

## ASPECTOS DIFERENCIADORES DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE TRES Y CUATRO ESTRELLAS DE ESPECIALIDAD PLAYA: ANALISIS DE UNA MUESTRA DE EMPRESAS.

Jose Ignacio González Gómez \*  
Urbano Medina Hernández \*

**Resumen:** El objetivo general de este artículo, es determinar si existen diferencias claras en términos económicos y financieros entre los establecimientos hoteleros de tres y cuatro estrellas. En este sentido pensamos que el hecho de reconocer a un determinado establecimiento hotelero con una categoría u otra en base a los requerimientos técnicos exigidos por la ley, implican diferencias cuantitativamente importantes en las principales variables económico financieras. Este último aspecto es el que pretendemos contrastar empíricamente. Subyace en este artículo la idea de que la calidad legalmente reconocida implica la necesaria identificación de factores de carácter económico financiero que permitan distinguir entre las categorías. Palabras clave: hoteles, estructura económico financiera, inversión, financiación.

**Abstract:** The general aim of this article is the determination of the possibility of a clear difference, in both, economic and financial terms, among three and four stars hotels. In this sense, we think that to recognize any type of accommodation according to the technical requirements requested by law, implies important differences in quantity on the main economic-financial variables. We try to contrast, in an empirical way this last aspect. In this article a main idea is: the idea that quality legally recognized, implies a necessary identification of the economic-financial factors to allow the distinction among categories. Key words: hotels, economic-financial structure, investment, financing.

### I. INTRODUCCION.

Este artículo forma parte de un proyecto de investigación firmado entre el Departamento de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad de la Laguna y la Asociación Hotelera de la provincia de S/C de Tenerife (Ashotel), bajo el título "Caracterización del sector hotelero de especialidad playa de la provincia de S/C de Tenerife".

En este sentido pretendemos exponer algunos de los resultados obtenidos en el citado proyecto que nos ayuden a mejorar nuestro conocimiento sobre las características básicas y diferenciadoras existentes entre los establecimientos hoteleros de especialidad playa de tres y cuatro estrellas con es-

pecial atención a los indicadores económico-financieros y su incidencia en la cuenta de resultados.

El periodo objeto de análisis abarca el trienio 1991-1993. Esta limitación temporal viene impuesta básicamente por la disponibilidad de los datos, aún cuando nuestra principal fuente de información, Central de Balances de la Universidad de La Laguna (CBULL)<sup>1</sup>, abarca un periodo más amplio incluyendo el ejercicio 1990; éste no ha sido incorporado a nuestro estudio debido a que el número de empresas del segmento de mercado que nos ocupa no son suficientemente significativas para el citado ejercicio lo cual podría eclipsar o condicionar alguna de las interpretaciones del análisis, especialmente el de su evolución. Es decir, el

\* Departamento de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad de la Laguna.

número de establecimientos de especialidad playa, categorías tres y cuatro estrellas de la provincia de S/C de Tenerife que han depositado sus cuentas en el Registro Mercantil para el ejercicio 1990 no representan significativamente a la población, por lo cual hemos optado por no incluir el mismo.

## II. JUSTIFICACION Y DELIMITACION ESPACIAL DE LA INVESTIGACION

En el desarrollo de la presente investigación tomaremos como marco de referencia el espacio canario, específicamente la provincia de S/C de Tenerife. Debemos señalar también que dentro del amplio segmento de mercado que engloba el concepto de establecimiento hotelero, nuestra atención se centrará en el “nicho de mercado” configurado por la modalidad Hoteles de Especialidad Playa Categoría Tres y Cuatro Estrellas, modalidad de establecimientos dominante en

el espacio económico objeto de estudio como demostraremos posteriormente. Además consideramos que los requerimientos y configuraciones estructurales en términos de infraestructura hotelera como de equipamiento que debe existir entre hoteles catalogados como de especialidad “ Ciudad “ y “ Playa “ debe ser diferente en función del perfil de especialización o demanda que el usuario del citado servicio requiere. Es decir, debemos considerar la oferta de un servicio hotelero de ciudad y de playa como ofertas diferenciadas, cuestión ésta que nos lleva a esta segunda delimitación del estudio.

Según las diversas fuentes de información consultadas, especialmente Cabildo Insular de Tenerife, “Guía Oficial de Hoteles” de la Secretaria General de Turismo de España y Asociación Hotelera de la Provincia de S/C de Tenerife ( Ashotel ) hemos podido constatar que en 1994, la distribución del sector hotelero en función de su especialidad quedaba configurado como:

<b>ESPECIALIDAD. H-HA (1- 5 ESTRELLAS )</b>	<b>Nº ESTABLECIMIEN.</b>	<b>Nº HABITACIONES.</b>
PLAYA.	137	30.134
CIUDAD.	21	1.365
OTRAS	1	23
TOTAL	159	31.522

*Cuadro 1: Distribución de la Población Hotelera (H-HA) de la Provincia en base a su especialidad, 1994. Elaboración Propia. Fuentes de Información: Guía Oficial de Hoteles 1994 y Asociación Hotelera de la Provincia de S/C de Tenerife (Ashotel).*

Consecuentemente, de lo expuesto anteriormente, se desprende la necesidad de centrar nuestra atención en el Sector Hotelero de Especialidad Playa, eje fundamental del desarrollo económico del sector turístico de nuestra Comunidad Autónoma.

Una vez delimitada la población objeto de estudio, abordamos a continuación el tamaño de la población muestral y los criterios de selección.

Nuestra principal fuente de información para el desarrollo de la presente investigación se encuentra en las cuentas anuales que los diferentes establecimientos alojativos depositan en el Registro Mercantil de la Provincia de S/C de Tenerife.

El criterio de selección muestral no se ha basado en ningún modelo científico sino que se han incorporado a la muestra todas aquellas empresas de las cuales hemos tenido la oportunidad de conseguir datos suficientemente representativos y válidos para su incorporación al estudio.

<b>Año:</b>	<b>Indices de Ocupación (%)</b>
1985	76,30%
1986	84,35%
1987	83,63%
1988	83,79%
1989	63,02%
1990	61,26%
1991	65,74%
1992	68,13%
1993	73,21%
1994	78,60%

**Cuadro 3:** *Indices de Ocupación Anual en los establecimientos hoteleros de Tenerife. Fuente: Cabildo Insular de Tenerife, Patronato Insular de Turismo.*

De esta forma tenemos como características principales de la población muestral las reflejadas en el Cuadro 2, considerando como representativa la muestra tanto desde la perspectiva del número de habitaciones como del número de establecimientos.

