

## MEMORIA DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO

# **Análisis económico-financiero del sector hotelero y la oferta complementaria de Adeje y Puerto de la Cruz**

Economic and financial analysis of the hotel sector  
and the complementary offer of Adeje and Puerto de  
la Cruz

Autoras: Claudia González Méndez

Patricia Páez González

Tutor: Francisco Javier Calero García

San Cristóbal de La Laguna, a 8 de junio de 2020

## **RESUMEN**

El sector turístico es un factor clave para el desarrollo de la economía canaria. Debido a ello, este Trabajo de Fin de Grado analiza determinados aspectos de dicho sector, como es la rentabilidad económico-financiera de una selección de hoteles de Adeje y Puerto de la Cruz, centros clave del turismo tinerfeño, así como, su oferta complementaria.

Las herramientas empleadas son el análisis vertical y horizontal de las cuentas anuales y los principales ratios económico-financieros. Además, se procede a estudiar los factores externos que repercuten en la muestra objeto de estudio, a través de diversas fuentes de datos y de una encuesta realizada a la población.

En conclusión, este trabajo arroja nueva información sobre el sector turístico en Tenerife, concretamente, la existencia de una relación directa entre la rentabilidad económico-financiera, y la oferta de actividades de ocio, como es el caso de Adeje y Puerto de la Cruz.

**Palabras clave:** sector turístico, rentabilidad, hotel, oferta complementaria.

## **ABSTRACT**

The tourist sector is a key factor for the development of the Canarian economy. For this reason, this BA Thesis analyzes a set of specific issues of this sector, for example, the economic and financial profitability of certain hotels of Adeje and Puerto de la Cruz, which are key areas for the Tenerife tourism, as well as, their complementary offer.

The methodology used requires a vertical and horizontal analysis of annual accounts and the economic and financial ratios. Furthermore, it is important to study the external factors that have an impact on the operation of hotels through different data sources and a population survey.

In conclusion, this project sheds new information on the tourist sector of Tenerife, specifically, the direct relation between the economic and financial profitability, and the offer of leisure activities, as it is the case of Adeje and Puerto de la Cruz.

**Keywords:** tourist sector, profitability, hotel, complementary offer.

<b>ÍNDICE</b>	<b>Págs.</b>
1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR TURÍSTICO.....	5
2.1. IMPORTANCIA DEL SECTOR TURÍSTICO EN ESPAÑA.....	5
2.2. IMPORTANCIA DEL SECTOR TURÍSTICO EN LAS ISLAS CANARIAS.....	5
2.2.1. Afluencia de turistas en el archipiélago canario.....	6
2.2.2. Características fundamentales de la oferta alojativa en Canarias.....	6
2.3. EL SECTOR HOTELERO EN LOS MUNICIPIOS DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ.....	7
3. METODOLOGÍA.....	8
4. ANÁLISIS DE PRECIOS DE UNA SELECCIÓN DE HOTELES DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ.....	9
5. OFERTA COMPLEMENTARIA.....	12
5.1. ANÁLISIS DE LUGARES Y ACTIVIDADES DE OCIO CARACTERÍSTICOS DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ.....	12
5.2. ENCUESTA.....	15
6. ANÁLISIS PORCENTUAL Y ECONÓMICO-FINANCIERO DE UNA SELECCIÓN DE HOTELES DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ.....	16
6.1. ANÁLISIS PORCENTUAL.....	17
6.2. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO.....	22
6.2.1. Análisis financiero.....	23
6.2.2. Análisis económico.....	27
6.2.2.1. Rentabilidad económica.....	27
6.2.2.2. Rentabilidad financiera.....	29
7. CONCLUSIONES.....	30
8. BIBLIOGRAFÍA.....	33

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Págs.

Gráfico 1: Pasajeros por vía aérea procedentes del extranjero entrados a Canarias por islas, (1990-2018).....	6
Gráfico 2: Alojamientos de 5 estrellas en modalidad hotelera por islas, (2019).....	7
Gráfico 3: Alojamientos de 4 estrellas en modalidad hotelera por islas, (2019).....	7
Gráfico 4: Establecimientos en modalidad hotelera en municipios de Tenerife, (2019).....	8
Gráfico 5: Precio de hoteles de 4 estrellas del Puerto de la Cruz, (2020).....	11
Gráfico 6: Precio de hoteles de 5 estrellas del Puerto de la Cruz, (2020).....	11
Gráfico 7: Precio de hoteles de 4 estrellas de Adeje, (2020).....	12
Gráfico 8: Precio de hoteles de 5 estrellas de Adeje, (2020).....	12
Gráfico 9: Preferencia de la población en cuanto a actividades/ lugares de ocio en Puerto de la Cruz y Adeje, (2020).....	16
Gráfico 10: Test ácido, (2016-2018).....	24
Gráfico 11: Ratio de tesorería, (2016-2018).....	25
Gráfico 12: Coeficiente de garantía, (2016-2018).....	26
Gráfico 13: Endeudamiento y autonomía financiera, (2016-2018).....	27
Gráfico 14: Rentabilidad económica: margen económico y rotación del activo, (2016-2018).....	28
Gráfico 15: Rentabilidad económica y rentabilidad financiera, (2016-2018).....	30

## ÍNDICE DE TABLAS

Págs.

Tabla 1: Periodos en los que un mayor porcentaje de hoteles fijan precios superiores, (2020).....	10
Tabla 2: Número de establecimientos de ocio en Adeje y Puerto de la Cruz, (2020).....	14
Tabla 3: Análisis porcentual del Hotel Tigaiga, (2016-2018).....	18
Tabla 4: Análisis horizontal de la cuenta de PYG del Hotel Tigaiga, (2016-2018).....	19
Tabla 5: Análisis porcentual del GF Isabel, (2016-2018).....	20
Tabla 6: Análisis horizontal de la cuenta de PYG del GF Isabel, (2016-2018).....	20
Tabla 7: Análisis porcentual del Iberostar Grand El Mirador, (2016-2018).....	21
Tabla 8: Análisis horizontal de la cuenta de PYG del Iberostar Grand el Mirador, (2016-2018).....	22
Tabla 9: Ratio de liquidez y fondo de maniobra a c/p o capital circulante, (2016-2018).....	24

## 1. INTRODUCCIÓN

El sector turístico es considerado como uno de los sectores clave para el desarrollo y el bienestar mundial. Asimismo, la Organización Mundial del Turismo (OMT) lo define como “un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios profesionales”. En el transcurso de las últimas décadas, un mayor número de países han apostado por el turismo, convirtiéndolo en un aspecto importante en el progreso socioeconómico, con la consecuente creación de empleo.

En este sentido, España es uno de los enclaves turísticos por excelencia a nivel mundial. Debido a ello, la incidencia del turismo en el país ha constituido el objeto de estudio de diversos autores que, como tónica general, coinciden en concluir que es un factor determinante para el desarrollo de la economía nacional, debido al alto peso del sector en el PIB. Asimismo, es innegable que la mayoría de los turistas que acoge España año tras año, vienen atraídos por la diversidad cultural, el producto estrella de “sol y playa”, la variedad gastronómica, la multitud de ecosistemas, entre otros aspectos, que contribuyen a que sea uno de los países más visitados del mundo.

En relación con el atractivo de “sol y playa” anteriormente mencionado, es imprescindible el estudio de las Islas Canarias como uno de los territorios más demandados a nivel nacional, al ser un destino que se caracteriza por sus playas y un clima único, hecho que deriva en que el Archipiélago sea capaz de competir con otros territorios a nivel nacional o internacional, debido a un conjunto de factores que hacen de las Islas un destino vacacional reconocido a nivel mundial.

Asimismo, Canarias presencia cada año la llegada de millones de turistas, la evidencia se encuentra en que desde 1990 hasta 2018, según datos proporcionados por Aena, han llegado por aire a las Islas un total de 273.342.916 viajeros y, ha sido en 2017, cuando se ha alcanzado el máximo de 14.414.978. Además, en el Archipiélago, la isla de Tenerife se encuentra en la primera posición en cuanto a un mayor número de turistas, así como en la oferta de infraestructuras, tanto hoteleras como extrahoteleras.

Debido a lo anteriormente expuesto, resulta evidente que el sector hotelero es un factor clave en la economía de las Islas, pues es capaz de generar grandes cantidades de empleo, tanto directo como indirecto y, además, sirve como impulso para otros sectores productivos como la construcción.

Por ello, dada la relevancia del turismo en el Archipiélago, se plantea la necesidad de llevar a cabo este estudio en el que, el objetivo principal, es analizar la relación existente entre la situación económico-financiera de algunos hoteles situados en dos lugares turísticos de la isla de Tenerife, como son el Puerto de la Cruz y Adeje, y la oferta complementaria que estos dos municipios tan dispares presentan. Es decir, se ha perseguido vincular los diversos aspectos tratados para, finalmente, desarrollar una conclusión en la que se pone de manifiesto las relaciones existentes entre los aspectos anteriormente mencionados, con el propósito de obtener una visión general del sector turístico en Puerto de la Cruz y Adeje.

## **2. SITUACIÓN GENERAL DEL SECTOR TURÍSTICO**

### **2.1. IMPORTANCIA DEL SECTOR TURÍSTICO EN ESPAÑA**

Si se realiza un breve recorrido histórico por los trabajos realizados desde la década de los 90, cabe resaltar que, entre 1994 y 2014, se observa un incremento en el liderazgo de España dentro del ranking mundial de países receptores de turismo internacional. Así bien, durante el periodo de estudio que abarca el libro *20 años de la actividad turística en España*, este factor ha supuesto desde el 10% del PIB español en 2009, hasta un 11,8%, que es el máximo registrado en el año 2000, llegando a alcanzar el 11,3% del empleo total. (García et al., 2014).

