

Diplomado en Tiempo Compartido

ARMCO

Arellano Revenue Management Consultores

El Papel de la Empresa de Intercambio

Mtro. Miguel Ángel Arellano Bringas

miguel.arellano@armcoconsulting.com

Presentación de participantes

Favor de indicar:

Nombre

Empresa o institución

Expectativa del módulo



Mtro. Miguel Ángel Arellano Bringas

ARMCO

Arellano Revenue Management Consultores

EXPERIENCIA ACADÉMICA

- Lic. en Contaduría UNAM, Maestro en Administración ITAM & UFSIA (Bélgica)
- Doctorando en Turismo en la U. Anáhuac, con la Tesis: “Revenue Management: Eje de la Estrategia Comercial para la Maximización de la Util. Bruta de Operación en la Hotelería”
- Catedrático en la Universidad Anáhuac México y Cancún en Licenciatura y Maestría en Revenue Man & Propiedad Vacacional.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

- Director General del despacho de Consultoría:
- “ARMCO Arellano Revenue Management Consultores”
- Mundo Imperial: Dir. de Leisure Sales & Revenue Man.
- Grupo Presidente: Revenue Manager Corporativo
- Sheraton Centro Histórico / Hilton Reforma
- RCI Global Revenue Management (NJ) & RCI Latam
- Royal Holiday

RECONOCIMIENTOS

- IHG’s Revenue Manager del Año México Latam 2016
- IHG’s Best of the Best Revenue Mgr of the Year 2012
- RCI: Latam Award en Revenue Management 2004

CERTIFICACIONES

- IHG’s Revenue Management Essentials Certification
- IHG’s Revenue Management Advanced Certification

Programa

El Papel de la Empresa de Intercambio

- Antecedentes y principales conceptos
- El Intercambio Tradicional
- El Intercambio de Puntos
- El Intercambio Directo
- Las Asociaciones de Intercambio
- La Apertura en los Valores de Intercambio



Antecedentes e Historia

El tiempo compartido tiene sus orígenes en Europa, principalmente en Suiza en el año de **1963** donde la empresa **Hapimag** inicia su primer proyecto de tiempo compartido con el propósito de **asegurar** a su clientela **habitaciones disponibles** en los principales centros turísticos de Europa Central especialmente en **España**.



En **1966** un grupo de inversionistas japoneses promovió un proyecto similar al que desarrolló la empresa Suiza llamado **Japan Villa Club**, su éxito fue tan rotundo que ahora cuenta con 300 centros turísticos y 250,000 miembros.

Antecedentes e Historia



Posteriormente el Señor [John H. Dehaan](#) exporta la idea a los Estados Unidos y se convierte en uno de los pioneros de esta modalidad.

Para [1969](#) Estados Unidos, emprende su primer proyecto en [Kavikailari, Hawaii](#).

En [1972](#) se desarrolla este concepto en [Bird Rock Falls](#) en Carolina del Norte

En [1973](#) se inicia otro desarrollo en [Lake Tahoe](#), California.

Con la entrada de Estados Unidos a este mercado, las ventas de tiempo compartido en el ámbito mundial crecieron en el orden del [500%](#) pasando de 10 millones en 1970 a más de 500 millones de ventas en 1995.

Antecedentes e Historia



En los 80's, esta nueva modalidad de hospedaje se extendió en diversos países: Canadá, Australia, Asia, Sudáfrica, el Caribe, México, Israel y el Este de Europa.

En el ámbito mundial los datos de la industria del tiempo compartido reporta que existen:

- 7,315 desarrollos turísticos
- Más de 9 millones de propietarios de t. compartido
- Ventas por 14.7 Billones de Dólares,
- y 28 millones 866 mil turistas.

Actualmente el Sistema de Tiempo Compartido tiene presencia en: Norteamérica, Latinoamérica, Caribe; Asia y Pacífico Sur, Europa, África y Medio Oriente.

¿Qué es el Tiempo Compartido?

Es el **derecho** a usar semanas o intervalos de un Desarrollo Turístico durante un **periodo** predeterminado.

Es la **compra anticipada** de una vacación por un determinado número de años.

Es similar a la propiedad de un **condominio** excepto que tus derechos de uso están limitados a cierta semana o intervalos en el año (temporada).

El concepto básico consiste en dividir la **unidad** de hospedaje **en 52** intervalos de uso para ser vendidos individualmente.



Calendario de Intervalos 2019-2022

2019 - 2022				
Week	2019	2020	2021	2022
1	05-Jan	04-Jan	02-Jan	01-Jan
2	12-Jan	11-Jan	09-Jan	08-Jan
3	19-Jan	18-Jan	16-Jan	15-Jan
4	26-Jan	25-Jan	23-Jan	22-Jan
5	02-Feb	01-Feb	30-Jan	29-Jan
6	09-Feb	08-Feb	06-Feb	05-Feb
7	16-Feb	15-Feb	13-Feb	12-Feb
8	23-Feb	22-Feb	20-Feb	19-Feb
9	02-Mar	29-Feb	27-Feb	26-Feb
10	09-Mar	07-Mar	06-Mar	05-Mar
11	16-Mar	14-Mar	13-Mar	12-Mar
12	23-Mar	21-Mar	20-Mar	19-Mar
13	30-Mar	28-Mar	27-Mar	26-Mar
14	06-Apr	04-Apr	03-Apr	02-Apr
15	13-Apr	11-Apr	10-Apr	09-Apr
16	20-Apr	18-Apr	17-Apr	16-Apr
17	27-Apr	25-Apr	24-Apr	23-Apr
18	04-May	02-May	01-May	30-Apr
19	11-May	09-May	08-May	07-May
20	18-May	16-May	15-May	14-May
21	25-May	23-May	22-May	21-May
22	01-Jun	30-May	29-May	28-May
23	08-Jun	06-Jun	05-Jun	04-Jun
24	15-Jun	13-Jun	12-Jun	11-Jun
25	22-Jun	20-Jun	19-Jun	18-Jun
26	29-Jun	27-Jun	26-Jun	25-Jun

Calendario cruzado de Intervalos

CALENDARIO OFICIAL DE SEMANAS 2016						
Sem. N°	RCI	Temporada	Mes	2016		FECHA FINAL DE PAGO
				ENTRADA	SALIDA	
				Viernes	Viernes	
1	Roja	AAA	ENE.	1-Jan	8-Jan	30 de Noviembre 2015
2				8-Jan	15-Jan	4 de Diciembre 2015
3				15-Jan	22-Jan	11 de Diciembre 2015
4				22-Jan	29-Jan	18 de Diciembre 2015
5		A	FEB.	29-Jan	5-Feb	23 de Diciembre 2015
6				5-Feb	12-Feb	5 de Enero de 2016
7				12-Feb	19-Feb	6 de Enero de 2016
8				19-Feb	26-Feb	13 de Enero de 2016
9		A	MAR.	26-Feb	4-Mar	20 de Enero 2016
10				4-Mar	11-Mar	29 de Enero de 2016
11				11-Mar	18-Mar	5 de Febrero de 2016
12				18-Mar	25-Mar	12 de Febrero de 2016

Tiempo Compartido en México

El Tiempo Compartido y la Industria de la Hotelería

Hoy en día el T.C. representa el 41% de la oferta de Hospedaje de calidad turística de México.

