

COPROPIEDAD FRACCIONAL

Keystone®

El Arte de Invertir en Ultra Lujo

Cancún · Distrito Hípico · Principios Passivhaus · 2026

Desde **\$1.03M MXN** por posición · 6 posiciones por residencia

EL MODELO

El Arte de Invertir en Ultra Lujo

El modelo Keystone convierte una residencia de ultra lujo en seis posiciones patrimoniales. Propiedad real —escriturable, vendible y heredable— desde una fracción del precio completo.

01

Ultra lujo, accesible

Un activo de lujo real desde 1/6 del precio completo, con todos los derechos de propiedad.

02

Una sola llave

Asegura tu copropiedad con un único bloqueo reembolsable de \$100,000 MXN.

03

Patrimonio protegido

Cada unidad se aísla en su propio fideicomiso: escriturable, vendible y heredable.

Ultra lujo real, desde 1/6 del precio — con todos los derechos de propiedad.

EL PRODUCTO

¿Qué es Keystone?

Una unidad de ultra lujo, dividida en seis posiciones patrimoniales. Propiedad inmobiliaria real —no membresía ni derecho de uso— escriturada a su nombre, con un sistema de uso pensado para la equidad y, opcionalmente, capaz de producir renta.

01 6 Posiciones Patrimoniales Cada residencia se divide en seis fracciones indivisas e iguales. Usted adquiere una posición completa, plena y a su nombre.	02 Propiedad Real Escriturable No es tiempo compartido ni club vacacional: es propiedad inmobiliaria, transmisible, hipotecable y heredable.	03 Renta Opcional Cuando no la usa, su posición puede ponerse a producir a través de un programa de renta independiente y enteramente opcional.
---	---	--

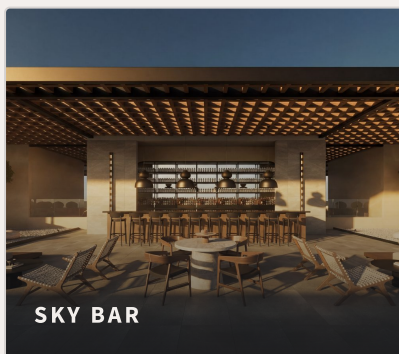
SOBRE EL PROGRAMA DE RENTA

La propiedad y su uso no dependen del programa de renta. Es operado por un tercero independiente, es opcional, y sus rendimientos no están garantizados. Su patrimonio existe y se aprecia con independencia de él.

EL ACTIVO

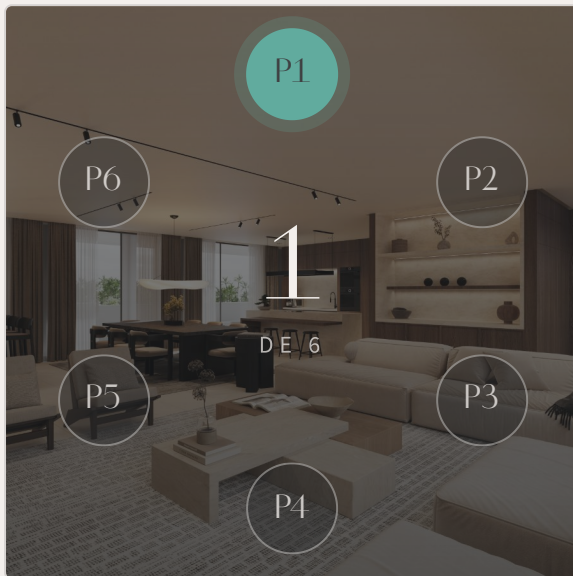
La Residencia

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. Eso es lo que su posición posee.



UNA DE SEIS

La Posición Patrimonial



01

Propiedad escriturada

Fracción indivisa, formalizada en escritura pública dentro del fideicomiso de la unidad.

02

60 noches al año

Derecho de uso anual como copropietario, administrado con un sistema de equidad entre las seis posiciones.

03

Valor de mercado proporcional

Participa en la plusvalía del inmueble en proporción exacta a su posición —una sexta parte del activo.