### Características Generales de la Muestra y Nivel de Significación.

	<b>Población</b>			<b>Ejercicio 1991</b>			<b>Ejercicio 1992</b>			<b>Ejercicio 1993</b>		
	3 Estre.	4 Estre.	Total	3 Estre.	4 Estre.	Total	3 Estre.	4 Estre.	Total	3 Estre.	4 Estre.	Total
<b>Establecimientos</b>	53	57	110	19	25	44	20	26	46	14	21	35
<b>Habitaciones</b>	10.017	17.299	27.316	3.112	8.063	11.175	3.509	8.347	11.856	2.598	6.428	9.026
<b>Significación Establec.</b>	100,0%	100,0%	100,0%	35,8%	43,9%	40,0%	37,7%	45,6%	41,8%	26,4%	36,8%	31,8%
<b>Significación Habitac.</b>	100,0%	100,0%	100,0%	31,1%	46,6%	40,9%	35,0%	48,3%	43,4%	25,9%	37,2%	33,0%

\* Base de Estudio: Población hotelera de Especialidad Playa, Categoría 3 y 4 Estrellas de la Provincia de S/C de Tenerife.

**Cuadro 2:** *Características generales de la muestra y nivel de significación.*

Otro de los aspectos de especial importancia a tener en cuenta en la interpretación de los datos que a continuación se exponen es el hecho de que el periodo objeto de análisis coincide con un momento coyuntural del sector caracterizado por una fase final de recesión y su posterior recuperación. Si realizamos un análisis de los datos históricos respecto a los índices de ocupación media en los establecimientos hoteleros de la isla de Tenerife en los últimos años podemos observar claramente este carácter coyuntural del periodo.

Como se observa en el Gráfico 1, a partir de 1986 hasta 1988 se produce una estabilización en los índices de ocupación hotelera en la isla de Tenerife, situándose los mismos entre un 83 y 84% de media anual para el periodo descrito. A partir de 1988 se cae en una profunda depresión bajando estrepitosamente la ocupación media anual de los establecimientos hoteleros, alcanzando su mínimo en 1990 con un índice del 61,26%. A partir de este momento comienza una nueva fase de lenta pero firme recuperación en los niveles de ocupación hotelera.



Gráfico 1: Evolución de los índices de ocupación en los establecimientos hoteleros de la isla de Tenerife.

Otro aspecto que hemos de señalar hace referencia a que la base del análisis de la estructura económico financiera se centra en el Balance, tanto de la masa patrimonial del Activo como del Pasivo. Para poder llevar a cabo este estudio hemos tenido que conciliar dos modelos de balance diferentes, el correspondiente a las empresas que deben confeccionar sus Balances Normales y aquellas que deben hacerlo mediante el Modelo Abreviado. De esta forma hemos confeccionado un modelo mixto que nos permitirá conciliar la información contenida tanto del Modelo Normal como Abreviado.

### III. PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Intentaremos esquematizar el análisis, tanto patrimonial como de resultados a través de una serie de ratios agrupados en:

\* *Indicadores de estructura y equilibrio del capital económico-financiero.*

\* *Indicadores de actividad, costes y rentabilidad.*

De esta forma pretendemos destacar las características principales de los establecimientos hoteleros de tres y cuatro estrellas y las posibles diferencias existentes entre los mismos.

Para la elaboración de los indicadores anteriores tomaremos como variable de medición los Valores Medios por Habitación ya que éste nos permitirá eliminar la perturbación que se puede producir derivada del

componente dimensión y reflejar así de forma más certera las características y diferencias existentes entre las categorías.

Para la elaboración de los citados indicadores hemos partido del Balance y de la

cuenta de Pérdidas y Ganancias Valores Absolutos, obteniendo así los Valores Medios por Habitación para cada categoría y ejercicio dividiendo las distintas masas patrimoniales por el total de habitaciones en éstas representadas.

### Indicadores de Estructura y Equilibrio del Capital Económico-Financiero

VALORES MEDIOS POR HABITACION	3 ESTRELLAS			4 ESTRELLAS		
	1991	1992	1993	1991	1992	1993
Número de Establecimientos:	19	20	14	25	26	21
Total de Habitaciones:	3.112	3.059	2.598	8.063	8.347	6.428
<i>Estructura del Capital Económico</i>						
* Inmovilizado Medio por Habitación	1.858.281	2.062.819	2.143.086	3.757.401	3.929.166	4.007.573
* Activo Fijo / Activo Total	0,71667	0,77208	0,78022	0,82552	0,84113	0,81836
* Deudores / Activo Total	0,14040	0,10395	0,09458	0,10840	0,10937	0,10064
* Amortiza. y Provisión / Inmovilizado	0,04509	0,04737	0,04667	0,05004	0,05733	0,05901
<i>Estructura del Capital Financiero</i>						
* Fondos Propios	1.059.050	1.155.616	1.252.622	1.887.628	1.725.289	2.435.834
* Capital Suscrito	342.311	392.809	430.650	787.540	770.129	757.794
* Recursos Ajenos Totales / Fondos Prop.	1,44194	1,32019	1,19824	1,46225	1,76132	1,02318
* Recursos Ajenos a L.P / Fondos Propios	0,66794	0,56279	0,50555	0,79340	0,90121	0,51996
* Recursos Ajenos A C.P / Fondos Propios	0,77400	0,75740	0,69268	0,66885	0,86011	0,50322
* Fondos Propios / Total Pasivo	0,40831	0,42907	0,45249	0,40517	0,35989	0,49103
* Recursos Ajenos Total / Total Pasivo	0,58876	0,56646	0,54220	0,59245	0,63388	0,50241
* Gastos Financieros	124.833	134.104	158.234	275.049	253.444	231.675
<i>Equilibrio Financiero</i>						
* Total Activo / Recursos Ajenos Total	1,69849	1,76535	1,84435	1,68790	1,57760	1,99041
* Activo Fijo / Pasivo Fijo	1,05058	1,14891	1,14038	1,13452	1,22201	1,09169
* Activo Fijo / Recursos Ajenos L.P	2,62781	3,19729	3,41064	2,56805	2,59341	3,20528
* Activo Circulante / Pasivo Circulante	0,89652	0,70134	0,70120	0,64385	0,51324	0,73511
* Tesorería / Pasivo Circulante	0,06447	0,05627	0,09443	0,07689	0,06578	0,17237
* (Tesorería+Deudores) / Pasivo Circulante	0,50872	0,37614	0,39618	0,47691	0,41910	0,57968

Activo Fijo=Acción. Desembols. NoExig. = Inmoviliz. + Gtos. a Distribuir

Pasivo Fijo=Fondos Propios + Ingrs. Distribuir + Provis. + Acreed. L/P

Recursos Ajenos Totales=Acreeedores C/P + Acreeedpres a L/P

**Cuadro 4:** Indicadores de Estructura y Equilibrio del Capital Económico-Financiero, Valores Medios por Habitación 1991-1993. Elaboración Propia. Fuentes de Información: CBULL.

