

SEGURIDAD Y VENTAJAS DEL MODELO FRACTIONAL DE VRM EN ARTESANTO

1. Funcionamiento del Modelo Fractional

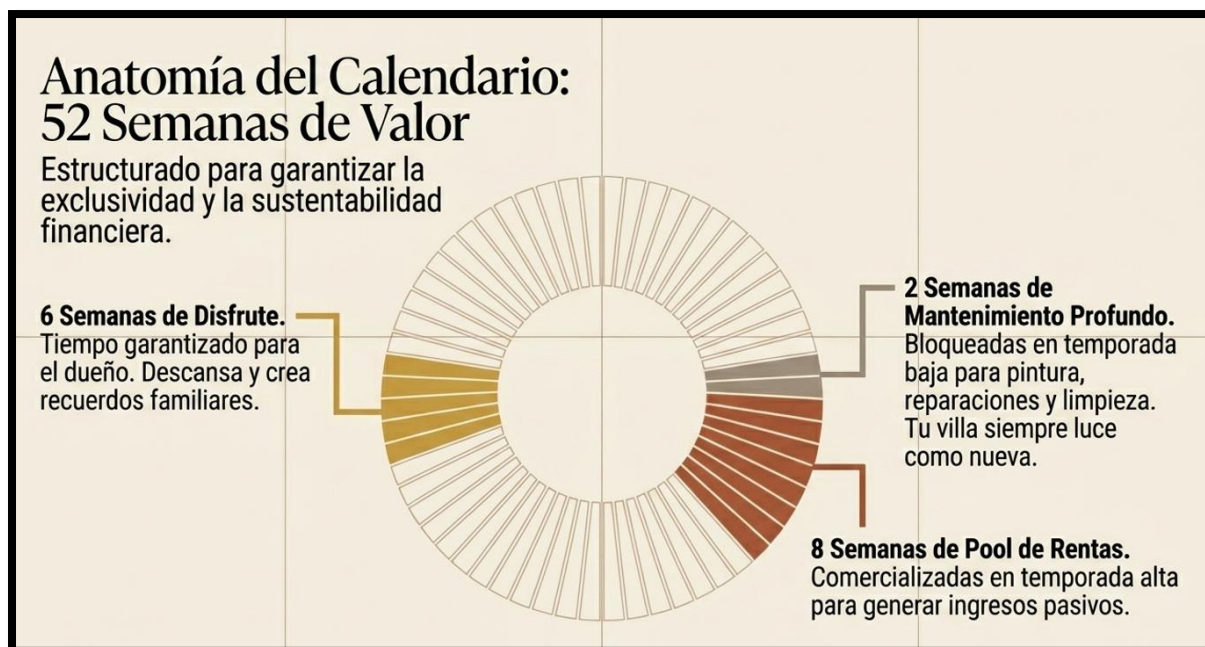
La propiedad fraccionada (Fractional) es una estrategia de inversión inmobiliaria inteligente donde múltiples personas comparten la propiedad de una residencia de lujo y dividen los costos asociados.

En proyectos como Artesanto, el valor de una villa se divide de forma equitativa en **7 fracciones**. Al invertir, el comprador adquiere un porcentaje del inmueble, lo que le otorga el **derecho garantizado de utilizar la propiedad durante 6 semanas exclusivas al año**.

Las 10 semanas restantes se destinan a un *pool* de rentas y a labores de mantenimiento periódico bajo una administración profesional.

Esto democratiza el lujo, permitiendo a los inversores acceder a propiedades de alto nivel pagando solo una fracción de su costo real.





2. La Seguridad del Activo y la Plusvalía

A diferencia de otros esquemas vacacionales, **invertir en Fractional es seguro porque se adquiere un activo inmobiliario real y tangible.**

Al tratarse de un patrimonio físico con marco regulatorio (fideicomiso), la inversión está asegurada y se tiene la total libertad legal para vender, heredar o transferir la parte adquirida.