Asimismo, se han analizado los ingresos y pagos turísticos que, entre 1995 y 1998, dan lugar a un saldo positivo. En este aspecto, la actividad turística ha tenido un papel muy importante en el saneamiento de la balanza por cuenta corriente. Además, la población ocupada en actividades vinculadas al sector turístico ha experimentado un crecimiento destacable, duplicando la calculada para el mercado laboral español. Por ende, se define al turismo español como “actividad generadora de empleo” aunque, existen aspectos que no son tan positivos, como el hecho de que primen los salarios bajos debido a la falta de especialización o la eventualidad de los contratos por la estacionalidad vinculada al sector turístico español. (Uriel et al., 2001).

Por otra parte, en base a investigaciones recientes, España continúa siendo uno de los destinos turísticos más demandados pues, según la OMT, se posiciona entre los tres primeros países receptores de turistas a nivel mundial.

Adicionalmente, un estudio del banco internacional BBVA realizado en 2019, apunta que, “desde 2010 la llegada de turistas ha crecido un 55% hasta alcanzar los 82 millones de visitantes en 2017, hecho que posicionó al turismo exterior como uno de los principales motores de la economía española”.

En suma, es destacable que el mercado turístico español se conforma principalmente de visitantes procedentes de Reino Unido, Alemania y Francia. Además, tras recabar información oficial, como es la obtenida a través de FRONTUR, se observa que, abril de 2019 fue el mes que mayor número de turistas internacionales captó, alcanzando una variación del 5,7%, al coincidir con el periodo vacacional de Semana Santa, seguido de marzo (4,7%) y febrero (3,8%).

### **2.2. IMPORTANCIA DEL SECTOR TURÍSTICO EN LAS ISLAS CANARIAS**

Por Comunidades Autónomas, en diciembre de 2019, Canarias fue la región que registró el mayor número de turistas internacionales, con un 27,8 % de la cuota total, seguido de Cataluña (23%), Andalucía (13%) y la Comunidad de Madrid (12,3%), según las notas de prensa del Instituto Nacional de Estadística del 3 de febrero de 2020, a partir de la Estadística de Movimientos Turísticos en Frontera o FRONTUR.

Así bien, factores como el clima, la gastronomía, la seguridad y la pluralidad de ecosistemas, hacen del Archipiélago un entorno potencialmente competitivo, hecho que deriva en que sea el sector turístico, un factor fundamental para el desarrollo social y económico de las Islas.

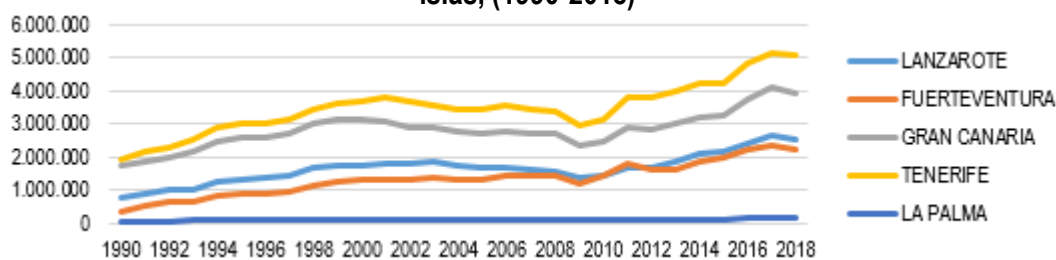
Prueba de ello se encuentra en estudios realizados en la década de los 90, poniendo como ejemplo el *Libro blanco del turismo canario*, en el que se establece que el turismo en esta época fue un fuerte impulsor del crecimiento del sector servicios, destacando los binomios turismo-comercio y turismo-construcción, que integraban más del 85% del PIB regional.

Por otro lado, un estudio del Impacto Económico del Turismo en Canarias, elaborado en 2018, proporciona un enfoque más actual y manifiesta que el sector turístico de la región ostenta un peso del 35,0% en el PIB y, además, ha generado en dicho año 343.899 puestos de trabajo, es decir, un 40,4% del empleo total.

### 2.2.1. Afluencia de turistas en el archipiélago canario

Tras analizar la evolución del turismo desde los años 90, se comprueba que, el número de pasajeros que ha llegado por aeropuerto a las Islas, ha seguido una tendencia creciente a lo largo de los años, incrementándose notoriamente a partir de 2010, siendo Tenerife la que consigue captar una mayor cuota, ya que, de los 13.960.097 turistas llegados por aire en 2018, 5.045.468 eligieron esta Isla, alcanzando así el 36,14% del total, como se puede observar en el gráfico 1.

**Gráfico 1: Pasajeros por vía aérea procedentes del extranjero entrados a Canarias por islas, (1990-2018)<sup>1</sup>**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos del Gobierno de Canarias adaptado de AENA

Por otra parte, en relación con el destino de procedencia de los turistas que llegan al archipiélago canario, en los primeros puestos se posicionan Reino Unido, Alemania y la Península Ibérica, con un 31,7%, 20,4% y 11,5% respectivamente, según datos recogidos por el ISTAC en 2018. Asimismo, en base a información obtenida con respecto a Tenerife, se observa que esta Isla se consolida a través de un mercado principalmente británico (38,4%) y germano (13,6%).

Adicionalmente, cabe destacar que el turista que elige Canarias como principal destino vacacional busca, generalmente, un lugar donde descansar y disfrutar en familia, aunque en torno a un 47% visita las Islas en pareja, atraídos fundamentalmente por el clima, la seguridad, la tranquilidad y la oferta alojativa. (Datos extraídos de Promotur, adaptados del ISTAC).

### 2.2.2. Características fundamentales de la oferta alojativa en Canarias

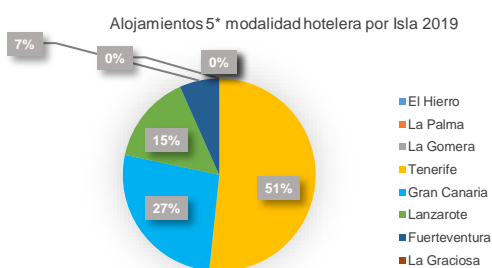
Canarias cuenta con una gran oferta alojativa, regulada bajo el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento.

<sup>1</sup> En el gráfico 1 no figuran el Hierro y la Gomera debido a que no disponen de aeropuerto internacional.

El archipiélago canario se caracteriza por disponer de diversas infraestructuras de gran calidad, tanto en la modalidad hotelera como extrahotelera, capaces de albergar la gran afluencia de turistas que llegan a Canarias, sobre todo, en épocas de alta demanda como Semana Santa o el periodo estival. Entre estas categorías, aquellos que eligen visitar las Islas, suelen decantarse por hoteles y, en torno al 43%, optan por contratar solamente alojamiento o alojamiento y desayuno, ya que, un porcentaje elevado de los turistas emplean entre 3 y 12 horas en la realización de actividades fuera del establecimiento, según datos extraídos de Promotur.

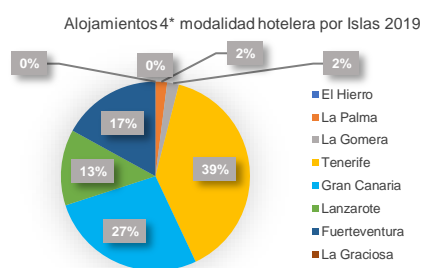
Por otro lado, tras llevar a cabo un análisis de la oferta, se confirma que, Tenerife cuenta con el mayor número de alojamientos de todas las Islas, tanto de cuatro como de cinco estrellas, con un 39% y un 51% respectivamente. Esta oferta se caracteriza por numerosos hoteles de gran lujo y resorts que hacen de la Isla un destino ideal capaz de atraer a segmentos de mercado de lujo. Asimismo, Gran Canaria es la segunda isla que mayor número de infraestructuras presenta, alcanzando una cuota del 27% del total en hoteles de cinco y cuatro estrellas. (Gráficos 2 y 3).

**Gráfico 2: Alojamientos de 5 estrellas en modalidad hotelera por islas, (2019)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de Turisdata.

**Gráfico 3: Alojamientos de 4 estrellas en modalidad hotelera por islas, (2019)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de Turisdata.

### 2.3. EL SECTOR HOTELERO EN LOS MUNICIPIOS DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ

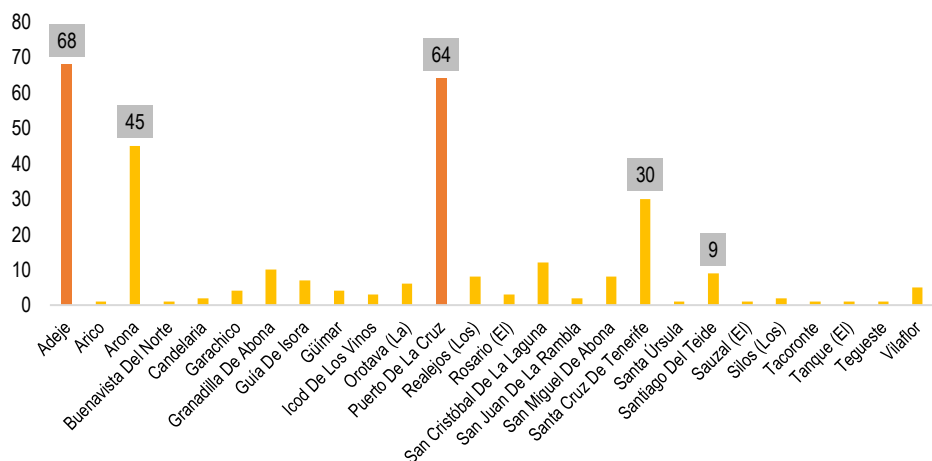
Puerto de la Cruz y Adeje, son dos municipios tinerfeños caracterizados por la afluencia de turistas que, año tras año disfrutan de los encantos que estos destinos ofrecen. El primero, situado en el noroeste de Tenerife, destaca por su naturaleza, su clima templado y la apuesta continua por el ocio (fiestas tradicionales, carreras deportivas, el Carnaval Internacional de Puerto de la Cruz, etc.) ofreciendo así, una experiencia enriquecedora para aquellos que opten por alojarse en dicho municipio. El segundo, situado en el sur, se caracteriza de igual manera por su magnífico clima, sus espléndidas playas, un amplio abanico de locales y actividades de ocio (festivales de música, discotecas, etc.), así como su moderna infraestructura hotelera, que hacen de Adeje uno de los lugares más atractivos del sur de la Isla.