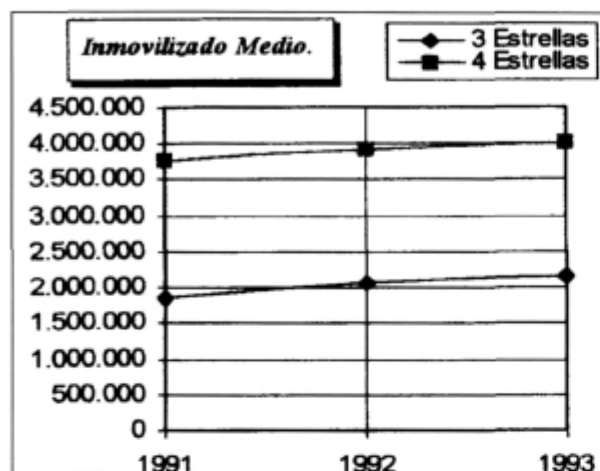


Gráfico 2: Estructura del Capital Económico (1). Inmovilizado Medio por Habitación.

Debemos señalar también que si bien, el periodo objeto de análisis (1991-1993) no es suficientemente amplio para determinar con claridad las tendencias de las diferentes variables, sí por el contrario consideramos interesante realizar una aproximación en base a las características coyunturales del periodo.

Así pues, centrando nuestra atención en los Indicadores de Estructura del Capital Económico y más concretamente en el

Inmovilizado, podemos señalar la existencia de notables diferencias en el Inmovilizado Medio por Habitación entre los establecimientos de tres y cuatro estrellas. Tal y como se desprende del Gráfico 2, se observa claramente como el valor que toma el agregado Inmovilizado Medio por Habitación en la categoría hotelera cuatro estrellas es muy superior a los de tres, diferencias éstas que se mantienen constantes a lo largo de los tres ejercicios objeto de estudio. Esto significa en definitiva que los establecimientos hoteleros de cuatro estrellas se caracterizan por una elevada inversión media por habitación en activos productivos.

Respecto a la tasa Activo Fijo/ Activo Total podemos señalar que el sector hotelero en su conjunto se caracteriza por una especial concentración del citado agregado, con niveles medios que se sitúan entre el 72 y 82%. Sin embargo, existen notables diferencias en la citada tasa en función de la categoría, es decir los establecimientos de cuatro estrellas presentan unos niveles de concentración muy superiores a los de tres, tal y como se desprende del análisis del Gráfico 3.

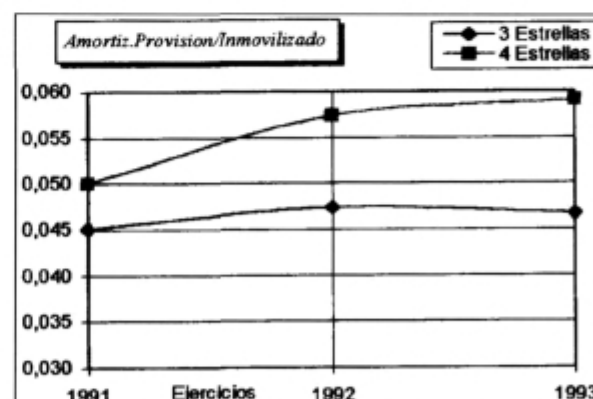
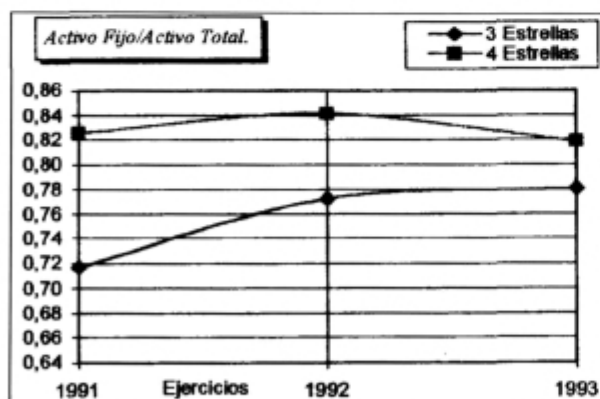


Gráfico 3: Estructura del Capital Económico(2). Grado de concentración del Activo y Tasa de Amortización y Provisión..

Esto nos lleva a que los índices medios de Amortización y Provisión de Inmovilizado sean superiores para los establecimientos hoteleros de cuatro estrellas con una tasa media en el periodo objeto de análisis del 5,5%, mientras que los establecimientos de tres presentan una tasa del 4,5% que se mantiene constante a lo largo del periodo objeto de análisis.

Como síntesis cabe señalar que el sector hotelero se caracteriza por una elevada concentración del Activo en el agregado Inmovilizado, existiendo no obstante notables diferencias entre las categorías, es decir los establecimientos hoteleros de cuatro estrellas se diferencian de los de tres no solo por el mayor volumen de Inmovilizado Medio por Habitación sino también por presentar una mayor concentración en la tasa Activo Fijo/ Activo Total.

Respecto al análisis de la estructura del Capital Financiero y prestando especial atención a los Recursos Propios, observamos cómo el agregado Fondos Propios

Medios por Habitación presenta valores muy superiores en la categoría cuatro estrellas. Es decir el nivel de "compromiso empresarial" de los accionistas de los establecimientos de cuatro estrellas es superior al compromiso medio que tienen los accionistas de los establecimientos de tres estrellas. Este aspecto se ve confirmado por el comportamiento de la variable Capital Medio por Habitación.

Por otro lado y respecto al endeudamiento, los índices Recursos Ajenos/ Fondos Propios así como Fondos Propios/ Total Pasivo Valores Medios por Habitación presentan diferencias claramente desfavorables para la categoría cuatro estrellas, es decir el nivel de endeudamiento de los establecimientos hoteleros de cuatro estrellas es superior a los de tres tal y como refleja el Gráfico 5.

Consecuentemente y a pesar de que los Fondos Propios así como el Capital Suscrito Medio por Habitación presentan valores muy superiores para los estableci-

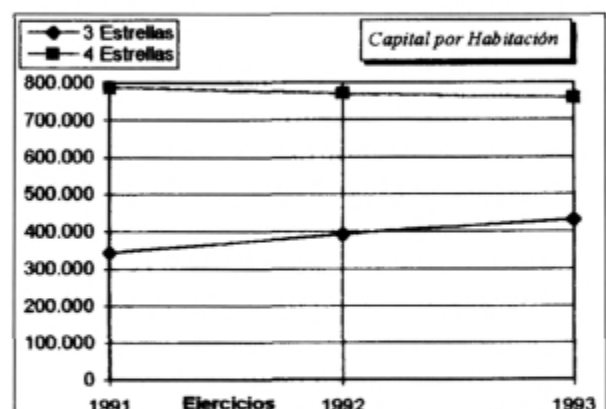
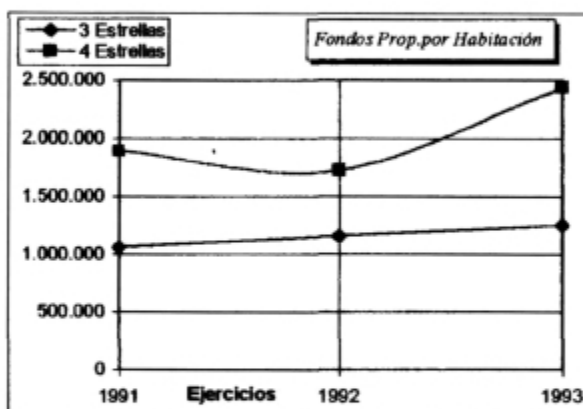


Gráfico 4: Estructura del Capital Financiero(1). Compromiso Empresarial.