En los principales destinos turísticos del país es:

- Mazatlán, 67.6%
- Los Cabos, 66.1%
- Puerto y Nuevo Vallarta, 63.1%
- Cancún / Riviera Maya, 42.7%
- Cozumel, 24.7%
- Ixtapa / Zihuatanejo, 24.2%
- Manzanillo, 22.2%
- Acapulco, 17.6%
- Huatulco 9.8%



Objetivo y beneficios del Tiempo Compartido en la Hotelería

En los últimos años, hemos visto a organizaciones tradicionalmente hoteleras entrar al mercado del tiempo compartido para complementar su estrategia de comercialización, por ejemplo, IHG, Marriott, Omni, Posadas de México, Mundo Imperial, Meliá, Sheraton, Conrad, Hilton y Disney entre otras.

La industria del tiempo compartido ha traído **beneficios** importantes que van más allá de los que representa la hotelería tradicional pues:

- Es la mejor forma de exportar.
- Pasa de ser Huésped a Socio y miembro de una Gran Familia





El Intercambio Tradicional

A high-angle, wide shot of a resort pool deck. The scene is framed by a thatched roof in the upper left. In the foreground, several white lounge chairs with blue towels are arranged on a light-colored tiled patio. To the right, a rectangular swimming pool with blue water is visible. In the background, a white balustrade overlooks a vast blue ocean under a clear blue sky with a bright sun. Lush greenery and palm trees are scattered around the pool area.

Servicio de Intercambio

Al adquirir una propiedad vacacional se adquiere el derecho de usarla por un período determinado llamado “intervalo”.

El intercambio consiste en:

1. La capacidad de ceder el derecho de uso de su propiedad vacacional al propietario de otra propiedad vacacional y,
2. Con lo cual adquiere el derecho de uso en una propiedad vacacional diferente a la propia.



Servicio de Intercambio

En su inicio, una de las desventajas fue que uno quedaba obligado a pasar la misma semana, en el mismo desarrollo, año tras año.

Actualmente esto no es problema, a través de las **compañías de intercambio**, los propietarios de tiempo compartido pueden utilizar intervalos de vacaciones en desarrollos similares alrededor del mundo.



Servicio de InterCambio

La mayoría de los desarrollos están afiliados con una compañía de intercambio y ofrecen esta posibilidad a sus clientes. Actualmente tanto **II** (Interval International), como **RCI** (Resort Condominiums International), son las empresas de intercambio con más desarrollos afiliados y que ofrecen más alternativas para elegir.



<https://www.youtube.com/watch?v=TiIMPIAH4o>



<https://www.youtube.com/watch?v=TupdgclbaNE>

Explora todos los Destinos

[IMPRIMIR](#)[COMPARTIR](#)

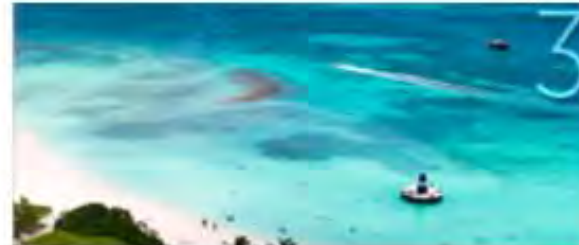
Viaja y enamorate de estos Espectaculares Destinos



1
Acapulco - México



2
Aquiraz - Brasil



3
Aruba - Cáribe



4
Bariloche - Argentina

El Servicio de InterCambio permite Dos Flexibilidades

A) ACUMULAR

Al estar afiliado a una compañía de intercambio se goza del derecho de acumular intervalos, ejemplo:

Si por alguna razón **no** es posible **utilizar** su intervalo un año, se deposita este intervalo en el **banco de espacios** quedando disponible para otros propietarios, y en un máximo de dos años, solicitar la confirmación de esa(s) semana(s) acumulada(s) para su uso en cualquier otro desarrollo afiliado.

B) ADELANTAR

Otro beneficio es la posibilidad de adelantar los intervalos del próximo año para ser usados en el presente.

Características

Actualmente existen varios tipos de programas de Tiempo Compartido que permiten al cliente escoger el tipo de Propiedad Vacacional que mejor le convenga o se ajuste a sus necesidades.

Tiempo Compartido es un término que describe la forma de uso exclusivo de hospedaje para un número particular de días cada año.

Generalmente vendido por semanas, también conocido como Intervalo o Propiedad Vacacional.

La compra de un intervalo de tiempo compartido puede tomar varias formas o modalidades legales:

Tipos de Tiempos Compartidos

Semana y unidad fija a perpetuidad.

El comprador recibe una escritura permitiendo el uso de un condominio específico, en una semana determinada, cada año y para siempre, igual que comprar una casa.

Los beneficios pueden incluir el beneficio fiscal de propiedad, mas el derecho a participar en la administración del desarrollo.

Bajo este acuerdo, el propietario puede rentar, revender, intercambiar, o donar el intervalo vacacional.

Características de Tiempos Compartidos

Derecho de uso.

La **propiedad** del desarrollo la mantiene el **desarrollador**.

El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un número específico de años, generalmente entre 5 y 50, y al término del plazo los derechos regresan al desarrollador.

Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una membresía de club.



Tipos de Tiempos Compartidos

Clubes Vacacionales o programas de Puntos.

Ofrecen la mayor flexibilidad de uso en distinta fecha cada vacación.

Los miembros del club compran un paquete de puntos, los cuales son usados como "moneda de circulación" para acceder a los distintos tamaños de suite, temporada o número de días.

El número de puntos requeridos varían con relación a la demanda de los socios, el tamaño de unidad, temporada, ubicación del desarrollo y amenidades.

Un club vacacional puede ofrecer contratos de derecho a uso o a perpetuidad.

Tipos de Tiempos Compartidos

Propiedad Fraccional.

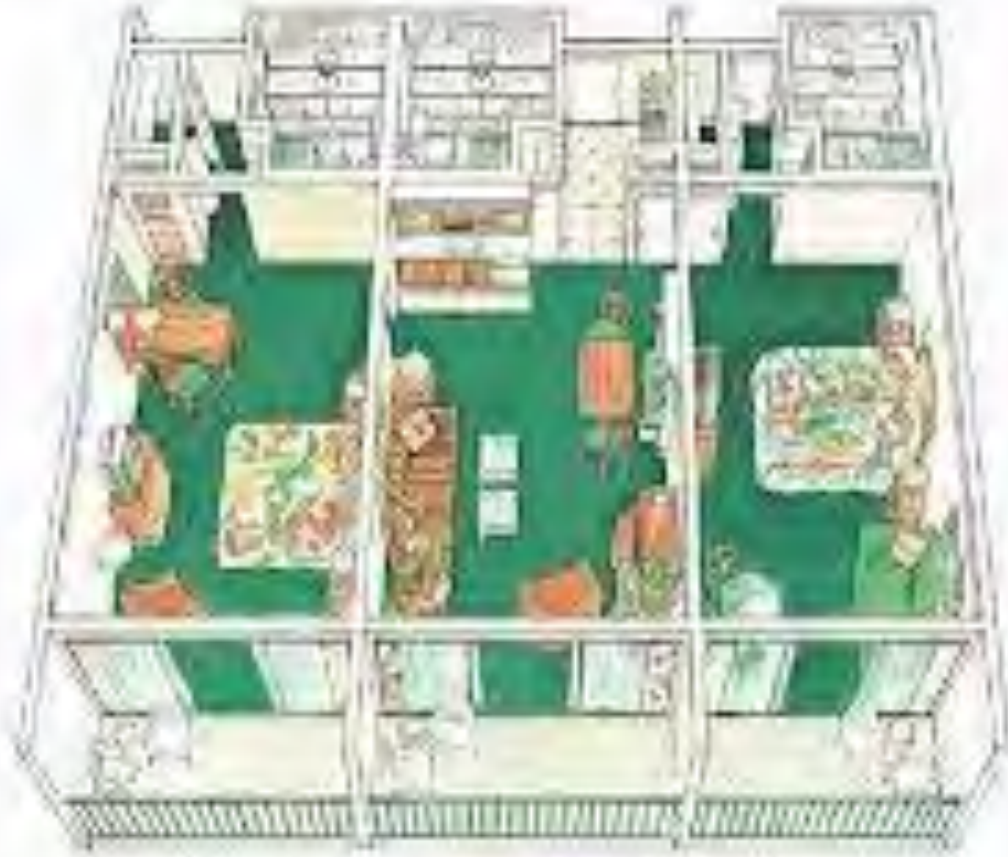
Permite a los consumidores comprar una cantidad mayor de semanas, generalmente entre 4 y 26, por un costo menor. Esta modalidad es popular en destinos de ski o playa.