En cuanto a la oferta de establecimientos, la modalidad hotelera engloba cuatro tipos de alojamientos turísticos: el hotel, el hotel urbano, el hotel rural y el hotel emblemático. Así, tras analizar la oferta en este tipo de categoría por municipios de Tenerife y eliminar aquellos como Arafo, Fasnia, La Guancha, La Matanza de Acentejo y La Victoria de Acentejo, al no contar con



este tipo de establecimientos, se obtiene que, en Adeje y el Puerto de la Cruz, se localiza el mayor número de hoteles, motivo por el que el desarrollo de este Trabajo de Fin de Grado gira en torno a estos dos enclaves turísticos. (Gráfico 4).

**Gráfico 4: Establecimientos en modalidad hotelera en municipios de Tenerife, (2019)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de Turisdata.

Por otro lado, en cuanto a las plazas ofertadas en la modalidad hotelera en 2019, se contempla que, en las categorías de cuatro y cinco estrellas, Adeje cuenta con una oferta de 19.636 y 8.270 plazas respectivamente. Por otro lado, el Puerto de la Cruz posee 12.526 plazas para hoteles de cuatro estrellas y 1.094 en hoteles de cinco estrellas. Por tanto, se contempla que es el municipio de Adeje el que mayor número de hoteles y plazas ofertadas dispone respecto a Puerto de la Cruz. (Gobierno de Canarias, Turisdata, 2019).

Con relación al grado de ocupación y, en base a datos extraídos de Epdata (adaptados del INE), en enero de 2019 los establecimientos hoteleros de Adeje rozaban el 74,99% y, en Puerto de la Cruz, el 77,76%. Las cifras más relevantes se recogen en agosto de 2016, que presenta el mayor grado de ocupación, con un 90,56% en el Puerto de la Cruz y un 89,94% en Adeje. Asimismo, agosto de 2017 también presenta datos llamativos, con un 88,3% de ocupación en Adeje y un 91,27% en el Puerto de la Cruz, hecho justificado por la gran llegada de turistas en los meses de verano a la Isla.

### 3. METODOLOGÍA

Para el desarrollo de este Trabajo de Fin de Grado se han llevado a cabo diferentes procedimientos acordes a cada uno de los aspectos objeto de investigación, con la finalidad de garantizar que se siga una metodología ajustada, en cada caso, a las necesidades de extracción de la información. Para ello, este estudio se ha dividido en diversos apartados, entre los que se encuentra, en primer lugar, un análisis de la evolución del factor precio durante un periodo concreto de tiempo, en segundo lugar, se ha procedido a estudiar la oferta complementaria de dos municipios turísticos de Tenerife y, en tercer lugar, se abarca el análisis de la situación económico-financiera de una muestra de hoteles de la Isla.

En relación con el análisis de precios, se ha seleccionado, a través del Tour Operador Booking, una muestra de hoteles tanto de cuatro como de cinco estrellas, localizados en Adeje y Puerto de la Cruz, y se han recogido los importes fijados de las distintas quincenas del periodo de tiempo que comprende desde abril hasta julio de 2020 (datos extraídos en febrero de 2020). Adicionalmente, se han analizado las variaciones existentes a lo largo del periodo y las diferencias más relevantes entre unos establecimientos y otros.

Respecto a la oferta complementaria, la importancia de la misma en los respectivos municipios, implica la recopilación de información a través de diferentes fuentes oficiales. Asimismo, se lleva a cabo una encuesta autoadministrada a la población, principalmente tinerfeña, que engloba diversos aspectos relacionados con las actividades y lugares más destacables de ambos municipios, es decir, se utiliza una metodología cuantitativa que permite determinar las percepciones que tiene la población en cuanto a diversas características de Adeje y Puerto de la Cruz.

Por último, para el análisis económico-financiero, se analiza una sub-muestra de hoteles, de los cuales se extraen los datos necesarios de sus cuentas anuales, en concreto, de los balances y cuentas de pérdidas y ganancias, a través del Sistema de Balances Ibéricos (SABI), con el fin de trabajar en el análisis porcentual (vertical y horizontal) y económico-financiero (ratios) de los mismos, en el intervalo de tiempo comprendido entre 2016 y 2018.

#### **4. ANÁLISIS DE PRECIOS DE UNA SELECCIÓN DE HOTELES DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ**

Uno de los factores que influye generalmente en la decisión de compra de los turistas, es el precio que deben pagar por su estancia. Por ello, para el análisis se constituye una muestra formada por 25 hoteles de Puerto de la Cruz y 30 hoteles de Adeje, de cuatro y cinco estrellas, de los que se extraen los precios fijados para el periodo comprendido entre abril y julio de 2020 y, a continuación, en una base de datos, se recogen los importes establecidos para una y cinco noches en régimen de alojamiento y desayuno.

En este sentido, se ha estudiado la tendencia del factor precio por quincenas en el intervalo de tiempo seleccionado y, se obtiene que, la mayoría de estos establecimientos fijan precios superiores en los meses de abril y julio, concretamente en la primera quincena de abril y en la segunda quincena de julio, coincidiendo con Semana Santa y verano, respectivamente. Además, es destacable que el porcentaje de hoteles que optan por establecer mayores precios en abril, es superior en Adeje que en Puerto de la Cruz, ocurriendo a la inversa en el mes de julio, como se puede comprobar en la tabla que se expone a continuación.

También es necesario resaltar que, en determinados periodos, los hoteles no presentan datos al no disponer de la opción de reservar para una noche o por no existir en el momento de la búsqueda precios fijados para algunas fechas. Por este motivo, en los siguientes gráficos (5, 6, 7 y 8), se aprecia la existencia de valores iguales a cero para algunas quincenas, siendo este el caso de los hoteles HC Magec, Best Semiramis, GF Isabel y Gran Tacande Wellness & Relax.

**Tabla 1: Periodos en los que un mayor porcentaje de hoteles fijan precios superiores, (2020)**

Puerto de la Cruz			Adeje		
Periodo	Nº noches	% hoteles	Periodo	Nº noches	% hoteles
Abril	1	44	Abril	1	60
1ª quincena	5	80	1ª quincena	5	76,67
Abril	1	24	Abril	1	50
2ª quincena	5	20	2ª quincena	5	30
Julio	1	12	Julio	1	6,67
1ª quincena	5	28	1ª quincena	5	13,33
Julio	1	48	Julio	1	26,67
2ª quincena	5	68	2ª quincena	5	60

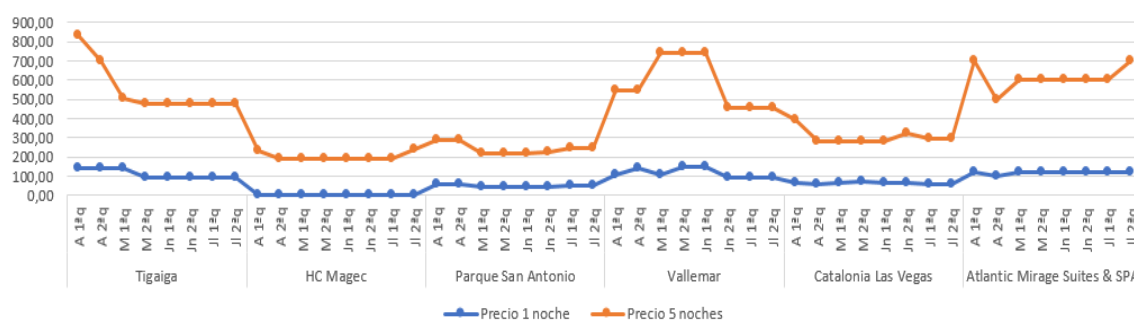
Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos de las páginas webs de los hoteles seleccionados.

Asimismo, de la muestra seleccionada, se han extraído aquellos hoteles que destacan por presentar el mayor o menor precio en alguna quincena del periodo estudiado, para así poder desarrollar gráficos en los que figuren las variaciones del factor en cuestión.

Por un lado, con respecto al Puerto de la Cruz, para una estancia de una noche, tanto en hoteles de cuatro estrellas como de cinco, se observa una tendencia sin apenas variación a lo largo del periodo, con un mínimo de 43,48€ y un máximo de 148,24€ en hoteles de cuatro estrellas, y de 68,98€ y 242,98€ en los de cinco estrellas. En relación al precio para cinco noches, se constata una mayor oscilación a lo largo del periodo estudiado, variando entre 831,60€ y 190,00€ en establecimientos de cuatro estrellas, mientras que, en los hoteles de cinco estrellas el mayor precio es de 1.119,49€ y el menor de 348,90€. Además, tanto en los precios de una noche como en los de cinco noches se observa un repunte en la primera quincena de abril y en la segunda quincena de julio, principalmente. (Gráficos 5 y 6).

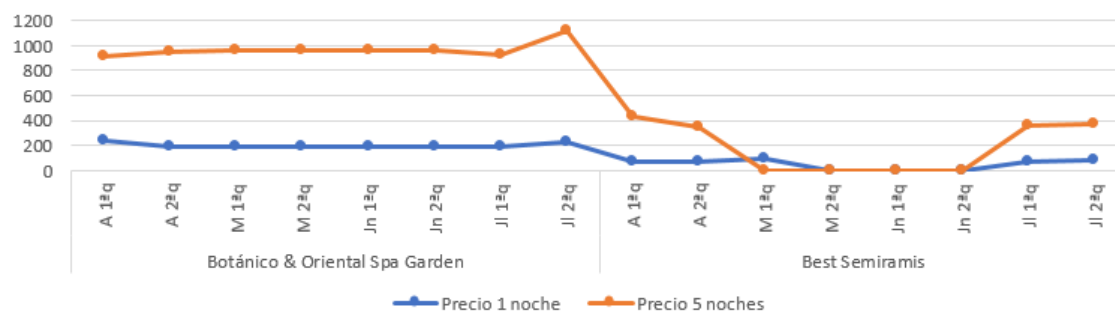
Adicionalmente, en esta investigación se ha comprobado si el precio para cinco noches de cada uno de los hoteles es igual, menor o mayor que el de una noche de forma individual multiplicado por cinco. En este sentido, se confirma que, en el Puerto de la Cruz, en la mayoría de los periodos, el importe resultante de multiplicar el precio de una noche por cinco es mayor o igual al fijado por los hoteles para cinco noches.