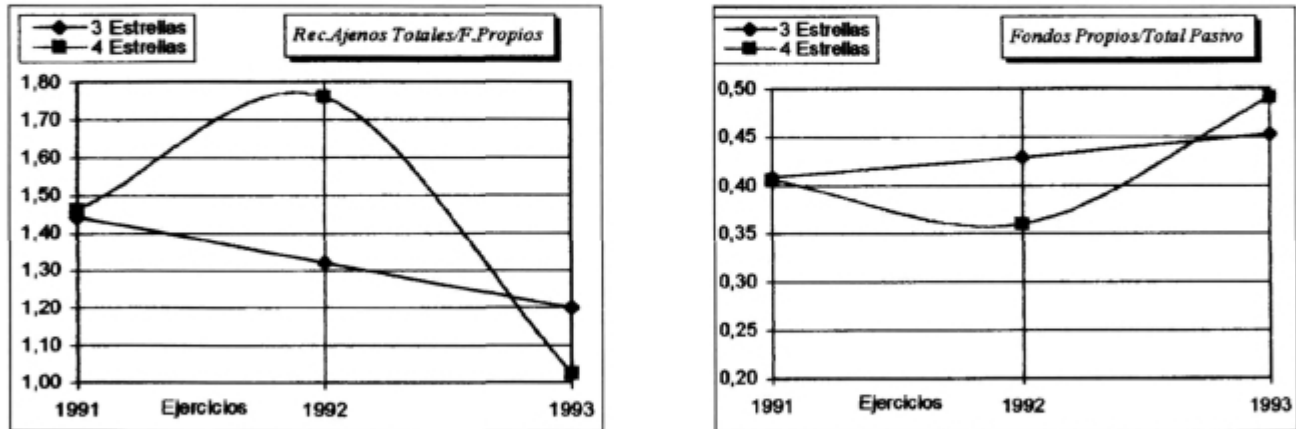


Gráfico 5: Estructura del Capital Financiero(2), Endeudamiento.

mientos hoteleros de cuatro estrellas. Estas diferencias no son suficientes como para cubrir el mayor diferencial existente en el Inmovilizado Medio por Habitación que tienen los establecimientos de cuatro estrellas y por tanto esta categoría necesita recurrir en mayor medida a la financiación ex-

terna que los establecimientos de tres. De esta forma justificamos el por qué la categoría cuatro estrellas presenta niveles de endeudamiento superior a los de tres, a pesar de la diferencia existente entre los Recursos Propios, tal y como se muestra en el Cuadro 5.

#### Análisis Porcentual de las diferencias entre Inmovilizado Medio, Fondos Propios y Capital Suscrito.

Valores medios por Habitación	1991			1992			1993		
	Inmovilizado Medio	Fondos Propios	Capital Suscrito	Inmovilizado Medio	Fondos Propios	Capital Suscrito	Inmovilizado Medio	Fondos Propios	Capital Suscrito
3 Estrellas	1.858.281	1.059.050	342.311	2.062.819	1.155.616	392.809	2.143.086	1.252.622	430.650
4 Estrellas	3.757.401	1.887.628	787.540	3.929.166	1.725.289	770.129	4.007.573	2.435.834	757.794
Diferencias	1.889.120	828.578	445.229	1.866.347	569.673	377.320	1.864.487	1.183.212	327.144
Porcentaje	50,54%	43,90%	56,53%	47,50%	33,02%	48,99%	46,52%	48,58%	43,17%

Cuadro 5 : Análisis Porcentual de las diferencias entre Inmovilizado Medio, Fondos Propios y Capital Suscrito Valores Medios por Habitación. Elaboración Propia. Fuentes de Información: CBULL.



En consecuencia, los establecimientos de cuatro estrellas presentan un agregado Gastos Financieros Valores Medios por Habitación superior a los de tres, tal y como se desprende del Gráfico 6.

Profundizando en el estudio de las tasas de endeudamiento y bajo la perspectiva temporal observamos (Gráfico 7), nota-

bles diferencias en la composición Recursos Ajenos a L.P / Fondos Propios, es decir los establecimientos con categoría cuatro estrellas tienen unos índices más elevados que los de tres. Por el contrario, en el corto plazo las diferencias anteriores desaparecen y se aproximan los índices medios en el corto plazo entre las categorías.

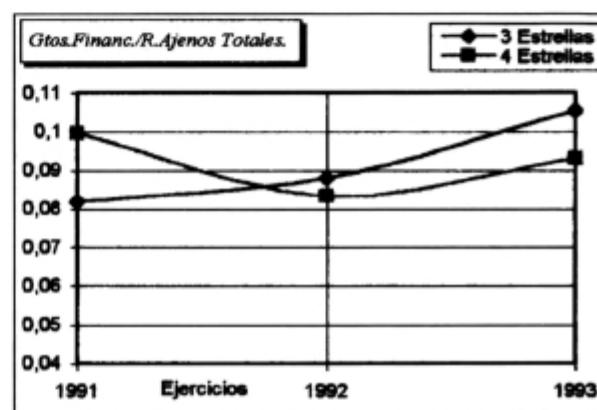
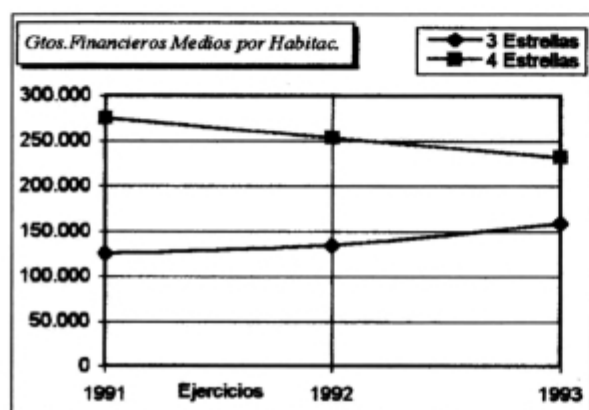


Gráfico 6: Gastos Financieros Medios por Habitación.