Como propietario de una fracción respaldada legalmente, **el inversor se beneficia directamente de la plusvalía** (la apreciación del valor del inmueble) a lo largo del tiempo.



3. El Fideicomiso: Máxima Transparencia y Protección

La base de la seguridad legal en Artesanto es la estructuración a través de un fideicomiso, lo cual elimina los problemas de figuras corporativas (como las acciones de una SAPI) que obligan a pedir permiso al resto de los accionistas para poder vender:

- **Derechos Escriturados:** En este esquema, el título de la propiedad se aporta al patrimonio de un fideicomiso y el comprador adquiere "derechos fideicomisarios" que avalan su porcentaje de propiedad y sus tiempos de uso en un documento formal inscrito ante el Registro Público. Esta es la misma estructura sólida que permite legalmente la inversión de extranjeros en zonas restringidas en México.
- **Supervisión Estricta:** La propiedad es resguardada por una entidad financiera (fiduciaria) fuertemente regulada por las autoridades correspondientes (CNBV, Secretaría de Hacienda), garantizando que ni el desarrollador ni terceros puedan malversar el inmueble.
- **Filtros Antifraude (KYC):** El banco realiza rigurosos filtros de prevención de lavado de dinero y revisión de antecedentes a cada inversionista; si alguien se dedica a actividades ilícitas o está en una lista negra, el banco rechaza su entrada, blindando al resto de los copropietarios.
- **Facilidad de Transmisión:** El fideicomiso permite heredar los derechos sin generar impuestos por la transmisión y permite vender la fracción libremente, simplemente notificando a la institución bancaria para validar al nuevo comprador.

4. Cero Preocupaciones Operativas y Financieras

Frente a la compra del 100% de una propiedad, el modelo fractional requiere un ticket de inversión mucho menor y evita que el propietario asuma en solitario las cuentas de luz, agua, seguros, reparaciones y limpieza. En el modelo de Artesanto, la gestión es 100% hotelera y el *pool* de rentas comercializa las semanas vacías para nutrir un fondo operativo, lo que resulta en **cero cuotas de mantenimiento salidas del bolsillo del inversor**.

VACATIONAL RESIDENCES MEXICO



5. Fractional vs. Tiempos Compartidos (Timeshares)

Para consolidar la confianza en la inversión, es fundamental entender las diferencias con un tiempo compartido:

- **Propiedad vs. Uso:** En el tiempo compartido solo compras el derecho a utilizar un cuarto de hotel sin ser dueño del inmueble. En el Fractional, **compras una propiedad real** (escriturada en fideicomiso) que te pertenece.
- **Inversión vs. Depreciación:** Los tiempos compartidos suelen depreciarse rápidamente y es muy difícil revenderlos sin perder dinero. Las propiedades fraccionadas, al ser un bien raíz, se aprecian en el mercado, protegen el dinero contra la inflación y pueden revenderse de forma natural.
- **Exclusividad:** Un *timeshare* puede sobrevivir a miles de usuarios. El Fractional de una villa en Artesanto limita estrictamente la cantidad de dueños (7 copropietarios), garantizando una rotación justa y disponibilidad real tanto en temporadas altas como bajas.

	Modelo Artesanto (Fractional)	Propiedad Tradicional (100%)	Tiempo Compartido
Propiedad Real (Escritura)	✓ Fideicomiso a tu nombre	✓ Escritura individual	✗ Solo derecho de uso
Costos de Operación	\$0 (Se pagan solos)	100% a cargo del dueño	Cuotas anuales crecientes
Plusvalía del Activo	✓ 100% Capitalizable	✓ 100% Capitalizable	✗ Activo depreciable
Nivel de Flexibilidad	Alta (Intercambio/Renta)	Baja (Atado a un solo lugar)	Limitada a disponibilidad
Mantenimiento	Operación 1 Hotel & Homes (Cero Estrés)	Responsabilidad total del dueño	Depende del resort