**Gráfico 5: Precio de hoteles de 4 estrellas del Puerto de la Cruz, (2020)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de las páginas webs de los hoteles seleccionados.

**Gráfico 6: Precio de hoteles de 5 estrellas del Puerto de la Cruz, (2020)**

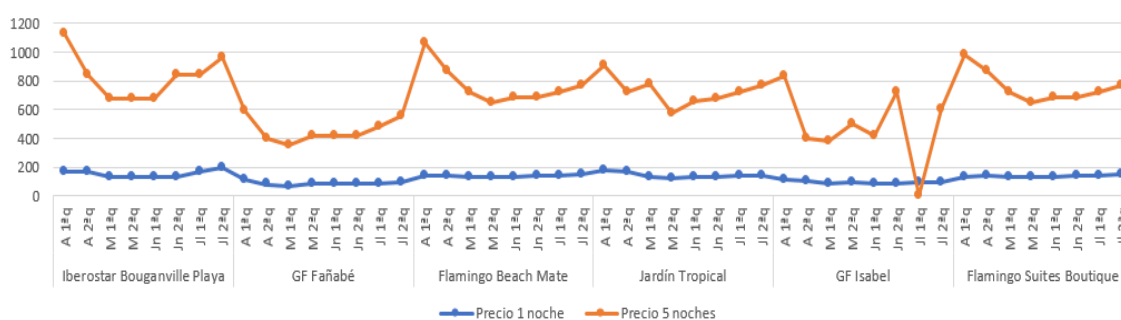


Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de las páginas webs de los hoteles seleccionados.

Por otro lado, en cuanto a los precios de Adeje, para reservas de una noche, se ratifica de nuevo una tendencia sin apenas cambios a lo largo de los meses analizados en ambas categorías de hoteles. En los de cuatro estrellas, los precios oscilan en un intervalo de 71,06€ y 192,00€ y, en los de cinco estrellas, entre los 102,00€ y los 661,00€. En el caso de los precios para estancias de cinco noches, destaca la existencia de mayores fluctuaciones, llamando especialmente la atención los precios fijados en el hotel Iberostar Grand Salomé. En cuanto a la variación del factor analizado, se aprecia un mínimo de 376,62€ y un máximo de 1.129,00€ para hoteles de cuatro estrellas, mientras que, en los de cinco estrellas los precios se sitúan entre 511,00€ y 3.665,00€. Asimismo, resalta que las cotas más altas se alcanzan generalmente en la primera quincena de abril y en la segunda quincena de julio. (Gráficos 7 y 8).

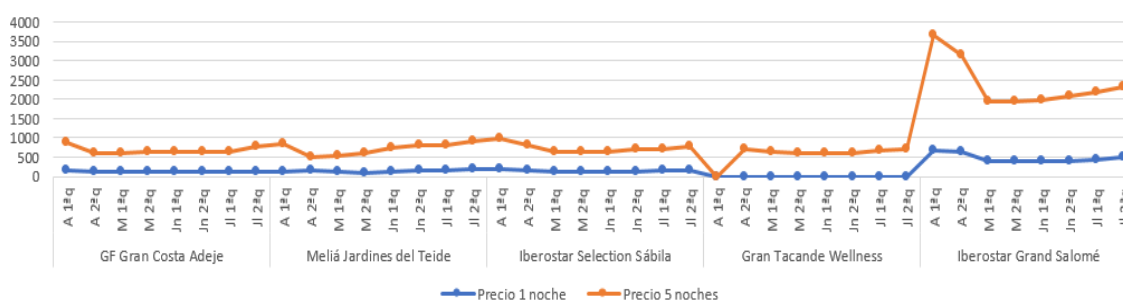
Además, en este caso, a diferencia de lo que ocurre en Puerto de la Cruz, en Adeje se constata que la cuantía que resulta de multiplicar el precio de una noche por cinco es generalmente inferior al precio establecido por cada uno de los hoteles para cinco noches.

**Gráfico 7: Precio de hoteles de 4 estrellas de Adeje, (2020)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de las páginas webs de los hoteles seleccionados.

**Gráfico 8: Precio de hoteles de 5 estrellas de Adeje, (2020)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de las páginas webs de los hoteles seleccionados.

## 5. OFERTA COMPLEMENTARIA

La oferta complementaria es un aspecto fundamental para el análisis del comportamiento de los turistas a la hora de seleccionar un destino vacacional y, debido a ello, este apartado se aborda con la finalidad de llevar a cabo un estudio significativo de los elementos más relevantes que conforman dicha oferta.

### 5.1. ANÁLISIS DE LUGARES Y ACTIVIDADES DE OCIO CARACTERÍSTICOS DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ

#### Playas

En el desarrollo de este estudio se ha definido el archipiélago canario como uno de los destinos de “sol y playa” por excelencia, por ende, es fundamental realizar un análisis de las playas de los dos municipios objeto de estudio. Por un lado, Adeje cuenta con un gran abanico de playas y calas de todo tipo, tanto de arena negra, características del origen volcánico de la Isla, como de arena amarilla. Playa del Duque, Playa de Troya, Playa del Bobo o Playa de Fañabé son algunas de las diecisiete playas que se localizan en Costa Adeje. Por otro lado, Puerto de la Cruz dispone de seis playas, principalmente de arena negra: Playa de El Muelle, Playa de Martiánez, Playa de San Telmo y Playa Jardín que, esta última, a su vez se divide en tres playas (Playa de María Jiménez, Playa Chica, Playa de San Felipe), contando las dos últimas con el galardón de “La Bandera Azul”.

Además, otro de los enclaves turísticos de este municipio es El Lago Martiáñez, una zona de ocio formada por piscinas de agua salada y diversos espacios de disfrute.

### **Restauración**

Es destacable, además, el amplio número de bares y restaurantes que presenta cada uno de los municipios analizados. Con respecto a los restaurantes autorizados, y según datos de Turisdata en 2019, Adeje contaba con un total de 618, mientras que, en Puerto de la Cruz había 312 establecimientos de este tipo. Asimismo, en cuanto a bares y cafeterías, se confirma nuevamente que Adeje es el municipio con mayor oferta de los mismos, al contar con 760 locales destinados a esta actividad, frente a los 565 del Puerto de la Cruz.

### **Zonas comerciales**

Según datos extraídos de la página web de TenerifeComercio, en el Puerto de la Cruz hay 320 establecimientos destinados al comercio, mientras que, en Adeje se localizan 304. No obstante, dado que, los centros comerciales constituyen grandes puntos de encuentro de la población en general y para turistas, este estudio centra su análisis en dichas superficies y, en este caso, Adeje alberga un mayor número de infraestructuras de este tipo, contando con 40 centros comerciales, frente a los 6 que se encuentran en Puerto de la Cruz.

Así bien, el Puerto de la Cruz cuenta con la Plaza del Charco, núcleo del municipio, en torno a la que se distribuyen tiendas de pequeño tamaño y el Centro Comercial Columbus Plaza, en el que resalta su toque tradicional. Seguidamente, San Telmo y Martiáñez se unen por una avenida en la que hay desde tiendas con productos artesanales, hasta boutiques con marcas exclusivas. Asimismo, es destacable el Centro Comercial La Cúpula y el Centro Comercial Las Pirámides de Martiáñez y, por último, el Centro Comercial La Villa, localizado cerca del Puerto de la Cruz, concretamente en La Orotava, que constituye el centro de compras y ocio más amplio de la zona.

Por otro lado, Adeje alberga centros comerciales como el Galeón Outlet, el Centro Comercial & Ocio Gran Sur, The Corner, The Duke Shops o el Centro Comercial San Eugenio, todos ellos con una estructura más contemporánea. Además, en el año 2015 abrió sus puertas el Centro Comercial Siam Mall, que destaca por sus grandes dimensiones, su decoración basada en la cultura tailandesa y su diversidad de servicios de cafetería, restaurante, moda, farmacia, parking e hipermercado.

### **Parques temáticos**

En primer lugar, Adeje acoge dos parques acuáticos, Aqualand y Siam Park. Aqualand es el primero que se construye en la isla de Tenerife, concretamente en Costa Adeje, y cuenta con un gran número de atracciones. Por otro lado, el Siam Park se inauguró en el año 2008 y se ha coronado como el mejor parque acuático del mundo, al recibir el premio Travellers Choice de TripAdvisor por sexto año consecutivo en 2019. Entre las características del Siam Park destaca que es catalogado como el parque acuático más grande de Europa.

Adicionalmente, en el sur de Tenerife, se localiza un parque zoológico y botánico que recibe el nombre de Jungle Park, pertenece a Arona, pero se encuentra únicamente a diez minutos en coche de Costa Adeje, por ello, puede ser considerado un atractivo turístico del municipio objeto

de estudio. Este parque cuenta con una gran diversidad animal y, además, ofrecen shows de aves y de leones marinos.

Con respecto al Puerto de la Cruz, este municipio alberga el catalogado como mejor zoológico del mundo, el Loro Parque, que dispone de grandes instalaciones que permiten ajustarse a las necesidades de cada animal, y ha sido galardonado con el Travellers Awards 2020.

### Excursiones

Muchas empresas tinerfeñas ofrecen una gran diversidad de excursiones y actividades variopintas, que resultan de gran atractivo tanto para la población tinerfeña como para los turistas. Según datos obtenidos a través de la página web de TenerifeComercio, el Puerto de la Cruz cuenta con 21 negocios enfocados en actividades de deporte y ocio, mientras que, en Adeje establecen un total de 112.