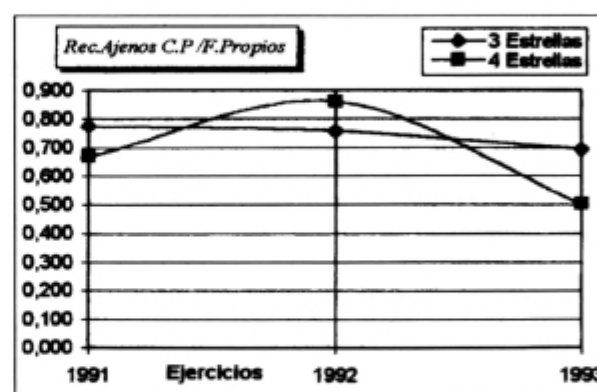
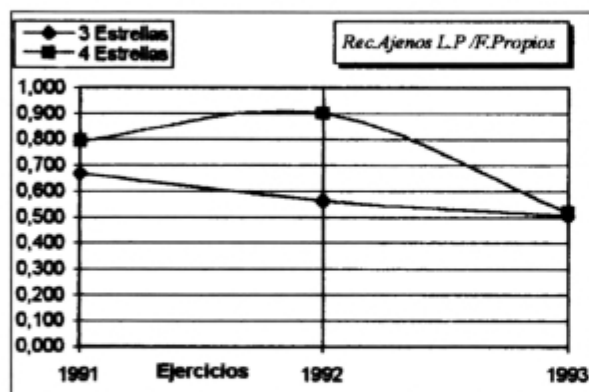


Gráfico 7: Estructura Temporal del Endeudamiento.

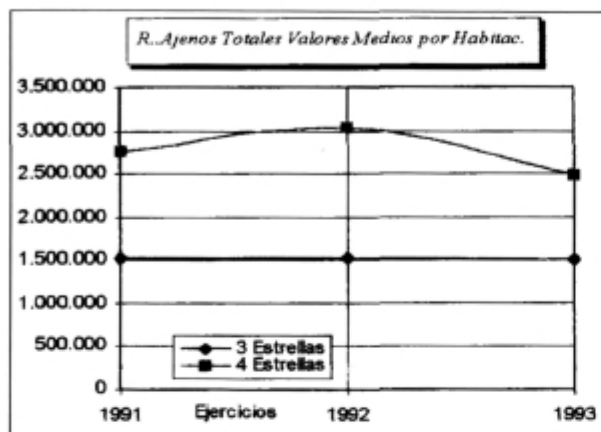


Gráfico 8: Recursos Ajenos Totales Valores Medios por Habitación.

Si relacionamos el Inmovilizado Medio por Habitación ( Gráfico 2 ) con el comportamiento temporal de los Recursos Ajenos a Largo Plazo (Gráfico 7) vemos que no existe una relación clara en la evolución de los mismos, es decir el comportamiento del endeudamiento a largo plazo no puede justificarse por el incremento de la inversión media en Inmovilizado.

Sin embargo, pudiera existir cierta relación de carácter negativo con el comportamiento de la variable Rtdo. Negativos Ejercicios Anteriores + Pérdidas y Ganancias, lo cual justificaría que el crecimiento del endeudamiento fuese destinado a financiar en parte el incremento de las pérdidas acumuladas en el periodo coyuntural previo al análisis y las del ejercicio.

Del análisis del Gráfico 9 y del estudio de la tendencia podríamos confirmar lo expuesto anteriormente. Por consiguiente, y como resumen del análisis de la Estructura y Equilibrio del Capital Económico-Financiero, podemos señalar que en términos de Coeficiente Global de Garantía (Activo Total / Rec.Ajenos Totales), el sector hotelero en su conjunto presenta unos índices bastantes aceptables los cuales se sitúan en unos valores mínimos y máximos en el periodo objeto de análisis en torno al 1,7 y 2.

Pero existen sensibles diferencias entre las categorías, tal y como se desprende del

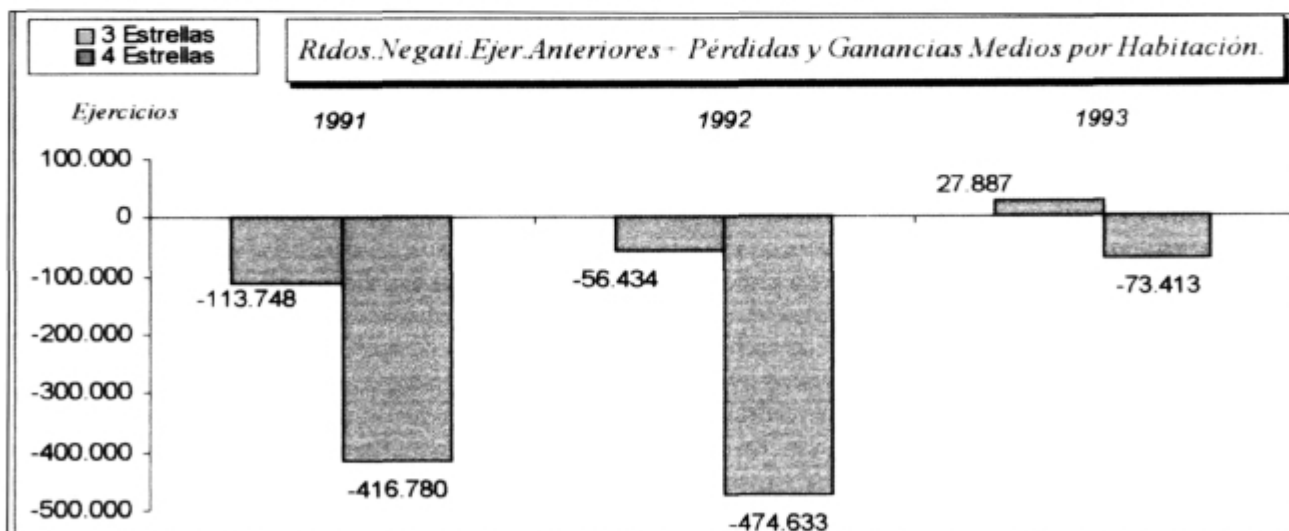


Gráfico 9: Evolución de los Rtdos.Negati.Ejer.Anteriores+ Pérdidas y Ganancias Valores Medios por Habitación.

