



**ESCUELA DE NEGOCIOS  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
UNIVERSIDAD DE PALERMO**

**“Nuevo modelo de negocio intermedio entre el sector turístico e inmobiliario,  
aplicado a la Ciudad de Buenos Aires”**

**Tesis que presenta:**

**Sabrina Noreña Velásquez**

**Para obtener el título de:**

**MASTER EN DIRECCIÓN DE EMPRESAS**

**Director de Tesis: Esteban Mancuso**

Buenos Aires, Argentina

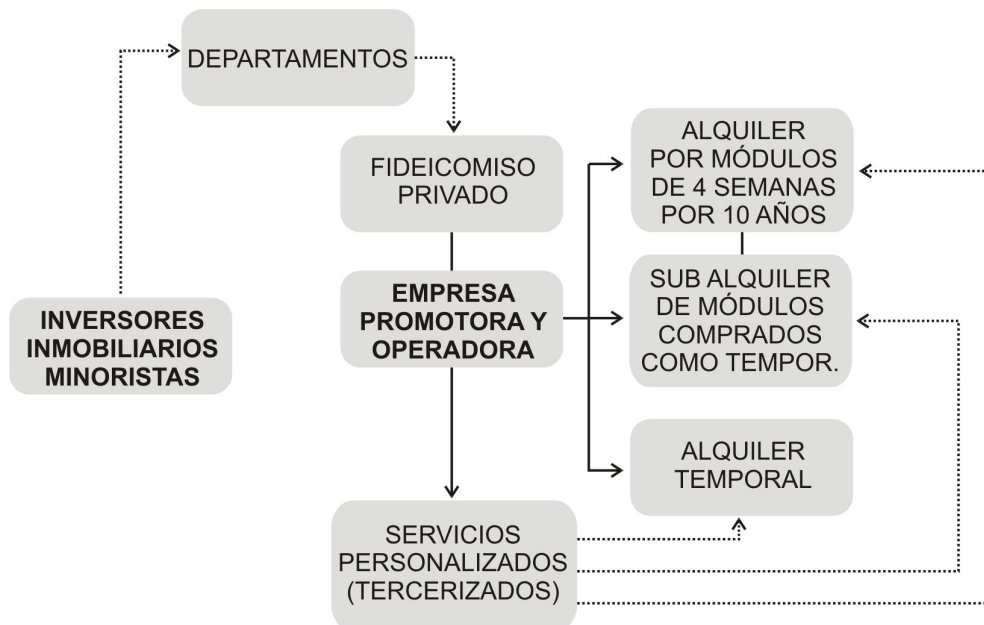
Junio de 2009

## RESUMEN DE LA TESIS:

Esta tesis de investigación se basa en un análisis de las nuevas tendencias del mercado turístico y establece un nuevo tipo de estructura de alojamiento, que toma elementos del sector hotelero e inmobiliario en Buenos Aires.

Específicamente, se propone un nuevo modelo que es un híbrido entre los “tiempos compartidos” y los “alquileres transitorios”, destinado a satisfacer a un segmento del mercado de altos ingresos que por motivos turísticos, de negocios o que, por su estilo de vida, requieren una segunda vivienda para estadias por períodos de cuatro semanas o más, en una ciudad determinada (en este caso Buenos Aires), en propiedades de lujo, pagando solo por el tiempo que se utilicen, por menos de lo que cuesta cualquier otra opción de alojamiento de alta calidad.

**Gráfico A: Esquema del nuevo modelo**



Fuente: Elaboración propia

Este modelo busca ser una opción para inversores particulares (o minoristas) en propiedades inmobiliarias, para que bajo esta estructura, puedan asegurar la demanda, ocupación, y pago por anticipado a años futuros, que son los mayores problemas que enfrenta la actividad de renta transitoria actualmente.

Por otro lado el sector inmobiliario, con la explotación de viviendas de forma tradicional, es una opción segura de inversión, pero con un largo período de recupero. Este nuevo modelo se opera y promueve a través de una empresa que ofrece acortar el retorno del capital invertido, permitiendo al inversor despreocuparse de la administración y mantenimiento de estas propiedades, además de otras ventajas que se analizarán en el desarrollo de esta tesis.

Se estudiarán a continuación en detalle diferentes aspectos del sector turístico, hotelero e inmobiliario, en el mundo y a nivel local, para proponer, argumentar y corroborar su viabilidad desde lo jurídico y los atributos que sugieren una mayor rentabilidad, alto nivel de diferenciación y más rápido retorno de la inversión respecto a la comercialización de propiedades y oferta turística tradicionales.