Entre las experiencias más demandadas de la costa se encuentra el avistamiento de cetáceos que, en Canarias, dicha actividad con fines turísticos, se encuentra regulada en el Decreto 178/2000, de 6 de septiembre. Analizando la oferta en los municipios objeto de estudio, en Adeje, la mayoría de las empresas de este tipo se sitúan en Puerto Colón, con un total de 50 embarcaciones, sin embargo, Puerto de la Cruz no dispone de esta opción de entretenimiento, según datos del Gobierno de Canarias.

Asimismo, empresas como “White Tenerife” o “Maritim sports Tenerife”, situadas en Adeje, son algunas de las organizaciones que ofertan deportes acuáticos, por lo que, los turistas que apuestan por este municipio disponen de una gran oferta complementaria en actividades marítimas. En Puerto de la Cruz, “Seven Tours”, es una de las agencias de intermediación turística en la venta de excursiones, hecho que permite confirmar que ambos destinos, dado su atractivo turístico, permiten la realización de diversas actividades en diferentes espacios de la Isla.

### Discotecas

Tenerife ofrece una amplia gama de discotecas y otros establecimientos similares que varían en cuanto a temática y estilos musicales, para así poder satisfacer diversos tipos de demanda. En la siguiente tabla se recopila el número de locales de cada municipio, divididos por tipos y según los datos de TenerifeComercio.

**Tabla 2: Número de establecimientos de ocio en Adeje y Puerto de la Cruz, (2020)**

Establecimiento	Adeje	Puerto de la Cruz
Discoteca club	6	20
Discoteca	5	1
Sala de fiesta	8	4
Salón recreativo	3	1
Pub	5	4
TOTAL	27	30

Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de TenerifeComercio.

## **Fiestas tradicionales y festivales de música**

Música urbana, indie, house, techno, rock, entre otros estilos musicales, se convierten cada año en los protagonistas de los diversos festivales que ofrece el archipiélago canario. En el sur de Tenerife, concretamente en Adeje y en sus proximidades, se organizan multitud de eventos musicales, entre los que destacan: Elrow; Sunblast 360; I Love Music; Ritmos del Mundo; Greenworld Festival (San Miguel de Abona); Arona Summer (San Miguel de Abona).

Cambiando de tercio, en el Puerto de la Cruz es muy importante la festividad de la Virgen del Carmen, celebración que tiene lugar cada año en el mes de julio. Asimismo, tras la apertura del Carnaval de Santa Cruz comienza el Carnaval de Puerto de la Cruz, considerado de interés turístico internacional. Por otra parte, en este municipio se celebran festivales de música como el Phe Festival, Peñon Rock Festival o el Festival de la Música Antigua y Barroca.

## **5.2. ENCUESTA**

Para el desarrollo de este estudio se ha procedido a la realización de una encuesta autoadministrada a través de diversas redes sociales (Whatsapp, Instagram y Facebook), con objeto de generar el efecto “bola de nieve”, para recopilar información específica de la población, siendo especialmente relevante la referente a los residentes de la isla de Tenerife.

El cuestionario se compone de catorce preguntas distribuidas de lo general a lo particular, agrupadas en cuatro categorías. La primera, contiene cuestiones destinadas a determinar el porcentaje de población que ha visitado o se ha alojado en cada municipio, así como, la preferencia entre Adeje y Puerto de la Cruz. La segunda, se centra en aspectos esenciales para la elección del alojamiento, destacando la duración de la estancia, el régimen de reserva y el número de estrellas del establecimiento. La tercera categoría, es fundamental para el análisis de la oferta complementaria, pues abarca las características más destacables de los municipios objeto de estudio, así como, las actividades de ocio y lugares destinados al disfrute de la población. La cuarta y última, engloba preguntas de clasificación (género, edad y residencia).

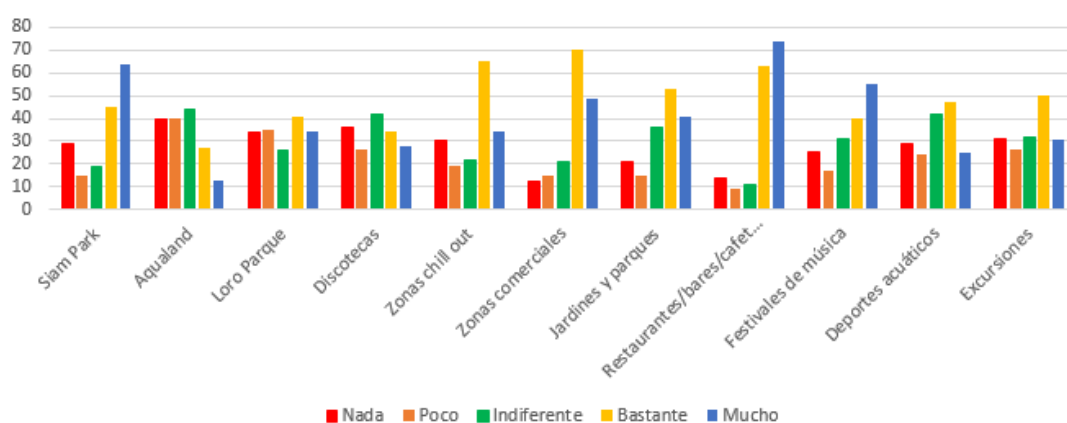
Tras la elaboración y puesta en circulación de dicha encuesta, se ha obtenido una muestra de 181 individuos, de los cuales el 66,9% son mujeres y el 31,5% hombres, situándose la mayoría en un intervalo de edad comprendido entre 18 y 28 años, seguidos de aquellos que tienen entre 29 y 50 años. Asimismo, un 86,7% del total corresponde a residentes de la isla de Tenerife, y esto contribuye a que más del 95% de los encuestados haya visitado ambos municipios. Con respecto al Puerto de la Cruz, un total de 107 personas se han alojado en alguno de los establecimientos propuestos, siendo relevante que el 68,22% de los individuos han optado por hoteles. Por otro lado, en relación a Adeje, 152 personas se han decantado por este municipio para su alojamiento y un 63,16% de los mismos, ha optado por reservar en establecimientos hoteleros. Adicionalmente, se contempla que casi tres cuartos de los encuestados prefieren el municipio de Adeje.

Con respecto a las características más destacables de ambos municipios, se observa que la mayoría considera el clima, las playas, las actividades de ocio, la vida nocturna y las infraestructuras mejores en Adeje, mientras que, un mayor número de individuos asocia Puerto de la Cruz con una oferta de restauración más atractiva.



Por otro lado, en relación a las actividades destinadas al entretenimiento que se ofrecen en cada uno de los municipios, se extrae que de mayor a menor atractivo se sitúa, en primer lugar, los festivales de música, en segundo lugar, las excursiones y, por último, los deportes acuáticos. En cuanto a los lugares de ocio, se observa que, dentro de los parques temáticos, el Siam Park se coloca en primera posición frente al Aqualand y al Loro Parque. Por otra parte, respecto a las zonas chill out y discotecas, se extrae que los individuos se decantan mayormente por las primeras. Finalmente, entre los aspectos restantes, el porcentaje de individuos que prefiere zonas comerciales y establecimientos de restauración es superior al de los jardines y parques. (Gráfico 9).

**Gráfico 9: Preferencia de la población en cuanto a actividades/ lugares de ocio en Puerto de la Cruz y Adeje, (2020)**



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos a través de la encuesta realizada a la población.

## 6. ANÁLISIS PORCENTUAL Y ECONÓMICO-FINANCIERO DE UNA SELECCIÓN DE HOTELES DE ADEJE Y PUERTO DE LA CRUZ

El objetivo de este apartado es determinar las similitudes y divergencias entre hoteles de cuatro y cinco estrellas situados en municipios con características diferentes, como son Adeje y Puerto de la Cruz, a través de un análisis porcentual y económico-financiero.

A partir de la recopilación de precios realizada para el desarrollo de este Trabajo de Fin de Grado, el propósito finalmente perseguido, en función de una serie de limitaciones de acceso a información, consiste en seleccionar cuatro hoteles pertenecientes a esta muestra inicial, entre los que se encuentran un hotel de cuatro estrellas y uno de cinco estrellas de cada municipio. Es decir, en el análisis porcentual y económico-financiero se incluyen aquellos hoteles que cumplen las siguientes cuatro condiciones: que exista alguna relación con la muestra de establecimientos utilizada en el estudio de precios, que se localicen en el Puerto de la Cruz o Adeje, que estén catalogados como hoteles de cuatro o cinco estrellas y que la información requerida para el análisis se encuentre disponible en el SABI.

Partiendo de esta premisa, en primer lugar, se ha seleccionado el Hotel GF Isabel, como representante de la muestra de hoteles de cuatro estrellas de Adeje, ya que, destaca por presentar precios más bajos, en comparación con otros hoteles en diversas quincenas entre abril y julio. Este establecimiento pertenece a la cadena GF Hoteles del Grupo Fedola, se constituyó el 1 de octubre de 2008 y cuenta con un total de 206 trabajadores. Debido a su situación geográfica, permite que

sus huéspedes estén cerca de diversos atractivos turísticos del sur de la Isla y, a apenas, a veinte kilómetros del Aeropuerto de Tenerife Sur.

En segundo lugar, dado que, en el estudio de precios desarrollado en esta investigación numerosos hoteles de la cadena Iberostar destacan por fijar precios generalmente superiores, se ha optado por analizar el Hotel Iberostar Grand el Mirador de cinco estrellas, situado en Costa Adeje. Su fecha de constitución se remonta al 24 de octubre de 1996 y, en 2018, este alojamiento contaba con 150 empleados. Asimismo, este hotel de lujo ofrece una experiencia única a aquellos que buscan en su destino vacacional un lugar donde relajarse, debido a que sus clientes son solo adultos, y por su ubicación en primera línea de playa.