¿Qué otros productos se comercializan actualmente a través de Propiedad Fraccional?



Características de Tiempos Compartidos



Developer's conceptual rendering. Features and amenities are proposed and subject to change.

Unidades con "lock-off"

Permiten a los propietarios la opción de ocupar solo una porción de la unidad en una fecha, y el resto en otra.

Puede rentarse una de las porciones o inclusive intercambiarla.

Tipos de Tiempos Compartidos

Los **intervalos vacacionales** se venden como **tiempo fijo** o como **tiempo flotante**.

Con **tiempo fijo**, la unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana especifica, ese intervalo queda asignado para cada año a ese miembro.



Week Maintenance

Number: 211 Name: Abdul/Paula

Fixed Week

Week Number: 31

Room Number: 221

Week Starts On: Friday

Period: Summer

Ownership Year: Odd Even Both

Autoload Reservation

Load Ownership Cross Reference File

Rotate Week Forward Year: 1998

Billing Type: Multi Week Owners

Skip Global Posting

Unique Posting Amount: 200.00

Posting Description: Maintenance Fee

Sequence #: 00000155

Entered By: USER

Entry Date: 3/1/1998

Changed By: USER

Changed Date: 3/1/1998

Comment1
Comment2
Comment3
Comment4
Comment5

Save & Close Save Close Help

Tipos de Tiempos Compartidos

Tiempo flotante se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, invierno, todo el año, etc.).

El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de: "**primera llamada/primer confirmación**".

The screenshot shows a 'Week Maintenance' window with the following details:

- Number: 12345679, Name: Owner/Sample
- Year: 2008
- Week Type: Floating Week (selected)
- Week Number: [dropdown]
- Arrival: [dropdown]
- Nights: 0
- Departure: [dropdown]
- Room Type: MASTER - 1 Bedroom Master
- Room Number: [dropdown]
- Week Starts On: Friday
- Period: Autumn, Weeks: 35 (08/29/08) - 47 (11/21/08)
- Options: Owner Use Week (selected), Exchange Week, Rent Week, Banked Week
- Exchange Company: [dropdown], Exchange ID: [text], Nights Exchanged: 0
- Rental Week Entry Date: [dropdown]
- Date Banked: [dropdown], Expired: [checkbox]
- Sequence #: 00003409, Res #: [text], Contract #: 1234567B, Contract Room Type: MASTER, Contract Room #: [text]
- Entered By: USER, Entry Date: 5/1/2008, Changed By: USER, Changed Date: 5/1/2008
- Comments: Comment1 to Comment5
- Buttons: Availability, Available Rooms, Tape Chart, Save & Return to Weeks, Save & Display Continue With Options, Close, Help

Tipos de Tiempos Compartidos

Semana dividida (Split-week)

Son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas en el año.

Las reservaciones son generalmente confirmadas también sobre la base de "primera llamada/ primera confirmación" y sujetas a disponibilidad.



Tipos de Tiempos Compartidos

Propiedad Bianual o uso alternativo

Permite el uso de la propiedad solo cada dos años. Su costo más económico que la anual resulta atractivo para aquellos que no toman vacaciones cada año o que no cuentan con los recursos económicos para adquirir el plan completo.



Terminología del TC

Time share: Tiempo Compartido.

OPC: contacto público de la calle/ Outside Public Contact.

Liner: Vendedor que motiva la necesidad de compra.

Closer: Vendedor que cierra la venta.

Tour: Presentación o recorrido en las instalaciones del Resort.

Hostess: Persona que da la bienvenida en la recepción de la Sala de Ventas a los prospectos.

In House: Contactos en casa (hospedados en el Club).



Terminología del TC

Manifiesto: Hoja de registro de todas las parejas (prospectos).

Up: Pareja o prospecto

In/Out: prospecto que no logra pasar de la Hostess, por falta de requisitos.

Walk Out: prospecto que no permanece más de 30 minutos en la Sala de Ventas del club.

Front to back: promotor que realiza la función de Liner o Closer.

Qualified: prospecto que califica o cumple con todos los requisitos.

Survey Sheet: Hoja o formato de encuesta.



Terminología del TC



Pitch: Diálogo que utiliza el OPC, para atraer a las parejas.

Lay downs: prospectos de fácil convencimiento (por lo general siempre compran una membresía).

Convertidor: Regalo que es ofrecido a cambio de asistir a la presentación.

Mickey Mouse Sale: Compra la membresía sin suficiente enganche.

Stokers: prospectos que saben con anticipación el motivo de la invitación y que solo asisten para obtener el regalo (por lo general no compra una membresía).

Spiff: estímulo económico para vendedores, por lograr una meta preestablecida.



**KEEP
CALM
AND
PITCH ME**

Terminología del TC

Semanas Fijas: Se refiere a una unidad específica que podrá ser utilizada por en la misma semana cada año hasta el vencimiento del uso de la membresía.

Semanas Flotantes: la unidad podrá ser ocupada en diferentes semanas dentro de una temporada.

Unidad: Es el espacio físico que ya no es llamado habitación por la diferencia de sus características.