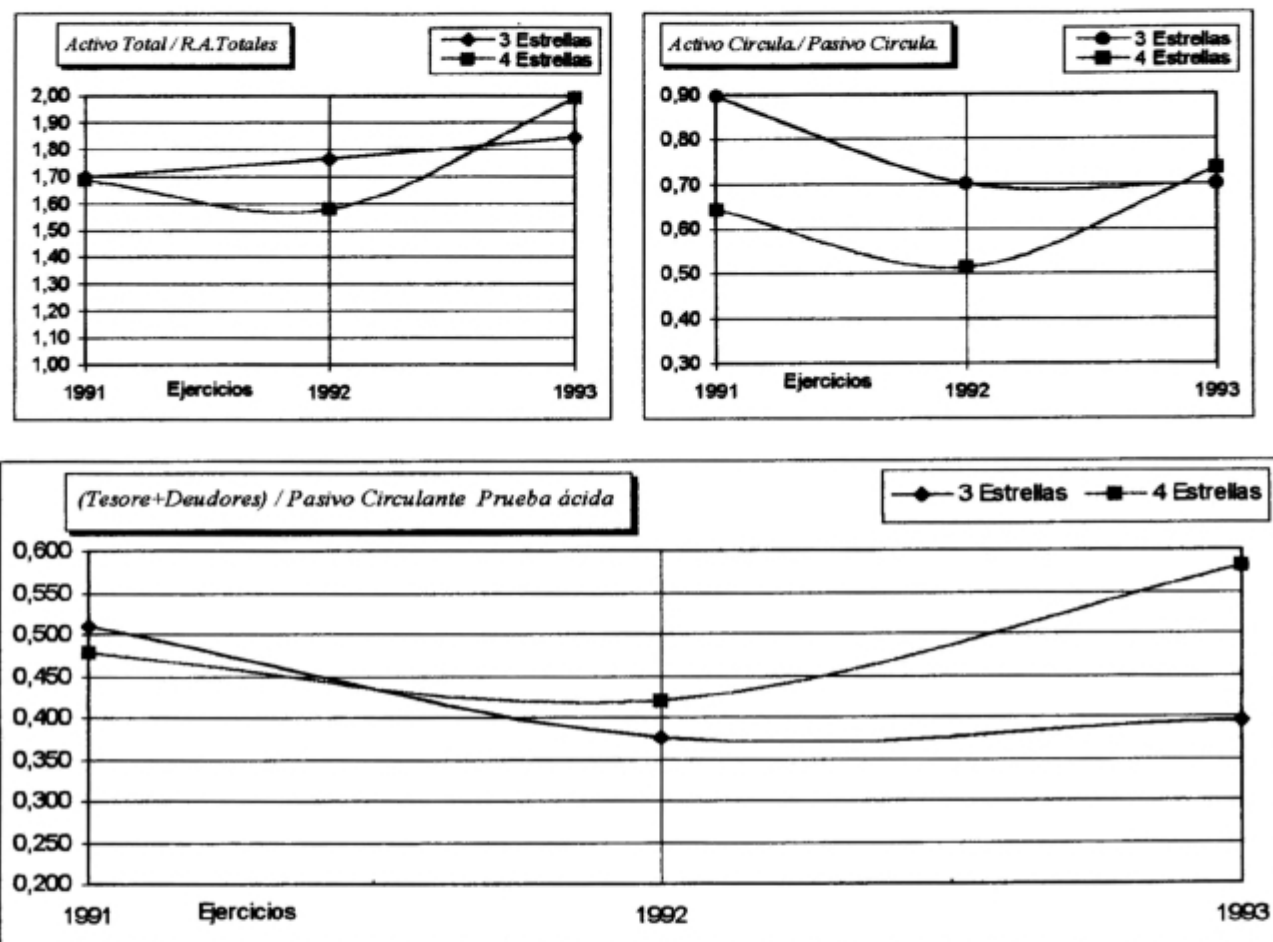


Gráfico 10: Coeficiente de Garantía y de Solvencia.

análisis del Gráfico 10, es decir los establecimientos hoteleros de tres estrellas presentan un coeficiente de garantía mejor que los de cuatro, aunque insistimos que en líneas generales estos índices de garantía son aceptables para el sector.

No podemos decir lo mismo respecto a la solvencia en la que en general, el sector se caracteriza por presentar unas tasas Activo Circulante / Pasivo Circulante, inferiores a uno, lo que implica que los citados establecimientos se encuentra en situación crítica

de liquidez, siendo más grave para los establecimientos de máxima categoría, aún cuando la tendencia es a mejorar en base al comportamiento coyuntural del sector. Este análisis se ve confirmado con la prueba ácida (Tesorería+Deudores / Pasivo Circulante).

Respecto a los Indicadores de Actividad, Principales Costes y Rentabilidad, y centrando nuestra atención en los dos primeros aspectos, actividad y principales costes, destaca tal y como se desprende del Gráfico

11, cómo el agregado Valor de la Producción Medio por Habitación en la categoría cuatro estrellas presenta notables di-

ferencias respecto a los de tres, diferencias éstas que se mantienen constantes a lo largo del periodo objeto de análisis.

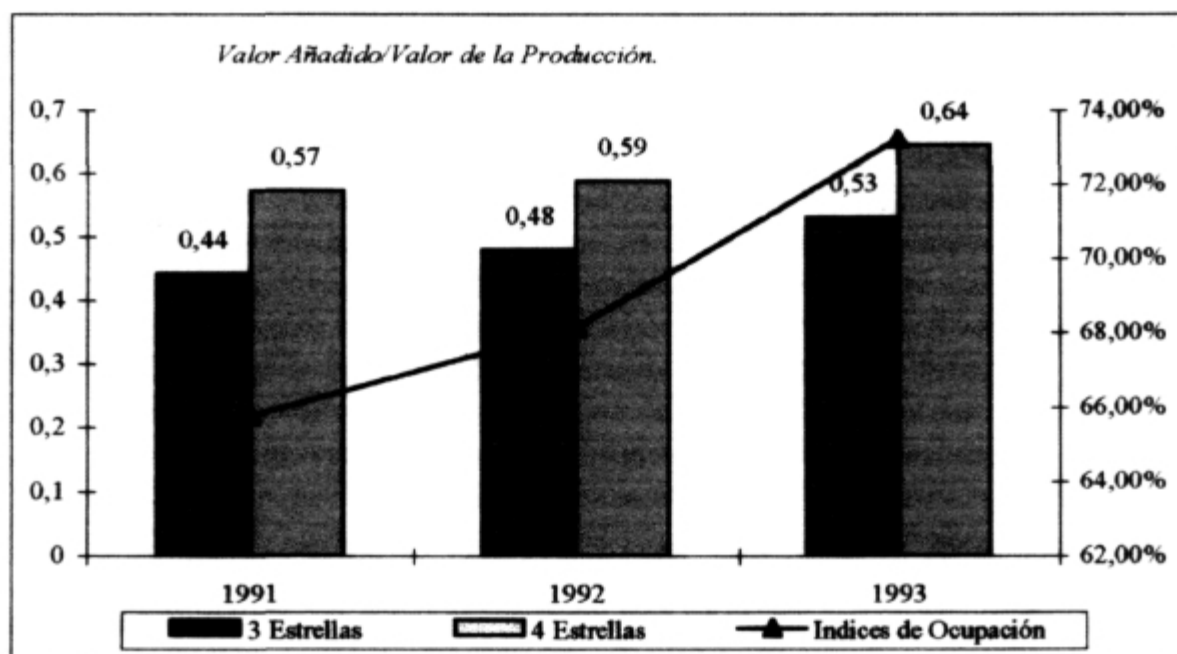
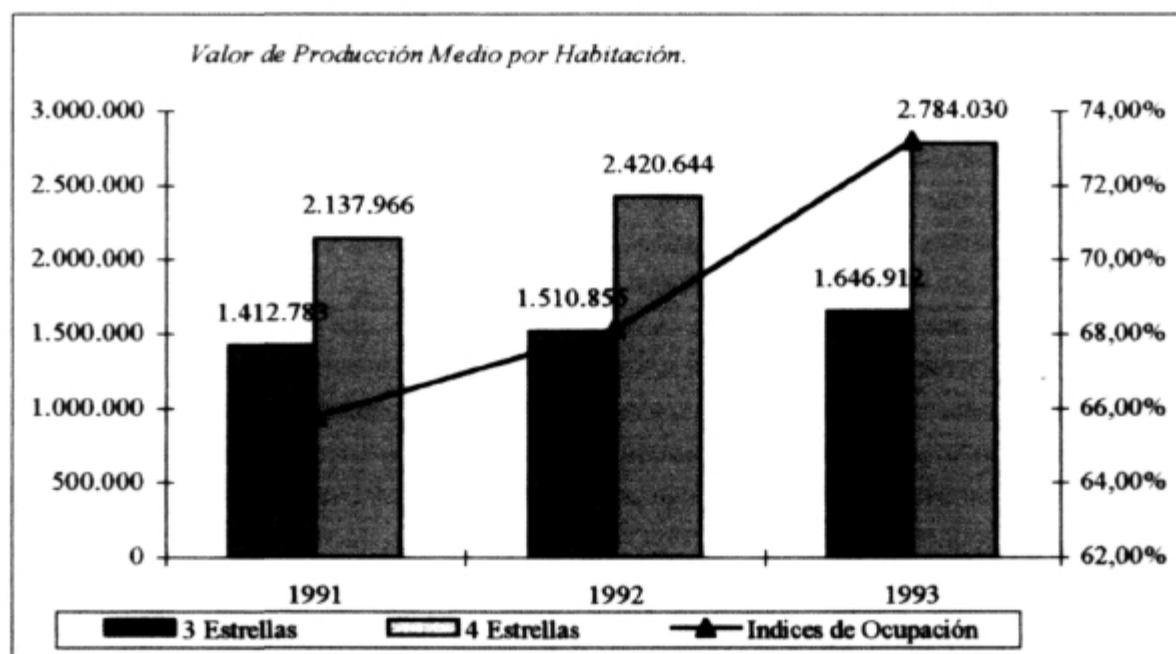