Por otro lado, en relación al Puerto de la Cruz, se ha escogido el Hotel Tigaiga de cuatro estrellas, ya que, aunque presenta precios para una noche similares a la media, destaca porque, en la primera quincena de abril, el importe fijado es más elevado respecto al resto de hoteles de cuatro estrellas de dicho municipio. Este establecimiento hotelero de pequeña dimensión fue constituido el 30 de diciembre de 1978, cuenta con un total de 76 habitaciones distribuidas en cuatro plantas y una plantilla formada por 64 personas. Además, al estar situado en el Parque Taoro, dispone de impresionantes vistas del paisaje que ofrece el norte de la isla de Tenerife. En este sentido, dado que, en la base de datos empleada no se incluyen todos los establecimientos, no se ha encontrado información relativa a hoteles de cinco estrellas del Puerto de la Cruz.

A continuación, se analiza el conjunto de ratios concernientes tanto al análisis porcentual como al económico-financiero. Para el desarrollo de este apartado se llevan a cabo diversas comparaciones cruzadas, es decir, se alterna el contraste de ratios entre hoteles de Adeje tanto de cinco como de cuatro estrellas, entre hoteles de cuatro estrellas de Adeje y Puerto de la Cruz respectivamente y una comparación general entre los ratios de los hoteles seleccionados para este análisis, con respecto al intervalo de tiempo comprendido entre 2016 y 2018.

### **6.1. ANÁLISIS PORCENTUAL**

La finalidad de este análisis es determinar, en términos porcentuales, la situación financiera en la que se encuentran los establecimientos hoteleros objeto de estudio. Por tanto, se llevará a cabo un análisis de las principales masas patrimoniales y partidas que componen dos de los estados financieros más importantes, el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias. Para ello, se emplean dos herramientas fundamentales, por un lado, el análisis horizontal o dinámico y, por otro lado, el análisis vertical o estático.

El primero de ellos, indica la proporción que representa el incremento o decremento de las masas patrimoniales entre un año y otro, permitiendo determinar cuáles han sido las partidas que han sufrido mayores variaciones a lo largo del tiempo. El segundo, a diferencia del anterior, analiza la proporción de cada elemento sobre el total del activo o el total del pasivo y el patrimonio neto, en el caso del balance, o sobre el total del importe neto de la cifra de negocios, en el caso de la cuenta de resultados. Como consecuencia, su finalidad es comprobar el peso que tiene cada partida en un momento específico de tiempo.

## Hotel Tigaiga

El Hotel Tigaiga ha experimentado, en este periodo analizado, incrementos en lo concerniente a las principales partidas de su balance, puesto que, tanto el activo, como la suma total de pasivo y patrimonio neto, han aumentado a lo largo de dichos años, pasando de los 8.172.000€ en 2016 a los 9.340.000€ en 2018, lo que supone un incremento del 14,30%.

Por masas patrimoniales, a pesar de la variación positiva del activo total, es necesario reflejar que ese aumento se debe al crecimiento del activo no corriente, es decir, mayoritariamente a la inversión en inmovilizado material, puesto que, al comparar el año 2018 con el 2016 se refleja un incremento del 23,10%. Sin embargo, es el activo corriente el que presenta una evolución negativa en todo el periodo debido a una caída en la tesorería. En cuanto a la tasa de participación, el activo no corriente supone en torno a un 75% del activo total, aumentando un 5,49% entre el primer y el último año estudiado, en detrimento de la participación del activo corriente.

Por el contrario, el pasivo total refleja que, por un lado, el pasivo no corriente ha sufrido disminuciones durante estos tres años y, por otro, es el pasivo corriente el que experimenta una variación positiva, exactamente, un 2,48% de 2016 a 2018. En relación a la tasa de participación del pasivo, se contempla una reducción tanto en el fijo como en el líquido, siendo mayor en el caso del primero, al disminuir en torno a un 31% en 2018. Por otra parte, se aprecia un aumento significativo del patrimonio neto, concretamente, de un 44,58% entre 2016 y 2018, en el que tienen gran relevancia los fondos propios. (Tabla 3).

**Tabla 3: Análisis porcentual del Hotel Tigaiga, (2016-2018)**

BALANCE DE SITUACIÓN (millones de €)	Análisis vertical (%)			Análisis horizontal (%)		
	2016	2017	2018	17/16	18/17	18/16
Activo No Corriente	5,828	6,591	7,174	13,09%	8,85%	23,10%
% TA	71,32%	75,22%	76,81%			
Activo Corriente	2,343	2,171	2,165	-7,37%	-0,24%	-7,59%
% TA	28,68%	24,78%	23,19%			
<b>Total Activo</b>	<b>8,172</b>	<b>8,762</b>	<b>9,34</b>	<b>7,23%</b>	<b>6,60%</b>	<b>14,30%</b>
Patrimonio Neto	4,012	4,883	5,761	21,70%	17,98%	43,58%
% TP + PN	49,10%	55,73%	61,68%			
Pasivo No Corriente	3,492	3,191	2,895	-8,61%	-9,27%	-17,08%
% TP + PN	42,73%	36,42%	31,00%			
Pasivo Corriente	0,667	0,688	0,683	3,10%	-0,59%	2,48%
% TP + PN	8,17%	7,85%	7,32%			
<b>Total Pasivo Y Patrimonio Neto</b>	<b>8,172</b>	<b>8,762</b>	<b>9,34</b>	<b>7,23%</b>	<b>6,60%</b>	<b>14,30%</b>

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

Atendiendo al resultado del ejercicio, es importante destacar la evolución positiva que presenta, ya que, ha variado de 686.000€ en 2016 a 814.000€ en 2018, es decir, un aumento del 18,66%

aproximadamente. Asimismo, esto se debe principalmente a un incremento en los ingresos, concretamente, al importe neto de la cifra de negocios. Todo ello permite que el resultado de explotación tenga una tendencia positiva, a pesar de una considerable caída en 2018 con respecto al año anterior. En contraposición, el resultado financiero ha sido negativo en los tres periodos, con mínimos en 2017, debido al gran volumen de gastos financieros y a la caída en los ingresos financieros. (Tabla 4).

**Tabla 4: Análisis horizontal de la cuenta de PYG del Hotel Tigaiga, (2016-2018)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS (millones de €)	2016	2017	2018	Análisis horizontal (%)		
				17/16	18/17	18/16
Ingresos de Explotación	4,34	4,781	5,016	10,16%	4,92%	15,58%
Importe Neto Cifra de Ventas	4,264	4,686	4,871	9,90%	3,95%	14,24%
Resultado Explotación	0,737	0,984	0,920	33,51%	-6,50%	24,83%
Resultado Financiero	-0,031	-0,051	-0,039	-64,52%	23,53%	-25,80%
Resultado del Ejercicio	0,686	0,870	0,814	26,82%	-6,44%	18,66%

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

### Hotel GF Isabel

Al realizar el análisis porcentual de las partidas, El Hotel GF Isabel destaca por presentar una evolución creciente de sus principales grupos patrimoniales, puesto que, tanto el activo como el pasivo y el patrimonio neto, han experimentado una variación del 22,66%, al pasar de los 39.491.000€ en 2016 a los 48.439.000€ en 2018.

En relación con el activo total, cabe resaltar que es el activo corriente el que presenta mayores variaciones a lo largo del periodo, originadas mayormente por aumentos en el valor de las existencias y en otros activos líquidos. Sin embargo, es el activo no corriente el que ostenta una mayor participación sobre el total, alcanzando el 90,49% aproximadamente en 2017, debido al gran peso del inmovilizado material.

Por otro lado, tanto el pasivo fijo como el líquido se han incrementado en el transcurso de estos años. Pese a ello, es el pasivo corriente el que lo ha hecho en mayor proporción, especialmente del año 2016 al 2017 con un 24,14% de variación, originado principalmente por un crecimiento de los pasivos líquidos. Sin embargo, la tasa de participación del pasivo no corriente es superior, en torno a un 45% en 2016 y un 37,82% en 2018. De igual forma, el patrimonio neto también ha desarrollado importantes cambios a lo largo de este periodo, alcanzando el máximo de 18.320.000€ en el último año, es decir, un 49,71% más respecto a 2016, debido al crecimiento experimentado en concepto de "otros fondos propios". (Tabla 5).

**Tabla 5: Análisis porcentual del GF Isabel, (2016-2018)**

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b> (millones de €)	<b>Análisis vertical (%)</b>			<b>Análisis horizontal (%)</b>		
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>17/16</b>	<b>18/17</b>	<b>18/16</b>
Activo No Corriente	34,955	41,494	42,491	18,71%	2,40%	21,56%
% TA	88,51%	90,49%	87,72%			
Activo Corriente	4,536	4,360	5,948	-3,88%	36,40%	31,12%
% TA	11,49%	9,51%	12,28%			
<b>Total Activo</b>	<b>39,491</b>	<b>45,855</b>	<b>48,439</b>	<b>16,11%</b>	<b>5,64%</b>	<b>22,66%</b>
Patrimonio Neto	12,579	15,862	18,832	26,10%	18,72%	49,71%
% TP + PN	31,85%	34,59%	38,88%			
Pasivo No Corriente	17,971	18,893	18,320	5,13%	-3,03%	1,94%
% TP +PN	45,51%	41,20%	37,82%			
Pasivo Corriente	8,940	11,098	11,286	24,14%	1,69%	26,24%
% TP + PN	22,64%	24,20%	23,30%			
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>39,491</b>	<b>45,855</b>	<b>48,439</b>	<b>16,11%</b>	<b>5,64%</b>	<b>22,66%</b>

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

En lo concerniente a los resultados más relevantes, se constata que el resultado del ejercicio ha seguido una tendencia al alza a lo largo de los años, y, concretamente, es en 2017 cuando alcanza la cifra de 3.288.000€, la mayor del periodo. Asimismo, esto se debe al considerable incremento del importe neto de la cifra de negocios en 2018, que ha originado una diferencia del 10,53% respecto al 2016. Sin embargo, el resultado financiero de este establecimiento hotelero ha sido negativo durante esta etapa y, en mayor medida, en el año 2016, ocasionado por el gran volumen de los gastos financieros. Aunque, entre 2016 y 2018, la tendencia de este resultado ha sido positiva, dado que, los ingresos financieros ascendieron entre el primer y el último año. (Tabla 6).