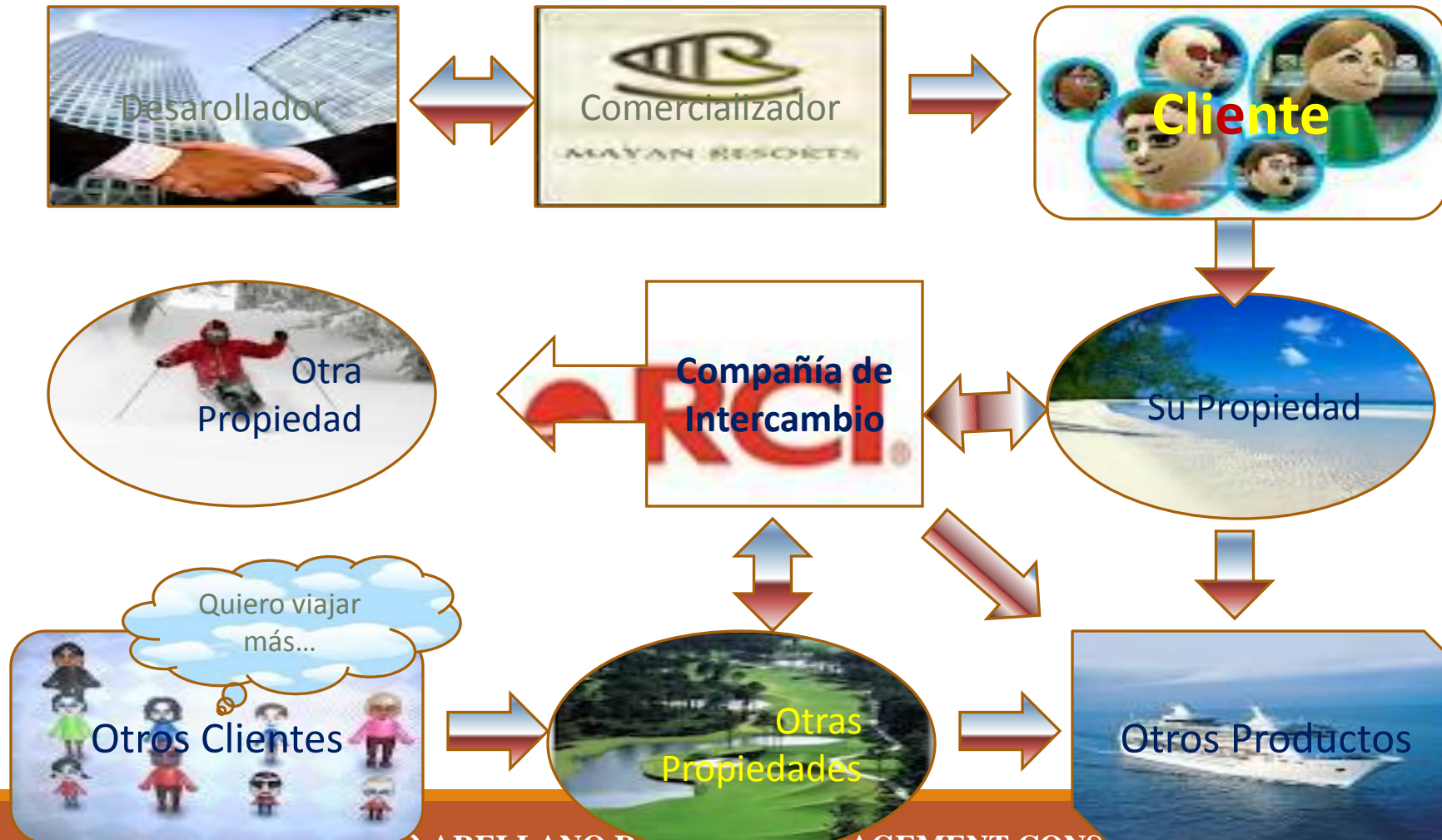
Locación: Es el lugar donde los OPC'S interceptan y ofrecen información a los prospectos.

Lock-off: Se refiere a unidades que pueden separarse a su vez en dos o más unidades y cuyos módulos se pueden reservar en fechas distintas aún perteneciendo al derecho de uso de la misma semana.

NQ: Prospecto No Calificado.

Q: Prospecto Calificado.

3.1. El funcionamiento y nivel de satisfacción de acuerdo al tipo de propiedad vacacional.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	

VAMOS
A
JUGAR



TIME FOR A BREAK

Descifra el mensaje

is olos sarim sal
sardeip led onimac
on sarev sal saturf
euq nad sol selobra

www.unidaddememoria.es

ARMCO

Arellano Revenue Management Consultores

Welcome
Back





Disney
Vacation Club

EL INTERCAMBIO DE PUNTOS



Definiciones y Datos

- ❑ DVC es un programa de propiedad vacacional o tiempo compartido que te ayuda a mantenerte cerca de la magia.
- ❑ Un líder en la propiedad vacacional que debutó en 1991 con un sistema flexible basado en puntos distinto al modelo de semana fija.
- ❑ + de 220,000 familias miembro
- ❑ De los 50 estados y de 100 países
- ❑ 14 propiedades + 1 en 2019
- ❑ Florida, Carolina del Sur, California y Hawaii
- ❑ 4,000 cast members



(Disney Vacation Club, 2017)



Membresía



- Para ser miembro → compra de real estate interest = Your own Home Resort.
- Real Estate Interest = Puntos Vacacionales anuales.
- Miembro elige su Home Resort u otro DVC Resort.
- Prioridad de Home Resort → hacer reservación con 11 meses de anticipación; otros → 7 meses. También fuera Propiedades de DVC.
- Flexibilidad de Puntos Vacacionales de acuerdo al perfil de la familia.
 - ¿Dónde? ¿Cuándo? ¿Qué tipo de habitación?
- Cada vacación puede ser diferente.
- Transferir puntos a otros años, usar puntos de diferentes años en este año o comprar más.
- DVC Resorts, Disney Resorts Hotels, Disney Cruise Line, Adventures by Disney, World Collection RCI
- Buscan no presionar a los Q's.

(Disney Vacation Club, 2017)





Costos de Membresía

Let's get started! Select a range of Points—and discover your vacation options.

- 100-124
- 125-149
- 150-174
- 175-199
- 200-224
- 225-250

When would you like to vacation?

- Flexible
- Spring
- Summer
- Fall
- Winter
- Holidays



(Disney Vacation Club, 2017)



Unidades

Based on your selections, here are some options you'd have when booking a Disney Vacation Club Resort:



Deluxe Studio
Sleeps up to 5

Average 3-6 nights
per year*

1 Bedroom Villa
Sleeps up to 5



Average 1-3 nights
per year*

2-Bedroom Villa
Sleeps up to 10



Average 1-2
per year*

3-Bedroom Grand Villa
Sleeps up to 12



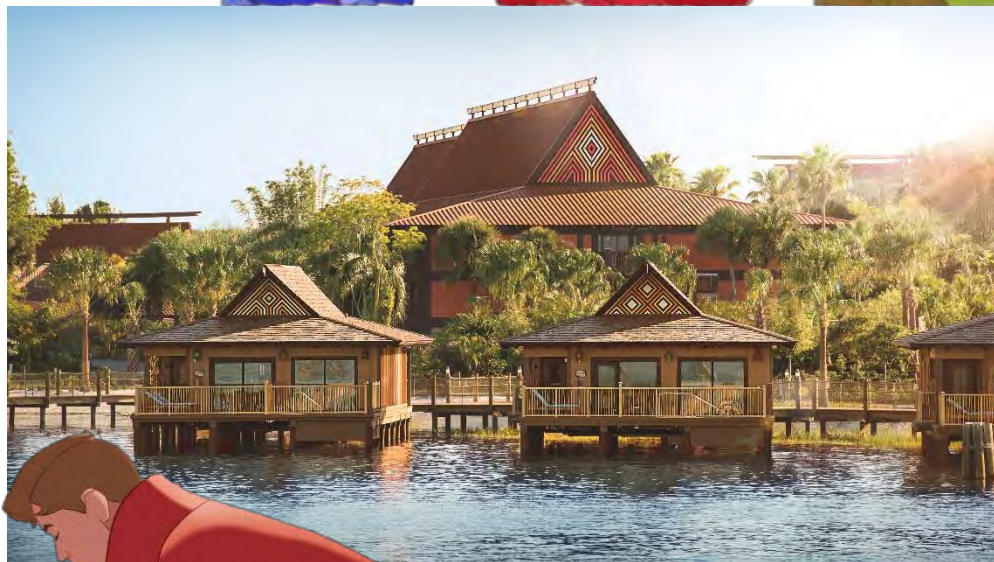
Average 0-1 night
per year*



(Disney Vacation Club, 2017)