Gráfico 11: Indicadores de Actividad Valores Medios por Habitación. 1991-1993.

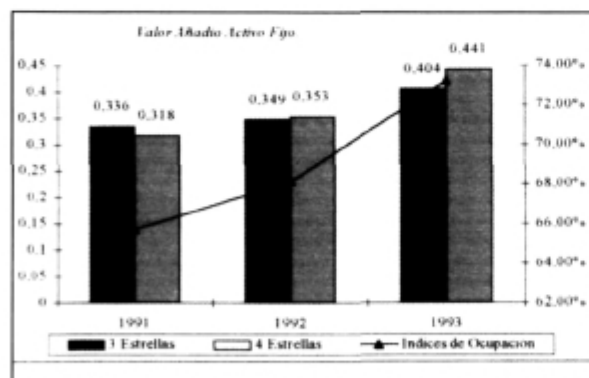
### Indicadores de Actividad, Principales Costes y Rentabilidad

VALORES MEDIOS POR HABITACION	3 ESTRELLAS			4 ESTRELLAS		
	1991	1992	1993	1991	1992	1993
Número de Establecimientos:	19	20	14	25	26	21
Total de Habitaciones:	3.112	3.059	2.598	8.063	8.347	6.428
<i>Actividad y Principales Costes</i>						
* Valor de la Producción	1.412.783	1.510.855	1.646.912	2.137.966	2.420.644	2.784.030
* Valor Añadido/Valor de la Producción	0,441628	0,479689	0,53007	0,571834	0,588499	0,643733
* Valor Añadido/Activo Fijo	0,335649	0,348531	0,404185	0,317877	0,353279	0,441463
* Valor de la Producción/Gtos. de Personal	2,960856	3,023057	3,262726	2,634353	2,468419	2,418907
* Gtos. Financieros/Valor de la Producción	0,088359	0,08876	0,096079	0,12865	0,104701	0,083216
<i>Rentabilidad</i>						
* Rtdos. antes de Impuestos/Total Activo	0,011065	0,003014	0,055213	-0,001966	-0,000784	0,04441
* Rtdos. antes de Impus./Valor de IPro	0,020314	0,005372	0,092806	-0,004285	-0,001552	0,079131
* Valor de la Producción/Total Activo	0,544688	0,560973	0,594927	0,458899	0,504935	0,561219
* Rtdos antes de Imps.Fondos Propios	0,027098	0,007024	0,122019	-0,004853	-0,002177	0,090443
* Valor de Producción/ Fondos Propios	1,33401	1,307402	1,314772	1,13262	1,403037	1,142948
* Rtdo. Nega. Ejerci. Anter. + Pérdi. y Gan.	-113.748	-56.434	27.887	-416.780	-474.633	-73.413
* Gastos Financieros/Recursos Ajenos Tot.	0,081746	0,0879	0,105423	0,099649	0,083403	0,092957

Gastos Financieros=Gastos Financieros y Asimilados

**Cuadro 6:** Indicadores de Actividad, Principales Costes y Rentabilidad, Valores Medios por Habitación 1991-1993. Elaboración Propia. Fuente de Información: CBULL.

No obstante, cabe señalar también cómo la evolución del citado agregado sigue las pautas marcadas por los índices de ocupación media del sector siendo espe-



**Gráfico 12:** Rentabilidad del Activo Productivo, Valores Medios por Habitación. 1991-1993.

cialmente sensible para la máxima categoría.

De igual forma, observamos cómo el margen bruto definido como Valor Añadido/Valor de Producción, no solo evoluciona favorablemente a lo largo del periodo objeto de análisis, sino que también se presentan sensibles diferencias entre los establecimientos de tres y cuatro estrellas las cuales se mantienen aproximadamente constantes, en torno a un diferencial de once puntos, es decir el margen bruto de los hoteles de cuatro estrellas es once puntos superior a los de tres.

Relacionado con lo anterior destaca también cómo la rentabilidad del Activo Productivo definido como Valor Añadi-

do/ActivoTotal, presenta un comportamiento similar al agregado Valor de la Producción, ratificando por lo tanto los comentarios anteriores. Sin embargo las diferencias entre categorías no son destacables, es decir la rentabilidad del activo productivo es muy similar en ambas.

En términos de productividad del personal que definimos como Valor de la Producción/Gastos de Personal cabe señalar cómo los establecimientos hoteleros de tres estrellas presentan unos índices de productividad más elevados que los de cuatro, pudiendo destacar el contradictorio comportamiento en la evolución temporal del citado índice, es decir mientras la productividad del personal crece lentamente en la categoría tres estrellas, por el contra-

rio los establecimientos de cuatro estrellas presentan una tendencia inversa (Gráfico 13).

