

En el presente apartado se procede analizar información de carácter monetario, a través de un horizonte temporal de 10 años mediante un análisis de sensibilidad donde se someterá al proyecto a tres escenarios posibles de ocurrencia. A continuación se presentan las partidas a analizar.

Proyección de ingresos por habitación

Como anteriormente se mencionó la metodología de trabajo, de acuerdo al análisis de sensibilidad, se proyectaron diferentes niveles de ingresos de acuerdo a los escenarios propuestos, para poder tener una visión de los ingresos que se generaran por operación.

Para determinarlos, se establecieron distintos niveles (porcentajes) de ocupación tanto para los diferentes meses, teniendo en cuenta temporadas altas y bajas de acuerdo a los periodos vacaciones, fechas especiales como por ejemplo fines de semana largos como así también eventos de gran concurrencia que se organizan en la ciudad y con una fecha preestablecida de acuerdo a la Encuesta de Ocupación Hotelera realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

A continuación, para poder fijar los precios de las habitaciones (en este caso, de acuerdo a la modalidad pre-establecida, los precios individuales, es decir por cada cama en particular), fueron establecidos en base a los costos que se mencionaron anteriormente, sin embargo también se tuvieron en cuenta precios promedios fijados por la competencia. Sumado a esto, se marcó a los mismos con un porcentaje de ganancia de un 10%.

Y finalmente para la obtención del total de ingreso por tipología de habitación, se realizó el siguiente cálculo:

- Por ejemplo para las habitaciones dobles, las que cuentan con baño incluido tienen un costo de \$130 por persona, existiendo en el Hostel 2 habitaciones de esta tipología, sería: (130×2) ; la operación continua multiplicando los días del mes para obtener el monto de ingresos por habitación por ejemplo: enero, con 30 días, entonces $(\$130 \times 2 \times 30)$ y por ultimo multiplicamos por el nivel de

ocupación proyectado para dicho mes, en este caso en particular un 70% o 0,7:
 (\$130x2x30x0,7= \$ 20.832,00).

Una vez aclarado el procedimiento de cálculo, se presentan a continuación los diferentes niveles de ingresos de acuerdo al escenario.

- Escenario Optimista de ingresos:

Tabla n° 22

Fuente: Elaboración propia

INGRESOS POR HABITACIONES	TIPOS DE HABITACIONES - Tarifa por pax									
	Ocupacion Promedio en %	Tarifa DBL C/Baño	Tarifa DBL S/Baño	TOTAL DBL	Tarifa TPL C/Baño	Tarifa TPL S/Baño	TOTAL TPL	Tarifa CPL C/Baño	Tarifa CPL S/Baño	TOTAL CPL
Enero	70%	\$ 130	\$ 110	\$ 20.832,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 13.454,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 5.859,00
Febrero	60%	\$ 130	\$ 110	\$ 16.128,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 10.416,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 4.536,00
Marzo	50%	\$ 130	\$ 110	\$ 14.880,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 9.610,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 4.185,00
Abril	45%	\$ 130	\$ 110	\$ 12.960,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 8.370,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.645,00
Mayo	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.904,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.688,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.348,00
Junio	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.520,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.440,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.240,00
Julio	65%	\$ 130	\$ 110	\$ 19.344,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 12.493,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 5.440,50
Agosto	60%	\$ 130	\$ 110	\$ 17.856,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 11.532,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 5.022,00
Septiembre	60%	\$ 130	\$ 110	\$ 17.280,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 11.160,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 4.860,00
Octubre	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.904,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.688,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.348,00
Noviembre	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.520,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.440,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.240,00
Diciembre	60%	\$ 130	\$ 110	\$ 17.856,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 11.532,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 5.022,00
TOTAL				\$ 367.968			\$ 356.469,00			\$ 206.982,00

TOTAL INGRESOS POR HABITACION	\$ 931.419,00
--------------------------------------	----------------------

Para el escenario optimista, presenta un porcentaje ambicioso de ocupación máxima que podría recibir el establecimiento. Claramente se observa como se plantearon picos de ocupación muy alta (con respecto a la Encuesta de Ocupación Hotelera – EOH -), para la temporada vacacional, lo que genera un promedio de ocupación del 52,5% anual, con un nivel de ingresos por habitación de \$931.419.

- Escenario normal.

Tabla n° 23

Fuente: Elaboración propia

INGRESOS POR HABITACIONES	TIPOS DE HABITACIONES - Tarifa por pax									
	Ocupacion Promedio en %	Tarifa DBL C/Baño	Tarifa DBL S/Baño	TOTAL DBL	Tarifa TPL C/Baño	Tarifa TPL S/Baño	TOTAL TPL	Tarifa CPL C/Baño	Tarifa CPL S/Baño	TOTAL CPL
Enero	60%	\$ 130	\$ 110	\$ 17.856,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 11.532,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 5.022,00
Febrero	50%	\$ 130	\$ 110	\$ 13.440,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 8.680,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.780,00
Marzo	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.904,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.688,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.348,00
Abril	35%	\$ 130	\$ 110	\$ 10.080,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 6.510,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.835,00
Mayo	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.928,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.766,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.511,00
Junio	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.640,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.580,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.430,00
Julio	55%	\$ 130	\$ 110	\$ 16.368,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 10.571,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 4.603,50
Agosto	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.904,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.688,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.348,00
Septiembre	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.520,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.440,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.240,00
Octubre	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.928,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.766,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.511,00
Noviembre	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.640,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.580,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.430,00
Diciembre	50%	\$ 130	\$ 110	\$ 14.880,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 9.610,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 4.185,00
TOTAL				\$ 286.176			\$ 277.233,00			\$ 160.974,00

TOTAL INGRESOS POR HABITACION \$ 724.383,00

Para este escenario en cambio se plantearon niveles de ocupación más homogéneos y mas ajustados a la realidad de las encuestas de ocupación, por lo que se obtuvo un 40,83% de promedio de ocupación y un total de ingresos de \$724,383.