04

Vendible • Hipotecable • Heredable

Un activo líquido y transmisible: puede venderlo, otorgarlo en garantía o dejarlo a sus herederos.

LA DISTINCIÓN CLAVE

Propiedad Real, no Tiempo Compartido

CRITERIO	Keystone®	Tiempo Compartido
NATURALEZA JURÍDICA	Propiedad inmobiliaria — fracción indivisa	Derecho de uso por tiempo
TÍTULO	Escritura pública en fideicomiso	Contrato de membresía
PLAZO	Perpetuo y heredable	Vigencia limitada
PLUSVALÍA	Participa del valor del inmueble	No genera plusvalía
TRANSMISIÓN	Vendible · hipotecable · heredable	Reventa difícil y restringida
RESPALDO	Patrimonio autónomo en fideicomiso	Sujeto al operador

1/6

DEL INMUEBLE,
A SU NOMBRE

Keystone no le vende semanas: le transfiere una parte real del inmueble. Mientras un tiempo compartido se consume, su posición participa de la plusvalía en proporción exacta —una sexta parte de lo que el activo gane.

Ejemplo ilustrativo: si la residencia se aprecia, su posición lo hace en la misma proporción. No constituye proyección ni garantía de rendimiento.

LA ESTRUCTURA LEGAL

El Fideicomiso por Unidad

Cada residencia vive dentro de su propio fideicomiso. Es la arquitectura jurídica que protege su posición, ordena la copropiedad y abre la puerta al inversionista extranjero.

1 Patrimonio autónomo

Los bienes de cada unidad no se mezclan con los de otras unidades ni con los del desarrollador. Su posición está aislada de riesgos ajenos.

2 Sin acción de división

Ningún copropietario puede forzar la venta o partición del inmueble. La estabilidad de su posición no depende de la voluntad de los demás.

3 Derecho de reversión

Mecanismos contractuales que reintegran una posición al patrimonio común ante incumplimiento, preservando el valor del resto de los copropietarios.

4 Cumplimiento Art. 27

La estructura permite a inversionistas extranjeros adquirir en zona restringida conforme al Artículo 27 constitucional, con plena seguridad jurídica.

El fideicomiso no quita la propiedad — la protege.

CERTEZA JURÍDICA

Tu Fideicomiso de Administración con Reversión

Al cerrar la célula (6/6), los seis copropietarios constituyen su propio Fideicomiso de Administración con derecho de reversión: una institución fiduciaria —un banco— administra la unidad en beneficio de los seis titulares. «Reversión» significa que, cumplidas las condiciones o por acuerdo unánime, la propiedad regresa íntegra a los copropietarios.

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 tu enganche

El enganche no se paga hasta que el desarrollador presente la licencia de construcción (máx. 180 días desde el apartado). Si no la presenta, se devuelven los \$100,000 íntegros + \$20,000 de penalización.

CÓMO FUNCIONA

Mecánica Keystone

Cómo se forma y activa una célula de seis posiciones.

1

Elegir unidad y posición

Accede a la plataforma y bloquea una posición específica — por ejemplo, Depto 1003, Posición 3 de 6.

2

Depósito de bloqueo

\$100,000 MXN, 100% reembolsable. Sin riesgo mientras la célula se consolida.

3

Cierre automático (6/6)

Al completarse las seis posiciones, el sistema activa el contrato de promesa y el enganche del 40%.

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: Los anticipos se resguardan en cuenta de garantía (escrow) del Fideicomiso 8166/2024 (Banca Mifel) hasta la constitución del fideicomiso por unidad de cada célula.

EL RECORRIDO

Flujo de Compra



BLOQUEO REEMBOLSABLE

Los \$100,000 MXN de bloqueo son 100% reembolsables mientras la célula no se completa. Los anticipos se resguardan en escrow del Fideicomiso 8166/2024 (Banca Mifel) hasta constituir el fideicomiso por unidad.

PROPIEDAD REAL ESCRITURADA

En la escrituración, los 6 copropietarios quedan inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo. Propiedad verificable y real.

FIDEICOMISO DE PROTECCIÓN

Inmediatamente después, los seis constituyen el fideicomiso por unidad. Los trámites y el costo se gestionan directamente con la institución fiduciaria.