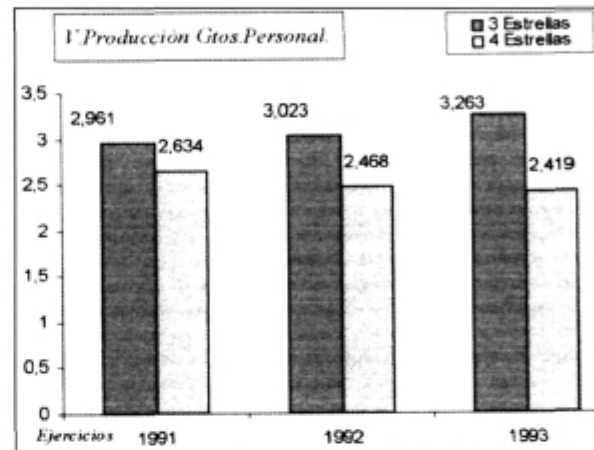


Gráfico 13: Productividad del Personal, 1991-1993.

Valores Medios por Establec.	3 ESTRELLAS		4 ESTRELLAS	
	Valor de Producción	Gastos de Personal	Valor de Producción	Gastos de Personal
<b>1991</b>	231.399.049	78.152.744	689.536.710	261.747.984
<b>1992</b>	265.079.422	87.685.581	777.119.679	314.824.808
<b>Variac. 91-92</b>	<b>12,71%</b>	<b>10,87%</b>	<b>11,27%</b>	<b>16,86%</b>
<b>1993</b>	305.619.765	93.670.066	852.178.364	352.298.985
<b>Variac. 92-93</b>	<b>13,26%</b>	<b>6,39%</b>	<b>8,81%</b>	<b>10,64%</b>

Cuadro 7: Tasas de Variación Media por Establecimiento de los Gastos de Personal y del Valor de la Producción. Elaboración Propia. Fuente de Información: CBULL.

Tal y como se desprende de las cifras del Cuadro 7 el comportamiento atípico del índice de productividad del personal deriva del hecho de que mientras en los establecimientos hoteleros de tres estrellas la tasa de crecimiento del agregado Valor de Producción en el periodo objeto de análisis son superiores (12,71% y 13,26%) a la tasa de crecimiento de los gastos de personal (10,78% y 6,39%). Por el contrario, en los establecimientos de cuatro estrellas el proceso es inverso, es decir mientras la tasa de crecimiento del agregado Valor de Producción aumenta en 11,27% y 8,81% para los periodos 91-92 y 92-93 respectivamente, los gastos de personal presentan

unas tasas de crecimiento superiores del 16,86% y del 10,64%, tasas de crecimiento que son también notablemente superiores a los de la categoría tres estrellas.

Por último y respecto a los indicadores de rentabilidad del sector y para el periodo objeto de análisis, cabe destacar tal y como se desprende del Gráfico 14 como la rentabilidad del sector mejora considerablemente en ambas categorías a partir del ejercicio 1993. Esta mejora es sensiblemente superior en los establecimientos de tres estrellas, tanto desde la perspectiva de la rentabilidad del Activo Total como de los Fondos Propios.

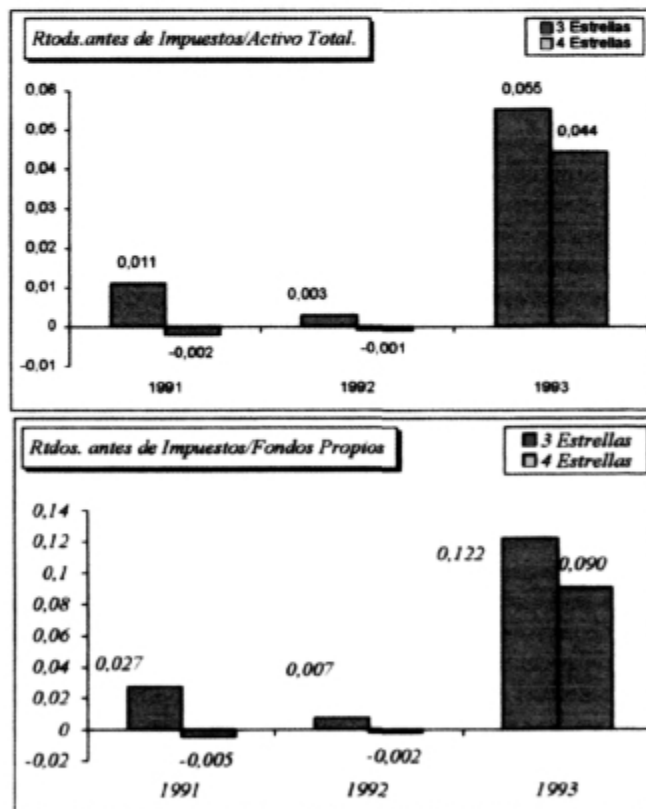


Gráfico 14: Indicadores de Rentabilidad, Valores Medios por Habitación.



#### IV. CONCLUSIONES.

Como resumen de y en el intento de esquematizar lo expuesto anteriormente cabe señalar los siguientes aspectos:

1.- Existen notables diferencias en el Inmovilizado Medio por Habitación entre los establecimientos hoteleros de tres y cuatro estrellas. La categoría cuatro estrellas concentra un volumen de inversión medio en el citado agregado muy superior a los de tres, tal y como corresponde por lógica a su categoría.

2.- Lo anterior condiciona que el agregado Fondos Propios medios por habitación sea superior para la máxima categoría de establecimiento hotelero. Es decir el nivel de compromiso empresarial de los accionistas de los establecimientos de cuatro estrellas es superior a los de tres.

3.- El sector hotelero objeto de análisis presenta un coeficiente de garantía bastante aceptable, aún cuando es sensiblemente mejor para los establecimientos de tres estrellas.

4.- Respecto a la Solvencia, la situación es radicalmente opuesta en especial para los hoteles de cuatro estrellas, situación esta que se manifiesta a lo largo del periodo objeto de análisis.

5.- Otro de los aspectos diferenciadores entre los establecimientos hoteleros de tres y cuatro estrellas, radica en que el Valor de la Producción Medio por Habitación a lo largo del periodo objeto

de análisis es notablemente superior para la máxima categoría, siguiendo la tendencia marcada por los índices de ocupación media del sector.

6.- Sin embargo en términos de productividad del personal, los hoteles de tres estrellas presentan unos índices más elevados que los de cuatro.

7.- En términos de rentabilidad y a lo largo del periodo objeto de análisis podemos manifestar que los establecimientos de tres estrellas presentan valores superiores a los de cuatro.

#### NOTA BIOGRÁFICA

AUTORES: Jose Ignacio González Gómez y Urbano Medina Hernández.

CENTRO DE TRABAJO: Dpto. de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad de La Laguna.

LINEAS DE INVESTIGACIÓN: Análisis del sector empresarial turístico y estudio económico financiero del mismo.

PROCEDENCIA DEL ARTÍCULO: Tesis Doctoral y Proyecto de Investigación.

#### NOTAS

1 La Central de Balances de la Universidad de la Laguna se creó en junio de 1994 mediante un convenio firmado por las siguientes instituciones: Registro Mercantil de la provincia de S/C de Tenerife, Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales de Canarias, Servicios Registrales de protección de los Consumidores y Usuarios de Canarias, Caja General de Ahorros de Canarias, Fundación Universidad-Empresa y la propia Universidad de la Laguna.