- Escenario Pesimista.

Tabla n° 24

Fuente: Elaboración propia

INGRESOS POR HABITACIONES	TIPOS DE HABITACIONES - Tarifa por pax									
	Ocupacion Promedio en %	Tarifa DBL C/Baño	Tarifa DBL S/Baño	TOTAL DBL	Tarifa TPL C/Baño	Tarifa TPL S/Baño	TOTAL TPL	Tarifa CPL C/Baño	Tarifa CPL S/Baño	TOTAL CPL
Enero	50%	\$ 130	\$ 110	\$ 14.880,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 9.610,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 4.185,00
Febrero	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 10.752,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 6.944,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.024,00
Marzo	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.928,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.766,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.511,00
Abril	25%	\$ 130	\$ 110	\$ 7.200,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 4.650,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.025,00
Mayo	20%	\$ 130	\$ 110	\$ 5.952,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 3.844,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 1.674,00
Junio	20%	\$ 130	\$ 110	\$ 5.760,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 3.720,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 1.620,00
Julio	45%	\$ 130	\$ 110	\$ 13.392,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 8.649,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.766,50
Agosto	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.928,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.766,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.511,00
Septiembre	30%	\$ 130	\$ 110	\$ 8.640,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 5.580,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 2.430,00
Octubre	20%	\$ 130	\$ 110	\$ 5.952,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 3.844,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 1.674,00
Noviembre	20%	\$ 130	\$ 110	\$ 5.760,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 3.720,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 1.620,00
Diciembre	40%	\$ 130	\$ 110	\$ 11.904,00	\$ 80,00	\$ 75,00	\$ 7.688,00	\$ 70,00	\$ 65,00	\$ 3.348,00
TOTAL				\$ 216.096			\$ 209.343,00			\$ 121.554,00

TOTAL INGRESOS POR HABITACION \$ 546.993,00

En el último escenario presentado, se trata de un panorama menos favorable para el proyecto, el mismo muestra un promedio de porcentaje de ocupación anual de 30,83% e ingresos por el total de \$546.993

Flujo de Fondo

A través del análisis de los flujos de caja, en los distintos escenarios que fueron sometidos para el análisis de sensibilidad, se plantea como principal determinante de la rentabilidad del proyecto a la variable del porcentaje de ocupación. Mediante el análisis de los resultados que arrojaron como flujo, a lo largo de un horizonte temporal de diez años se procederá a medir la rentabilidad del proyecto (VAN; TIR) con la finalidad de demostrar en cual de las circunstancias el mismo se considera rentable.

Antes de presentar los flujos de fondo, a continuación se muestran los resultados que arrojaron los indicadores:

- Para un escenario optimista, con un desembolso inicial de \$ 2.569.965,00 y una tasa de descuento de 0,24; la VAN sería de \$3.713.646,39 y una TIR: 18,8%
- Para un escenario normal, con un desembolso inicial de \$ 1.921.700,86 y una tasa de descuento de 0,24; la VAN de \$1.632.751,5 y la TIR: 10,9%
- Para un escenario pesimista, con un desembolso inicial de \$ 2.569.965,00 y una tasa de descuento de 0,24; la VAN sería: \$314.593,62 y la TIR: 3,4%.

En el primer caso, de acuerdo al porcentaje de ocupación mencionado anteriormente, provee una TIR alta, con una VAN superior a cero, lo que determina que el proyecto es rentable. A pesar de ello, se considera un porcentaje muy ambicioso, que difícilmente se asemeje a la realidad de un proyecto en su puesta en marcha.

En el segundo de los casos planteados, da como resultado un análisis realista y posible, ya que muestra una VAN y TIR mayor a cero.

Finalmente, el tercer caso plantea un porcentaje de ocupación anual muy bajo, por lo que el proyecto no es rentable, ya que si bien da como resultado una VAN superior a cero, la TIR es muy baja y no llega a cumplir con los requerimientos mínimos del proyecto en marcha.

A continuación se plantean los supuestos bajo los cuales se trabajo para los cálculos del flujo de caja:

- Los ingresos por habitaciones crecen un 8% por año, de acuerdo a las proyecciones esperadas por la demanda, y a través de las acciones de promoción que se llevaran a cabo.
- Los costos fijos crecen un 1% anual y los costos variables son un 6,5% de los ingresos por habitación, como se explico en la sección de la Prefactibilidad técnica esto es así ya que fueron realizados en base al detalle de los gastos comunes de un establecimiento de similares características (Mundo Nómade Hostel). La distribución de los porcentajes se dio de la siguiente manera.
 - Servicio de mantenimiento: 1%
 - Servicios públicos (luz, gas, agua): 2,5%
 - Servicios privados (cable, internet, telefonía): 2%
 - Promoción: 1%
- Las amortizaciones y depreciaciones se realizan cada 5 años, donde en el quinto año se realiza una inversión de reposición por un monto igual a \$387.165
- La tasa de descuento con la que se trabajo es de 0,24 conforme a lo que demandan los proyectos de inversión hoteleros similares a la propuesta en estudio

Finalmente el periodo de recupero del proyecto, en un escenario normal, será alrededor del séptimo año de acuerdo a los valores acumulados del flujo de fondos.