**Tabla 6: Análisis horizontal de la cuenta de PYG del GF Isabel, (2016-2018)**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b> (millones de €)	<b>Análisis horizontal (%)</b>					
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>17/16</b>	<b>18/17</b>	<b>18/16</b>
Ingresos de Explotación	15,197	16,270	16,791	7,06%	3,20%	10,48%
Importe Neto Cifra de Ventas	15,056	16,059	16,642	6,66%	3,63%	10,53%
Resultado Explotación	3,449	3,858	4,221	11,87%	9,42%	22,41%
Resultado Financiero	-0,358	-0,273	-0,256	23,72%	6,19%	28,45%
Resultado del Ejercicio	2,842	3,288	2,975	15,69%	-9,52%	4,67%

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

### **Hotel Iberostar Grand El Mirador**

El Iberostar Grand El Mirador, durante el periodo comprendido entre 2016 y 2018, ha sufrido una ligera variación en sus principales masas patrimoniales, incrementándose éstas en torno a un

1,25% entre 2016 y 2018. No obstante, es imprescindible resaltar que, entre 2016 y 2017, se produjo una disminución del 2,10% que, en el caso del pasivo total y patrimonio neto, fue originada mayormente por una gran caída del pasivo no corriente.

En lo que respecta a las partidas del activo, tanto el activo fijo como el circulante, se caracterizan por presentar cierta estabilidad durante el periodo, aunque es cierto que en el año 2017 el activo corriente alcanza su máximo, debido al incremento del valor de las existencias y de la tesorería. Al contrario, en este mismo año el activo fijo disminuye, principalmente por una caída en la cuenta de otros activos fijos, a pesar de ello, dicho activo no corriente presenta una tasa de participación que oscila entre el 87 y el 89%.

Con relación al pasivo, es necesario recalcar la considerable caída del pasivo fijo, de un 64,49% aproximadamente entre 2016 y 2017, así como, la posterior recuperación en el año 2018, debido principalmente, a las variaciones en la cuenta de acreedores a largo plazo. Sin embargo, es el pasivo corriente el que dispone de una mayor tasa de participación durante el periodo. Por otro lado, es relevante enfatizar la tendencia creciente del patrimonio neto con una variación del 8,70% de 2016 a 2018, causada mayormente por incrementos en los fondos propios. (Tabla 7).

**Tabla 7: Análisis porcentual del Iberostar Grand El Mirador, (2016-2018)**

BALANCE DE SITUACIÓN (millones de €)	Análisis vertical (%)			Análisis horizontal (%)		
	2016	2017	2018	17/16	18/17	18/16
Activo No Corriente	17,845	17,115	18,100	-4,09%	5,76%	1,43%
% TA	89,20%	87,39%	89,36%			
Activo Corriente	2,160	2,469	2,155	14,32%	-12,73%	-0,24%
% TA	10,80%	12,61%	10,64%			
<b>Total Activo</b>	<b>20,005</b>	<b>19,584</b>	<b>20,255</b>	<b>-2,10%</b>	<b>3,43%</b>	<b>1,25%</b>
Patrimonio Neto	13,919	14,314	15,130	2,84%	5,70%	8,70%
% TP + PN	69,58%	73,09%	74,70%			
Pasivo No Corriente	2,614	0,928	2,488	-64,49%	168,01%	-4,83%
% TP + PN	13,07%	4,74%	12,28%			
Pasivo Corriente	3,471	4,341	2,636	25,06%	-39,27%	-24,05%
% TP + PN	17,35%	22,17%	13,02%			
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>20,005</b>	<b>19,584</b>	<b>20,255</b>	<b>-2,10%</b>	<b>3,43%</b>	<b>1,25%</b>

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

El Iberostar Grand El Mirador presenta algunas alteraciones en el resultado del ejercicio del periodo analizado, puesto que, se ha producido un incremento importante del mismo en 2017, con una variación del 17,88% respecto a 2016. A pesar de ello, posteriormente tiene lugar un destacable descenso del resultado en el año 2018 y, esto ha sido originando mayormente por un decremento en los ingresos de explotación. Además, el resultado de explotación presenta un comportamiento similar, no ocurriéndole lo mismo al resultado financiero, ya que, engloba valores positivos en 2016, pero negativos en el resto de los años. (Tabla 8).

**Tabla 8: Análisis horizontal de la cuenta de PYG del Iberostar Grand el Mirador, (2016-2018)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS (millones de €)	2016	2017	2018	Análisis horizontal (%)		
				17/16	18/17	18/16
Ingresos de Explotación	14,058	15,160	13,908	7,83%	-8,25%	-1,07%
Importe Neto Cifra de Ventas	13,937	14,936	13,827	7,16%	-7,42%	-0,79%
Resultado Explotación	3,452	4,129	3,203	19,62%	-22,42%	-7,20%
Resultado Financiero	0,003	-0,002	-0,102	-193,02%	-3477,23%	-3427,42%
Resultado del Ejercicio	2,606	3,072	2,493	17,88%	-18,86%	-4,36%

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

Tras analizar las similitudes y diferencias de este análisis porcentual de los tres establecimientos estudiados, se puede afirmar que, en los tres casos, el activo no corriente tiene un mayor peso en el total del activo y, esto se debe en su mayoría, a la relevancia del inmovilizado material, debido a las características propias del sector. Sin embargo, con respecto a la tasa de participación del pasivo no corriente, se confirma que, tanto en el Hotel Tigaiga como en el GF Isabel es superior, no siendo así en el Iberostar Grand El Mirador, en el que el pasivo corriente tiene un mayor protagonismo.

En relación con los resultados, el financiero destaca por ser negativo en los tres hoteles y, esto ha derivado en una posible reducción de los beneficios de los propietarios. En este sentido, el Hotel GF Isabel es el que presenta un menor resultado financiero, en contraposición al Iberostar Grand El Mirador. Asimismo, es llamativo que, en este último hotel, en el año 2016, este resultado fuera positivo, debiéndose a la existencia de ingresos financieros, pero no de gastos. No obstante, en 2018, este resultado fue notablemente inferior, dado el aumento de los gastos financieros. Por estos motivos, en este hotel se observa la mayor variación en el resultado financiero, dado que, al pasar de un resultado positivo en 2016 a uno negativo en 2018, la diferencia es elevada.

Finalmente, en lo que respecta a la evolución del resultado del ejercicio, se obtiene que, en ambos hoteles de cuatro estrellas (Hotel Tigaiga y GF Isabel), ha seguido una tendencia creciente, en contraposición al hotel de cinco estrellas (Iberostar Grand El Mirador). Así bien, se observa que esta situación es acorde a la evolución experimentada por el resultado de explotación y, en el caso del Iberostar Grand El Mirador, apoyada por el menor resultado financiero en 2018. No obstante, este último establecimiento, junto al GF Isabel, son los que mayores resultados del ejercicio presentan en el periodo.

## 6.2. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

La complejidad creciente de la gestión empresarial exige que ésta sea juzgada a partir del análisis económico-financiero de un sistema de variables, cuya conjunción define el éxito de la empresa y la eficacia de sus dirigentes, al mismo tiempo que informa sobre su futuro y su “valor” en el mercado. (Cuervo y Rivero, 1986, p. 15)

### 6.2.1. Análisis financiero

El análisis financiero permite estudiar la capacidad de la empresa para generar recursos financieros líquidos destinados a atender sus deudas a su vencimiento. Este análisis puede llevarse a cabo tanto para el corto plazo, a través de ratios de liquidez (ratio circulante o de liquidez, fondo de maniobra, test ácido, ratio de tesorería), como en el largo plazo, empleando ratios de solvencia (coeficiente de garantía, endeudamiento, autonomía financiera, financiación del activo no corriente).

En primer lugar, se ha llevado a cabo el cálculo de los ratios de **solvencia a corto plazo**:

#### Ratio circulante, de liquidez o de solvencia a corto plazo

Para conocer la capacidad de la empresa de atender a su vencimiento los compromisos contraídos en el corto plazo, es imprescindible determinar la relación entre activo corriente y pasivo corriente de su balance. Para ello, se emplea el ratio circulante o de liquidez, cuya fórmula es igual al cociente entre activo corriente y pasivo corriente:

$$\text{Ratio de liquidez} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

En este sentido, es conveniente que este ratio sea superior a 1 ( $AC > PC$ ). En general, es recomendable que este valor se sitúe entre 1 y 3, aunque dependerá de otros factores y de la actividad a la que se dedique la empresa, como ocurre en el resto de ratios. Esto se debe a que, si el resultado de este cociente es excesivamente elevado, podría suponer un exceso de recursos como derechos de cobro, tesorería o existencias, suponiendo, en alguno de los casos, una falta de rentabilidad que, para determinarla, se realizan otros ratios complementarios que se expondrán a continuación.

En el caso del GF Isabel y del Iberostar Grand Hotel, para los tres años de estudio, el ratio circulante es inferior a 1 lo que, a priori, supondría insolvencia a corto plazo. Por otro lado, el Hotel Tigaiga presenta un valor superior a 3, que podría traducirse en un problema para generar rentabilidad, dependiendo de los recursos que haya en exceso. (Tabla 9).

#### Fondo de maniobra a c/p o capital circulante

A través del fondo de maniobra, al igual que, a partir del ratio de liquidez, se estudia la capacidad que tiene una empresa de hacer frente al pago de sus deudas en el corto plazo con los recursos que ésta genera. En este caso, el capital circulante se formula por medio de la diferencia entre activo corriente y pasivo corriente:

$$\text{Fondo de maniobra} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

Si el fondo de maniobra es positivo ( $AC > PC$ ) existe equilibrio financiero a c/p, mientras que, si es negativo ( $AC < PC$ ), la empresa presenta desequilibrio financiero a c/p.

De la siguiente tabla se extrae que, acorde a los resultados obtenidos para el ratio de liquidez, el Hotel Tigaiga tiene un capital circulante positivo entre 2016 y 2018, contando con equilibrio financiero a corto plazo, es decir, dispone de un excedente después de atender sus deudas de corto plazo que podría destinar a nuevas inversiones.