Costo de Membresía



(Disney Vacation Club, 2017)

Disney's Polynesian Villas & Bungalows

100-124

\$176.00 per Vacation Point

Initial Costs

Purchase Price from

\$17,600⁰⁰

Closing Costs from

\$442⁵²

Financing from

\$257⁷³

per month**
with a 10%
down payment

[Explore Financing Details and Options](#)

Recurring Costs

2017 Dues from

\$51¹³

per month***

Disney's Polynesian Villas & Bungalows

225-250

\$176.00 per Vacation Point

Initial Costs

Purchase Price from

\$39,600⁰⁰

Closing Costs from

\$834⁰⁹

Financing from

\$577³⁴

per month**
with a 10%
down payment

[Explore Financing Details and Options](#)



Recurring Costs

2017 Dues from

\$115⁰⁴

per month***

Unidades



(Disney Vacation Club, 2017)



Deluxe Studio – Standard View

[Launch Virtual Tour](#)

[View Floor Plans](#)

1 queen-size bed, 1 queen-size sleeper sofa, 1 single pull-down bed (29" x 67")

Sleeps Up to 5

Rooms From
16
Vacation Points Per Night
[Points Chart](#)



Deluxe Studio – Lake View

[View Floor Plans](#)

Views of Seven Seas Lagoon

1 queen-size bed, 1 queen-size sleeper sofa, 1 single pull-down bed (29" x 67")

Sleeps Up to 5

Rooms From
20
Vacation Points Per Night
[Points Chart](#)



Bungalow

[Launch Virtual Tour](#)

[View Floor Plans](#)

Views of Seven Seas Lagoon

1 king-size bed, 1 queen-size bed, 1 queen-size sleeper sofa, 2 single pull-down beds (29" x 67")

Sleeps Up to 8

Rooms From
115
Vacation Points Per Night
[Points Chart](#)





2017 VACATION POINTS PER NIGHT

S - Standard View L - Lake View	NIGHTS	DELUXE STUDIO (Sleeps up to 5)		TWO-BEDROOM BUNGALOW (Sleeps up to 8)
		S	L	L
ADVENTURE SEASON Jan 1—31 Sep 1—30 Dec 1—14	SUN—THU	18	20	115
	FRI—SAT	19	24	133
	WEEKLY	118	148	841
CHOICE SEASON Oct 1—Nov 23 Nov 25—30 Dec 15—23	SUN—THU	18	21	120
	FRI—SAT	20	24	137
	WEEKLY	130	153	874
DREAM SEASON Feb 1—15 May 1—Jun 10 Aug 16—31	SUN—THU	21	25	155
	FRI—SAT	24	29	159
	WEEKLY	153	181	993
MAGIC SEASON Feb 16—Apr 8 Apr 23—30 Jun 11—Aug 15 Nov 22—24	SUN—THU	23	27	160
	FRI—SAT	27	32	187
	WEEKLY	169	199	1194
PREMIER SEASON Apr 9—22 Dec 24—31	SUN—THU	31	37	197
	FRI—SAT	36	42	217
	WEEKLY	227	265	1439



(Disney Vacation Club, 2017)

DVC Resorts



Aulani, Disney Vacation Club Villas, Ko Olina, Hawai'i

Ko Olina, O'ahu, Hawai'i
Island & Beach, Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
16
Vacation Points Per Night



Bay Lake Tower at Disney's Contemporary Resort

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)



Rooms From
14
Vacation Points Per Night



Boulder Ridge Villas at Disney's Wilderness Lodge

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
15
Vacation Points Per Night



Copper Creek Villas & Cabins at Disney's Wilderness Lodge

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
15
Vacation Points Per Night



Disney's Animal Kingdom Villas – Jambo House

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)



Rooms From
9
Vacation Points Per Night



Disney's Animal Kingdom Villas – Kidani Village

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
9
Vacation Points Per Night



Disney's Beach Club Villas

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
15
Vacation Points Per Night



Disney's BoardWalk Villas

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)



Rooms From
10
Vacation Points Per Night

Disney's Hilton Head Island Resort

Hilton Head Island, South Carolina
Island & Beach, Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
6
Vacation Points Per Night

(Disney Vacation Club, 2017)





Disney's Old Key West Resort

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
10
Vacation
Points Per
Night



Disney's Polynesian Villas & Bungalows

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
16
Vacation
Points Per
Night



Disney's Saratoga Springs Resort & Spa

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
12
Vacation
Points Per
Night



(Disney Vacation Club, 2017)



Disney's Vero Beach Resort

Vero Beach, Florida
Island & Beach, Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
10
Vacation
Points Per
Night



The Villas at Disney's Grand Californian Hotel & Spa

Disneyland Resort in California
Disney Vacation Club Resorts

[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
17
Vacation
Points Per
Night



The Villas at Disney's Grand Floridian Resort & Spa

Walt Disney World Resort in Florida
Disney Vacation Club Resorts

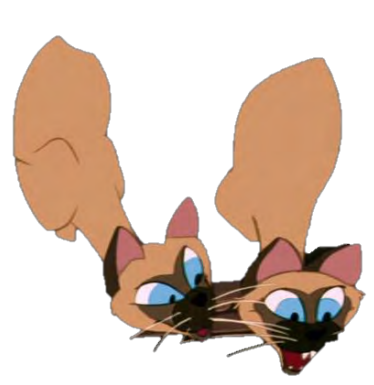
[View Points Chart & Calculator](#)

Rooms From
17
Vacation
Points Per
Night

Comercialización

- Preview Center en Walt Disney World = Sala de venta
- Promesa Única de Venta
 - Hacerlo sentir en casa, experiencia Disney de acuerdo a necesidades, valorar y respetar su tiempo
- Open House Tour
 - Planeación → Horarios flexibles, Transportación, Área de juegos para niños
 - Durante → 60-90 min, Presentación personalizada, Recorrer villas, Opciones para su presupuesto
 - Después → En caso de necesitar más tiempo se puede decidir después
- DVD o Video en Línea
- Call Center para agendar Tour
- Tour en Casa
- Costos en Línea
- Consulta de Puntos en Línea

(Disney Vacation Club, 2017)



Planeación de Vacaciones

- ☐ Calendario que calcula puntos
- ☐ Calendario de disponibilidad
- ☐ Reserva en línea a través de DVC



Points Chart & Calculator

< October 2017 >

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
1 18	2 18	3 18	4 18	5 18	6 20	7 20
8 18	9 18	10 18	11 18	12 18	13 20	14 20
15 18	16 18	17 18	18 18	19 18	20 20	21 20
22 18	23 18	24 18	25 18	26 18	27 20	28 20
29 18	30 18	31 18				

(Disney Vacation Club, 2017)

Room Type: Deluxe Studio (Sleeps Up to 5) View: Standard View

Please note: "Standard View" or "Preferred/Water View" indicates your location within the Resort and does not impact the type of view you will have from your room.

To calculate the total Points needed for your stay, please select your preferred travel dates, room type and view. Or clear your dates to start again.

