SORTEO DE FECHAS CORONA

Equidad asegurada en las fechas joya

1 **Sin reemplazo**

Quien obtiene una fecha Corona sale de su sorteo hasta que las seis posiciones la hayan tenido. La garantía: cada quien su Navidad, una vez en seis años.

2 **Prioridad para quien ha esperado**

El orden favorece a quien más tiempo lleva esperando esa fecha. La paciencia se reconoce dentro del ciclo.

3 **Una joya por año**

Cada ciclo asegura a cada familia al menos una fecha de máximo valor.

4 **Verificable por Zen OS**

Azar público y auditable, registrado en Zen OS y verificable por todos. Sin discrecionalidad.

FLEXIBILIDAD

El Mercado Interno de Noches

Su uso asignado no es una camisa de fuerza. Entre las seis familias existe un mercado interno que convierte el tiempo en algo flexible: se intercambia o se cede, siempre con registro.

A

Intercambiar

Cambie una fecha por otra con otra familia cuando sus planes cambien. La equidad del ciclo se mantiene intacta.

B

Ceder

¿No usará una fecha? Cédala dentro del círculo. Ceder una fecha cuenta como su turno cumplido en la rotación.

C

Registrar

Cada movimiento queda asentado en Zen OS, con trazabilidad total y reglas iguales para todos.

- **Zen OS** es el registro común del círculo: calendario, sorteos y transacciones de noches en un solo sistema verificable. Lo que se acuerda, queda escrito.

El resultado es uso real y flexible: usted decide cuándo disfrutar su residencia y cuándo ceder una fecha a otra familia.

EL ACTIVO

¿Por qué Zen Park?

Arquitectura pasiva

Edificada bajo principios Passivhaus. La eficiencia térmica se traduce en menores costos de operación.

Distrito Hípico

Enclave residencial consolidado en el eje sur de Cancún. Acceso directo a amenidades ecuestres, naturaleza y conectividad.

Ultra lujo, desde un sexto

Una residencia de ultra lujo desde un sexto del precio completo, con uso asignado y derechos fideicomisarios.

Fideicomiso nativo

Para adquirentes extranjeros, el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria cumple el Art. 27 Constitucional sin ningún trámite adicional.

Operación resort

Zen Park se opera como resort desde el día uno, con concierge, housekeeping y mantenimiento, para todas las familias.

Modelo probado globalmente

Four Seasons Punta Mita, Ritz-Carlton Clubs, Ancana: el modelo fraccional vía fideicomiso es el estándar del ultra lujo en México.

VALOR INCLUIDO

Lo que incluye cada residencia

Entrega llave en mano

Completamente amueblada y decorada, con domótica básica integrada. Lista para habitar desde el día uno.

Membresía Zen Equestrian Club

Una membresía por residencia, con derecho de uso para hasta cuatro personas a la vez del grupo de la unidad. La disfruta durante su uso asignado.

$550K

DE VALOR, INCLUIDO

Cada residencia incluye la membresía al Zen Equestrian Club, el club social privado del Distrito Hípico, con un valor de $550,000, ya integrado en su residencia.

EL SIGUIENTE PASO

Cómo Entrar

Solo 20 residencias, en dos series de 10.

APARTADO	UN SEXTO DESDE	PLAN DE PAGO
5%	$1.06M	5·15·20·60
Congela el precio de Fase 1. El 15% restante, al notificarse la licencia.	MXN por sexto Keystone™ (residencia 704).	Apartado, licencia, promesa y entrega.

PASO 01

Apartado

Aparte con el 5% y congele el precio de Fase 1. Si la licencia de construcción no se obtiene a más tardar el 30 de noviembre de 2026, su apartado se reembolsa completo.

PASO 02

Promesa

Consolidada la célula, firma de la promesa con el 20%, con revisión legal de ambas partes. El 60% restante, a la entrega.

PASO 03

Convenio de Adhesión

Incorporación al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria como fideicomisario adherente. Derechos que forman parte de su patrimonio.



Una posición. Seis residencias en una. Patrimonio bajo administración bancaria.

PARA ADQUIRENTES DE UNA POSICIÓN

Documento informativo de carácter privado. No constituye oferta pública de valores ni invitación al público a adquirir valores; Keystone™ Fraccional no es tiempo compartido ni un instrumento financiero. Las imágenes son representaciones artísticas con fines ilustrativos; la edificación se desarrolla bajo principios Passivhaus (no constituye certificación). Condiciones sujetas al Convenio de Adhesión, al modelo del fiduciario y a revisión legal. Las condiciones del apartado, incluidos los reembolsos, son las de su contrato de apartado.