LIQUIDEZ PATRIMONIAL

Keystone Transfer

Tu posición patrimonial es líquida — vendible, cedible y heredable, con reglas claras entre los seis copropietarios.

1 Venta a tercero

Ofreces tu posición en la plataforma. Los otros 5 copropietarios tienen derecho de tanto para igualar la oferta; si no lo ejercen, la posición se transfiere al nuevo comprador.

3 Valor acumulado

Al vender recibes el valor de mercado de tu 1/6 del inmueble, incluyendo la plusvalía acumulada desde tu compra — igual que cualquier propietario.

2 Cesión de derechos fideicomisarios

La transferencia se instrumenta ante el fiduciario como cesión de derechos. En la mayoría de los casos, sin necesidad de escritura notarial — tiempo y costo reducidos.

4 Herencia directa

Designas un beneficiario en el contrato de fideicomiso. Al fallecer, la posición pasa a tu heredero sin liquidar el activo ni forzar la venta de la unidad.

EL CÍRCULO DE 6 AMIGOS

El Sistema de Asignación de Noches

Seis copropietarios, un mismo activo, 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, Semana Santa—. Se asignan por sorteo verificable, sin reemplazo.

Sorteo · sin reemplazo

CATEGORÍA II

Alta Rotación

Fechas muy solicitadas —puentes, 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 garantizada 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 copropietario 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

Sus 60 noches no son una camisa de fuerza. Entre copropietarios existe un mercado interno que convierte el tiempo en algo líquido: se intercambia, se cede o se vende, siempre con registro.

A

Intercambiar

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

B

Ceder o vender

¿No usará una fecha? Cédala o véndala 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 aprovechar su patrimonio y cuándo dejar que trabaje para otro.

EL ACTIVO

¿Por qué Zen Park?

Passivhaus

Construido bajo estándar Passivhaus de eficiencia energética. Menores costos de operación = cuotas más bajas para los copropietarios.

Ultra lujo fraccional

Acceso a un activo de lujo real desde 1/6 del precio completo, con todos los derechos de propiedad.

Renta opcional

El operador ofrece un servicio de renta opcional para tus noches no utilizadas, disponible para todos los propietarios. Tú decides si lo usas.

Distrito Hípico

La zona de mayor crecimiento y valor de mercado de Cancún. Acceso directo a amenidades ecuestres, naturaleza y conectividad.

Fideicomiso nativo

Para compradores extranjeros, el fideicomiso por unidad cumple el Art. 27 Constitucional sin ningún trámite adicional.

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 o rentar desde el día uno.

Membresía Zen Equestrian Club

99 años incluidos — rentable, transferible y heredable. La disfrutas durante tus 60 noches al año.

\$550K

DE VALOR,
INCLUIDO

Cada residencia incluye la membresía al Zen Equestrian Club —único club hípico y social del Caribe Mexicano— con un valor de \$550,000, ya integrado en tu unidad.

EL SIGUIENTE PASO

Cómo Entrar

APARTADO

\$100K

MXN, reembolsable. Asegura su posición sin compromiso.

POSICIÓN DESDE

\$1.03M

MXN por posición patrimonial Keystone®.

PLAN DE PAGO

40.40.20

Enganche, avance de obra y entrega.

PASO 01

Apartado

Reserve su posición con \$100,000 MXN reembolsables mientras se formaliza la documentación.

PASO 02

Contrato

Firma del contrato de adquisición y plan de pagos 40/40/20, con revisión legal de ambas partes.

PASO 03

Escrituración

Formalización de su fracción indivisa dentro del fideicomiso de la unidad. Patrimonio a su nombre.

Una posición. Seis residencias en una. **Patrimonio que se aprecia.**

**PARA INVERSIONISTAS
CALIFICADOS**

Documento informativo de carácter privado, dirigido exclusivamente a inversionistas calificados. No constituye oferta pública de valores ni invitación a invertir. Las imágenes son representaciones artísticas con fines ilustrativos; la edificación se desarrolla bajo principios Passivhaus (no constituye certificación). Cifras y condiciones sujetas a formalización contractual y revisión legal.