Check In: Select Date Check Out: Select Date Total Points: 0



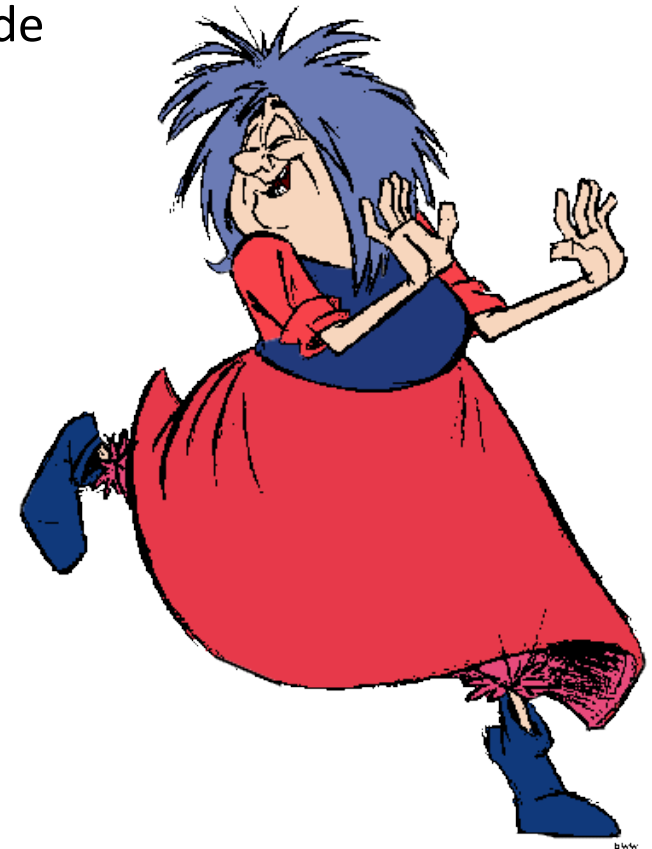


CELEBRATING 25 YEARS
...AND BEYOND!

Disney Vacation Club®

Referencias

- ❑ Disney Vacation Club. (2017). *Disney Vacation Club*. Obtenido de <https://disneyvacationclub.disney.go.com/>





El Intercambio Directo

ARMCO ARELLANO REVENUE MANAGEMENT CONSULTORES

Intercambio Directo

- Es el intercambio de viajes entre propiedades vacacionales de dos propietarios.
- No se necesita la intermediación, ni el pago, de una compañía de Intercambios especializada
- Sí requiere la publicación en una guía o directorio de propiedades donde los propietarios podrán encontrar las propiedades a las cuales pueden viajar.
- El sistema de créditos para intercambio está basado en una equivalencia de 1 crédito por cada \$100 usd de renta semanal



#1481: USA, Florida

photos

calendar

map

3 bed | sleeps 8 | 3 bath



Balcony

Luxury 3 bedroom condo minutes away from World's M...

Luxury awaits you in this amenity-filled 25-story twin tower condominium community, where this unit overlooks the Halifax River and the Atlantic Ocean...



At a glance

Property	Apartment/Condo (vacation home)
Exchanges	Credits Exchange, Direct Swaps
Credits	8 to 12 per week
Bedrooms	3
Guests	8
Min stay	none

Sorry, Offline



#1487: USA, New Mexico, Santa Fe

★ House/Villa

8 to 11 credits

3  |  6 | 2 



#1486: USA, Washington, Kent

House/Villa

11 to 12 credits

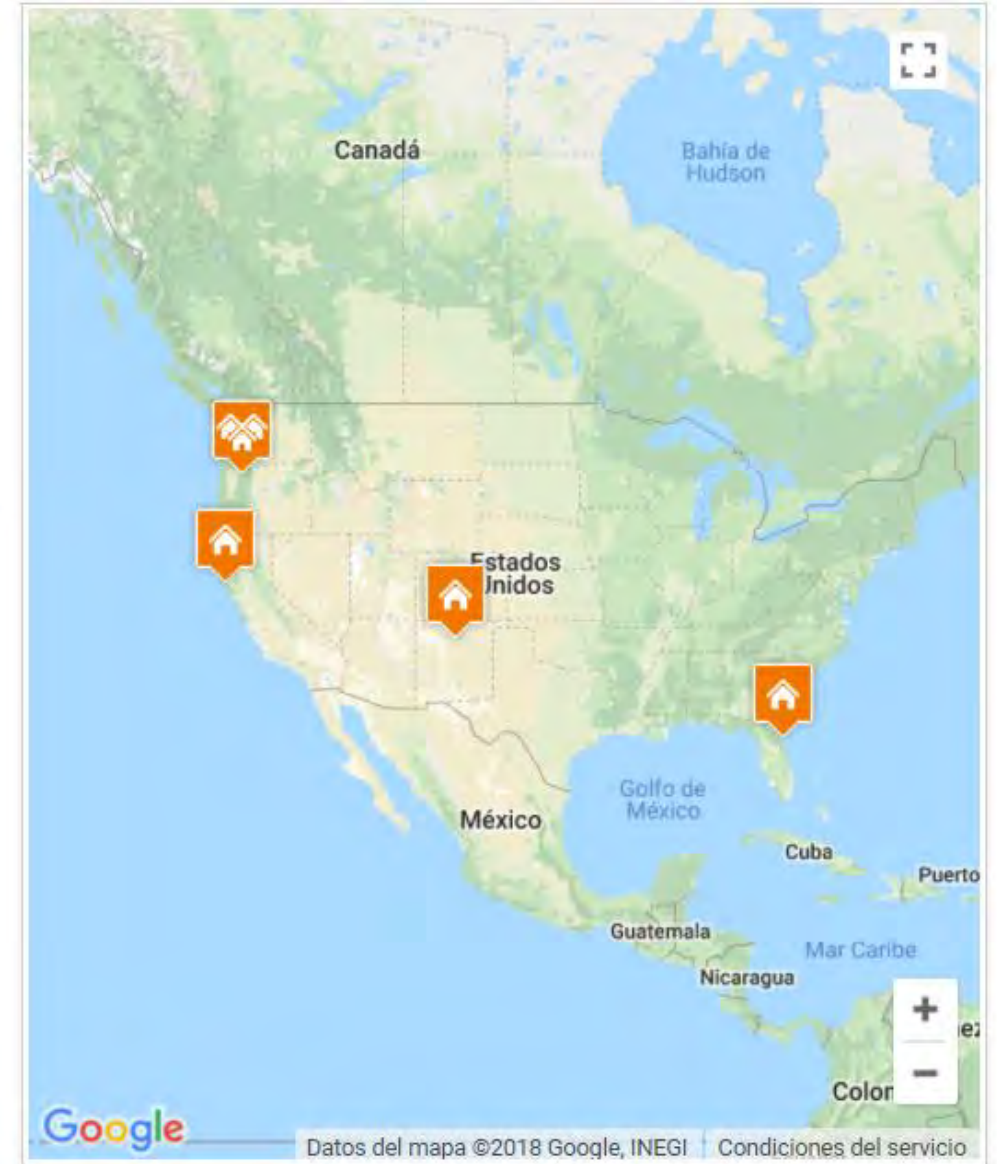
3  |  7 | 2 

Prime Time: 08 Aug 2018 to 15 Aug 2018
(12 credits)

