

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	11
1.1	Preguntas de Investigación e Hipótesis.....	12
1.2	Objetivos del Estudio.....	12
1.2.1	Objetivo General.....	12
1.2.2	Objetivos Específicos	13
1.3	Metodología.....	14
2	ANTECEDENTES GENERALES	16
2.1	El mercado del turismo.....	16
2.1.1	Contexto del turismo mundial.....	16
2.1.2	Importancia económica del turismo en Chile.....	19
2.1.3	La demanda de turismo en Chile.....	21
2.1.4	La oferta hotelera en Chile.	29
2.1.5	Crecimiento de la industria hotelera en Chile.....	33
2.1.6	Síntesis.....	40
2.2	Descripción general del negocio hotelero y sus participantes.....	42
2.2.1	Participantes del negocio hotelero	42
2.2.2	Esquemas de organización	45
2.2.3	Relaciones más comunes entre las partes.....	49
2.3	La Copropiedad.....	51
2.3.1	Descripción general.....	51
2.3.2	Antecedentes históricos	52
2.3.3	Inicios y evolución de la copropiedad en Chile.....	53
2.3.4	Disposiciones del Código Civil	55
2.3.5	Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria	57
2.4	Formas tradicionales de financiamiento en Inmuebles Hoteleros.	60
2.4.1	Financiamiento por deuda	61
2.4.2	Financiamiento por capital.....	63

3	DESCRIPCIÓN DE LA HOTELERÍA CON COPROPIEDAD	67
3.1	Aspectos Generales	67
3.1.1	Motivaciones principales.	67
3.1.2	Perfil del inversionista.....	68
3.1.3	Tipos de desarrollos hoteleros con propiedad atomizada	69
3.2	El modelo del Condominio-Hotel.....	71
3.2.1	Descripción general.....	71
3.2.2	Ventajas del modelo del Condominio Hotel.....	73
3.2.3	Desventajas del Modelo del Condominio Hotel.....	75
3.2.4	Participantes de un proyecto de Hotel con copropiedad.	76
3.2.5	Fases de un proyecto Hotelero con Copropiedad Inmobiliaria.....	77
3.3	Experiencias y referentes de otros países	87
3.3.1	Los inicios del Condo-Hotel.....	87
3.3.2	Regulaciones de condo-hoteles en otros países.....	98
3.3.3	Referentes de condo-hoteles.	138
3.3.4	Tipologías de unidades de Condo-Hotel	152
4	FACTIBILIDAD DE APLICACIÓN DEL MODELO EN CHILE	155
4.1	Tipos de servicios hoteleros en inmuebles con copropiedad	155
4.1.1	Tiempo Compartido	155
4.1.2	Departamentos turísticos y/o departamentos ejecutivos.....	160
4.1.3	Apart-Hoteles.....	169
4.2	La problemática de departamentos turísticos y apart-hoteles	171
4.2.1	Motivaciones para el crecimiento del problema	172
4.2.2	Posición Municipal.....	173
4.3	Implementación del modelo Condohotel en Chile	177
4.3.1	Aspectos Civiles	177
4.3.2	Aspectos Fiscales.....	177
4.3.3	Aspectos Normativos y Legales	180
4.3.4	Propuesta de aplicación del modelo de Condo-Hotel en Chile	191

5	CONCLUSIONES.....	198
6	BIBLIOGRAFÍA	202