15 Aug 2018 to 22 Aug 2018 (12 credits)

22 Aug 2018 to 29 Aug 2018 (12 credits)

29 Aug 2018 to 05 Sep 2018 (12 credits)



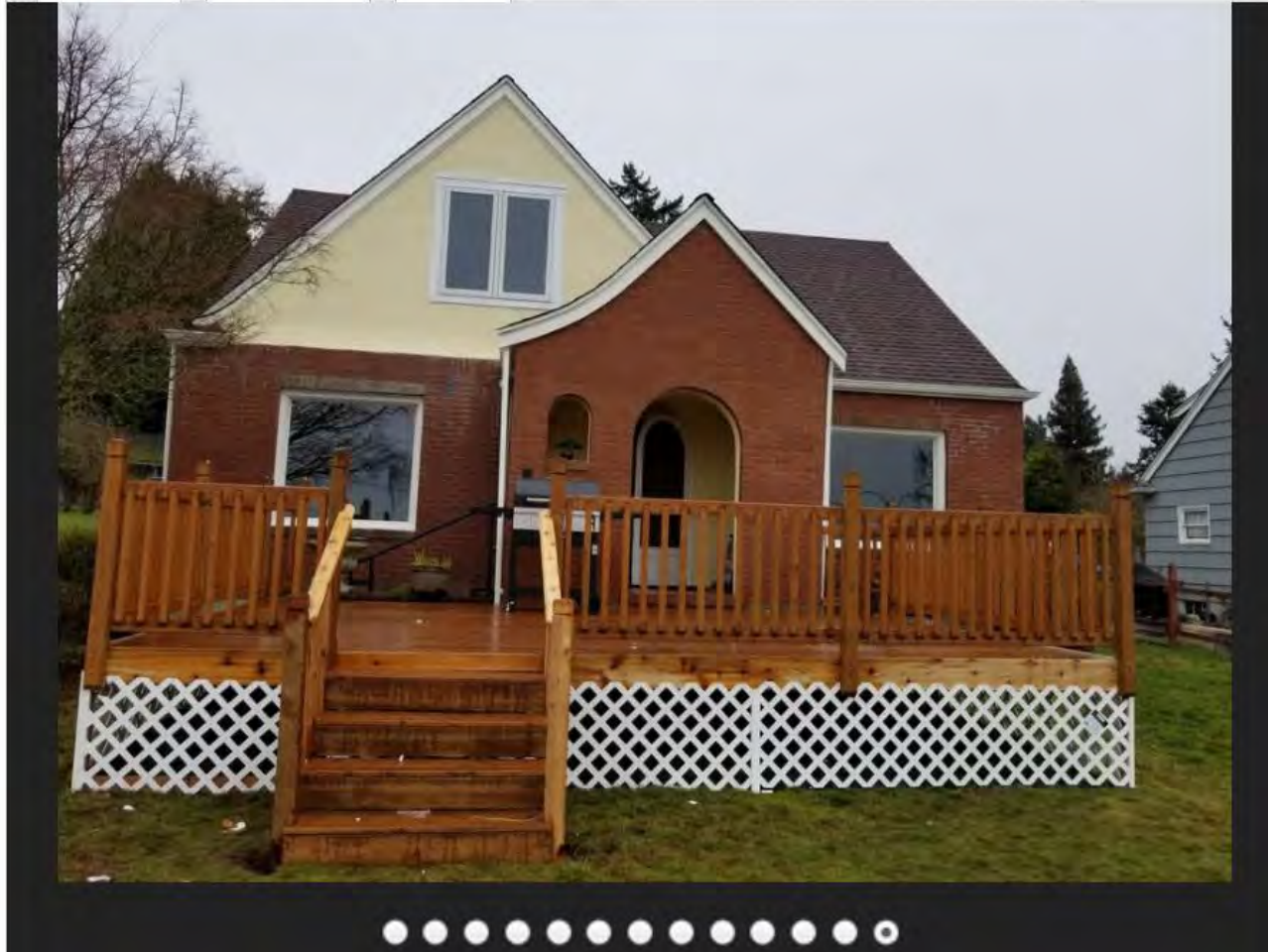
#1486: USA, Washington

photos

calendar

map

3 bed | sleeps 7 | 2 bath



Villa with views of the city and valley

My 1930 built Tudor-Style home with traditional brick exterior, arched style doorways, wood burning fireplace, and beautiful large wood dining room ta...



At a glance

Property	House/Villa (vacation home & rental property)
Exchanges	Credits Exchange, Direct Swaps
Credits	11 to 12 per week
Bedrooms	3
Guests	7
Min stay	3 days

Exchange Contact #1 Details	
Names of Owner(s):	
Exchange Property Address:	
Correspondence address:	<i>e.g. might be different o</i>
Phone Number:	
Mobile Number:	
Email Address:	
Emergency/Local Contact & Phone:	
Exchange Dates:	Arrive:
Names & ages of people traveling:	
Instructions to gain and return keys:	
Special Conditions and instructions:	

Exchange Contact #2 Details		
Names of Owners:		
Exchange Property Address:		
Correspondence address:		
Phone Number:		
Mobile Number:		
Email Address:		
Emergency/Local Contact & Phone:		
Exchange Dates:	Arrive:	Depart:
Names & ages of people traveling:		
Instructions to gain and return keys:		
Special Conditions and instructions:		

Intercambio Directo Simultáneo

- Es el más común y se da cuando las propiedades intercambiadas son las del lugar donde se reside habitualmente
- Las dos familias están de acuerdo en intercambiar sus propiedades vacacionales durante el mismo período de tiempo
- Ventaja: muy simple, es el intercambio más económico
- Desventaja: a las dos familias les debe gustarle la otra propiedad, pues no hay oportunidad de regresar a su casa original en tanto el intercambio esté activo; además de que la sincronización para el intercambio debe ser muy precisa.

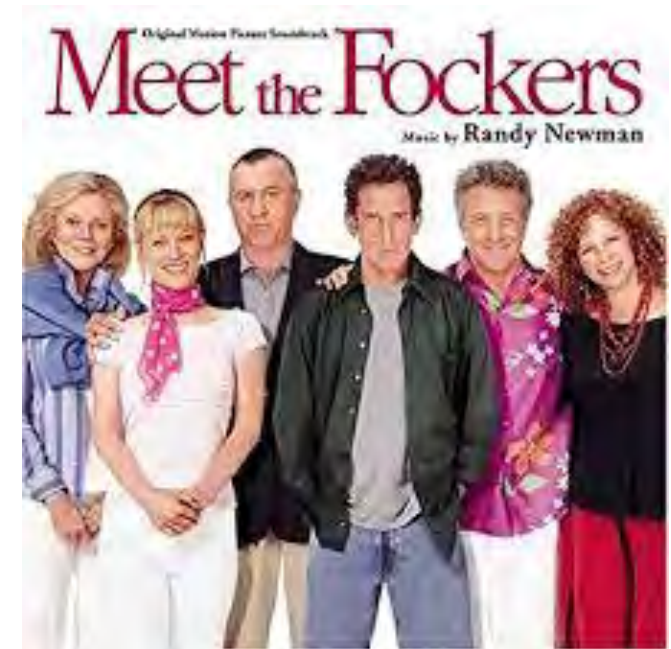


Intercambio Directo No-Simultáneo

- Se da cuando las dos familias están de acuerdo en intercambiar sus propiedades vacacionales durante un período DIFERENTE de tiempo
- Es altamente popular para intercambio de segundas residencias o residencias de fin de semana
- Ventaja: al no ser la residencia habitual se tiene mucha flexibilidad para la planeación del intercambio. Existen grandes redes para el intercambio de segundas residencias.
- Desventaja: el no disfrutar del intercambio al mismo tiempo pudiera provocar ansiedad si el tiempo de uso varía demasiado. Se debe usar un sistema de valores que garantice equidad.

Intercambio de Hospitalidad

- Existe cuando la familia A recibe a la familia B en su casa mientras están ahí también y la familia B recibirá a la familia A en su casa, estando ellos presentes, en una fecha posterior.
- Ventaja: tiene la gran ventaja de que por lo general, la familia residente servirá de guía a la familia visitante provocando una experiencia mucho más disfrutable y duradera
- Desventaja: no todas las personas disfrutan abiertamente vacacionar en la casa de desconocidos. Aunque al final del segundo viaje, por lo general ambas familias han desarrollado vínculos valiosos.





ARMCO ARELLANO REVENUE MANAGEMENT CONSULTORES

Las Asociaciones de Intercambio



Las Asociaciones de Intercambio

Existen asociaciones que cuidan de aspectos específicos de los propietarios de tiempos compartidos, por ejemplo:

- Facilidad para rentar el inventario que no se usará
- Incremento de la satisfacción de los propietarios al maximizar la oportunidad de inventario para intercambio vacacional
- Educación a los propietarios y otros miembros de la industria mediante el acceso a entrenamientos y conferencias
- Asistencia a ferias de la industria a precios descontados
- Protección de los participantes a través de la vigilancia de un Código de Ética



Cooperative
Association of
Resort Exchangers

Las Apertura en los Valores de Intercambio



PODER DE INTERCAMBIO

El poder de intercambio es el valor que se le asigna a un depósito en el momento que es ingresado en el banco de espacios de RCI®.

PODER DE INTERCAMBIO

LOS 5 COMPONENTES

1. OFERTA, DEMANDA Y UTILIZACIÓN

- El factor más importante
- Oferta: ¿cuántos depósitos con las mismas características hay disponibles?
- Demanda: ¿cuántos socios buscan viajar al desarrollo que tengo?
- Utilización: ¿qué porcentaje del inventario de mi desarrollo está siendo utilizado?

2. TIPO DE UNIDAD

- ¿Qué características físicas tiene la unidad?
- ¿Cuál es el número de recámaras?
- ¿Cuál es la capacidad de mi unidad?
- ¿Tiene cocineta? ¿De qué tipo?

3. TEMPORADA

- La temporada de mi semana según mi región (alta, media o baja)

4. CALIDAD DEL DESARROLLO

- Componente en base a las respuestas de tarjetas de comentario que llenan los socios después de viajar al desarrollo

5. ANTICIPACIÓN DEPÓSITO

- Deposita con más de 9 meses de anticipación para maximizar el poder de intercambio

PODER DE INTERCAMBIO

IMPORTANCIA DE COMPONENTES



IMPORTANCIA



FACTOR DE ANTICIPACION DEL DEPÓSITO

MÁXIMO PODER DE INTERCAMBIO = 18		
Anticipación del depósito	Porcentaje*	Poder de intercambio
276 + días	100%	18
181 - 275 días	95%	17
91 - 180 días	90%	16
31 - 90 días	80%	14
15 - 30 días	60%	11
menos de 15 días	45%	8

PODER VER OPCIONES DE IGUAL, MENOR Y
HASTA MAYOR PODER DE INTERCAMBIO



Para que los socios vean todas las opciones disponibles y puedan tomar una decisión en base a sus necesidades

Lograr mayor flexibilidad en el uso de sus semanas

BENEFICIOS DEL INTERCAMBIO: MISMO TRADING POWER



- Sin necesidad de combinar depósitos
- Únicamente se paga la cuota de intercambio
- No hay saldo de intercambio

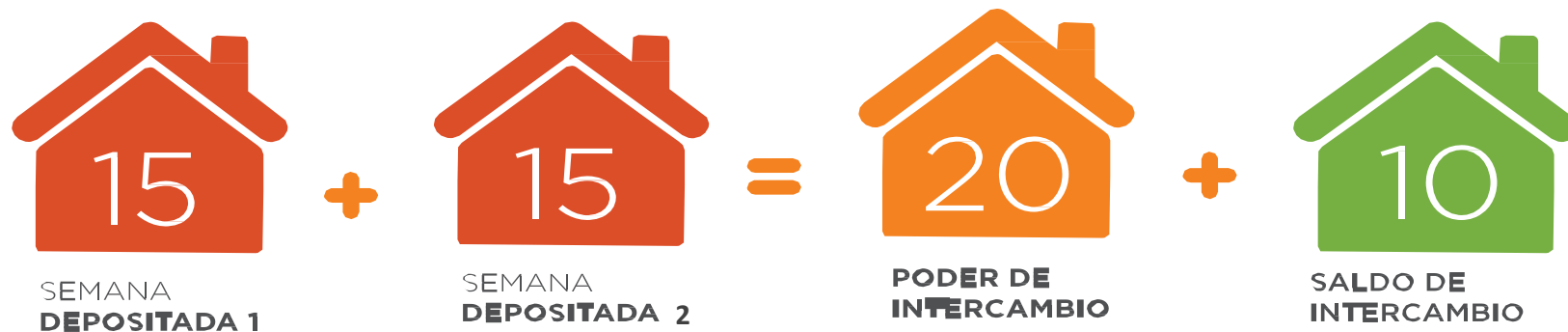
BENEFICIOS DEL INTERCAMBIO:

MENOR TRADING POWER - SALDO DE INTERCAMBIO



- Para lograr mayor flexibilidad en el uso de sus semanas, el socio recibirá un saldo de intercambio cuyo poder de intercambio es la diferencia entre el poder de intercambio de su depósito y el poder de intercambio de la semana que confirma.
- La ventana de viaje del saldo de intercambio se mantiene igual que el depósito que uso para confirmar su intercambio.

BENEFICIOS DEL INTERCAMBIO: MAYOR TRADING POWER



- Para lograr mayor flexibilidad en el uso de sus semanas, el socio podrá combinar sus depósitos y saldos de intercambio.
- La ventana de viaje del nuevo depósito se extiende automáticamente 24 meses.

HERRAMIENTA CALCULADORA DE DEPÓSITO

Deposit Value Calculator

Enter Deposit Details

Resort ID	3661
Resort Name	Viva Vacation Club at Viva Wyndham Fortuna Beach
Bedroom Size	2
Kitchen	Full
Maximum Occupancy	6
Privacy	4
Week/Interval and year of deposit or Start Date	<div style="display: flex; align-items: center;"> <input style="width: 40px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;" type="text" value="4"/> <input style="width: 40px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;" type="text" value="2011"/> </div> <small>You must select either an Interval or Start Date</small> <div style="margin-top: 5px;"> <input style="width: 80px; border: 1px solid #ccc;" type="text" value="mm/dd/yyyy"/> </div>

Your Result

Maximum Trading Power: 14
Current Trading Power: 12

- Antes de depositar, el socio puede visitar rci.com para conocer el poder de intercambio de su semana.
- Necesitará llenar todos los campos.
- En el máximo poder de intercambio no se considera el factor de anticipación.
- El poder de intercambio actual considera el factor de anticipación, usando la fecha de “hoy” como si fuera la fecha en que se deposita la semana.



*¿Alguna
pregunta?*

ARMCO

Arellano Revenue Managers Consultores

¡Gracias!

miguel.arellano@armcoconsulting.com (55)2900.6362