Al contrario, el GF Isabel y el Iberostar Grand El Mirador, cuentan con un capital circulante negativo que, en el caso del segundo, experimenta una tendencia positiva al incrementarse en 2018 un 125% con respecto a 2017, principalmente debido a una reducción del pasivo corriente. En este segundo escenario, hay desequilibrio financiero a corto plazo, no obstante, muchas empresas pueden encontrarse en esta situación y, dependiendo de su actividad y otros factores que se han de estudiar, no presentar problemas graves, por lo que habrá que realizar un análisis de estas deudas con mayor detenimiento.

**Tabla 9: Ratio de liquidez y fondo de maniobra a c/p o capital circulante, (2016-2018)**

	Tigaiga			GF Isabel			Iberostar Grand El Mirador		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Ratio de liquidez</b>	3,512	3,155	3,167	0,507	0,393	0,527	0,622	0,569	0,817
<b>Fondo de maniobra (mill. €)</b>	1,676	1,483	1,481	-4,404	-6,738	-5,338	-1,311	-1,872	-0,481

Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

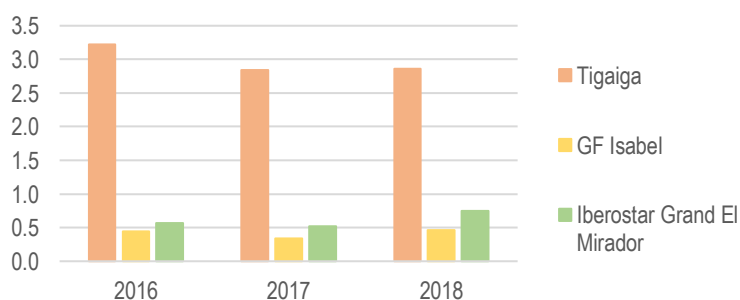
### Test ácido

Tras calcular el ratio de solvencia a corto plazo, se puede determinar si en una empresa existe un exceso de recursos en tesorería o derechos de cobro a través del test ácido, al eliminar las existencias del activo corriente:

$$\text{Test ácido} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Si el valor de este cociente es superior a 1, indica la existencia de un exceso de recursos en cuanto a derechos de cobro o tesorería, es decir, la empresa presentaría recursos ociosos de los que no podría obtener rentabilidad. Este es el caso del hotel Tigaiga, como se puede apreciar en el gráfico 10. Mientras que, el resultado de este cociente es inferior a 1 tanto en el GF Isabel como en el Iberostar Grand El Mirador.

**Gráfico 10: Test ácido, (2016-2018)**



Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

## Ratio de tesorería

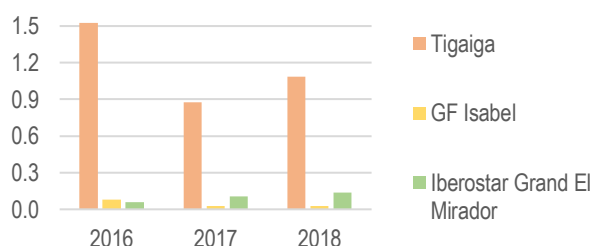
El ratio de tesorería permite calcular el porcentaje de disponible (tesorería y activos de liquidez inmediata) que presenta la empresa dentro del activo corriente para hacer frente al pago de deuda de corto plazo. El valor deseable para este ratio oscila en torno al 0,2, aunque dependerá de las características de la organización. Además, si el resultado de este cociente fuera mayor al recomendable, reflejaría la existencia de un exceso de tesorería, al que se podría asociar una falta de rentabilidad de una parte considerable de su activo corriente.

$$\text{Tesorería} = \frac{\text{Tesorería y otros activos líquidos equivalentes}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

El Hotel Tigaiga presenta un claro exceso de tesorería, ya que, el valor de este ratio es muy superior a 0,2 en los tres años seleccionados, lo que se asocia a falta de rentabilidad, como se ha comentado anteriormente. En relación a los ratios de tesorería calculados para el GF Isabel y el Iberostar Grand El Mirador, cuentan con resultados inferiores al 0,2, destacando, el primero de ellos, al presentar valores muy próximos a 0 en los años 2017 y 2016 y, el hecho de contar con un valor tan reducido podría derivar en una mayor necesidad de emplear financiación ajena.

En el siguiente gráfico se observan los valores obtenidos de dicho ratio para los hoteles empleados en este análisis:

**Gráfico 11: Ratio de tesorería, (2016-2018)**



Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

En definitiva, con respecto al corto plazo observamos dos situaciones:

Por un lado, el Hotel Tigaiga presenta equilibrio financiero al disponer de un fondo de maniobra positivo ( $AC > PC$ ), no obstante, tiene un exceso de recursos de tesorería o derechos de cobro entre 2016 y 2018, determinado a partir del test ácido. Al calcular el ratio de tesorería se confirma que, dicho exceso, es principalmente de efectivo o activos convertibles en líquido de forma inmediata, que no generan rentabilidad a dicho hotel.

Por otro lado, tanto el GF Isabel como el Iberostar Grand El Mirador cuentan con un fondo de maniobra negativo los tres años analizados, mientras que, el test ácido muestra valores que indican que no existe un exceso de recursos de tesorería o derechos de cobro. Adicionalmente, el ratio de tesorería, en ambos casos, no supera el 0,2, por lo que su activo corriente está formado mayormente por elementos que pueden generar rentabilidad, aunque probablemente requieran de financiación externa.

En segundo lugar, se ha procedido al análisis de la **solvencia a largo plazo**:

### **Coefficiente de garantía**

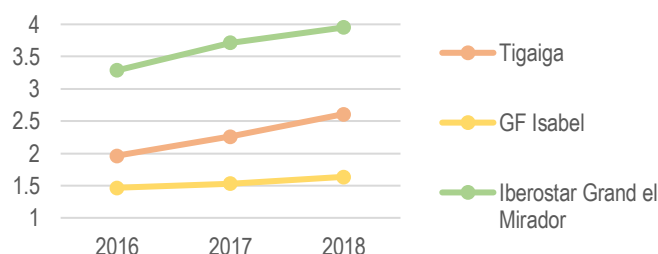
En el coeficiente de garantía se relaciona el total del activo y el total del pasivo a través del siguiente cociente:

$$\text{Coeficiente de garantía} = \frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}}$$

Cuanto mayor sea este ratio, mayor será la capacidad de la empresa para pagar sus deudas totales y, por tanto, existirán más posibilidades de obtener financiación ajena, mientras que, un resultado inferior a 1 es indicador de problemas financieros.

Los tres hoteles presentan valores superiores a 1, junto a una tendencia creciente, lo que indica capacidad de pago. En el caso del Hotel Tigaiga, esto se debe tanto a un incremento del activo total derivado de un aumento del activo no corriente, como de una disminución del pasivo total por la reducción de su pasivo no corriente. En cuanto al GF Isabel, aumentan el activo total y el pasivo total, no obstante, el incremento experimentado entre 2016 y el 2018 por el primero es de un 23%, frente a una menor variación del pasivo total, de tan solo un 10%, dando lugar a que la tendencia sea positiva. En relación al Iberostar Grand El Mirador, el hecho de que los valores sean superiores cada año se da gracias a una disminución del pasivo total entre 2016 y 2017, mientras que, entre 2017 y 2018, es debido tanto a un aumento del activo total como a una reducción del pasivo total.

**Gráfico 12: Coeficiente de garantía, (2016-2018)**



Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

### **Ratio de endeudamiento y autonomía financiera**

El ratio de endeudamiento y el de autonomía financiera establecen una relación entre el pasivo total, es decir, la deuda total que tiene una empresa o financiación ajena, y los fondos propios que constituyen la financiación propia, aunque, presentando cocientes inversos:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Fondos Propios}}$$

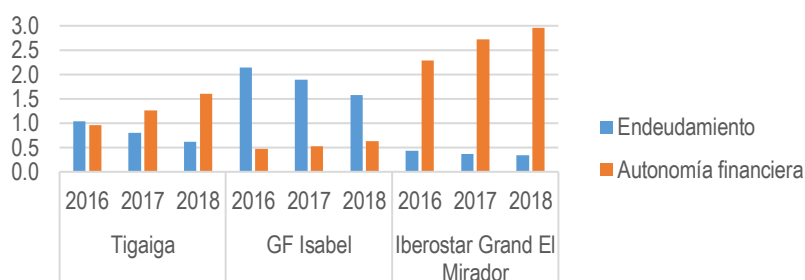
$$\text{Autonomía financiera} = \frac{\text{Fondos Propios}}{\text{Pasivo Total}}$$

En este sentido, cuanto mayor sea el pasivo total con respecto a los fondos propios, mayor serán el endeudamiento, el riesgo y las necesidades de la empresa de hacer frente al pago de deuda. No obstante, esto no significa que la organización se encuentre en una situación grave, pues será necesario estudiar su solvencia y la rentabilidad obtenida en comparación al coste de la deuda.

El nivel de endeudamiento del Hotel GF Isabel supera la unidad, obteniendo los mayores valores en los tres años de estudio. En segundo lugar, se posiciona el Hotel Tigaiga y, en tercer lugar, se encuentra el Iberostar Grand el Mirador, cuyos valores están por debajo de 0,5.

En el siguiente gráfico se comparan los resultados de ambos cocientes y se observa que, cuanto menor es el endeudamiento de un hotel, mayor es su autonomía financiera y viceversa. Por este motivo, el Hotel Iberostar Grand el Mirador destaca por financiarse mayormente a través de capital propio durante los tres años, ya que, el GF Isabel cuenta principalmente con financiación ajena y el Hotel Tigaiga pasa de combinar financiación propia y ajena a disponer de mayor autonomía financiera en 2018.

**Gráfico 13: Endeudamiento y autonomía financiera, (2016-2018)**



Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

Con respecto a la solvencia a largo plazo, los tres hoteles disponen de un activo total superior al pasivo total, dando lugar a que cuenten con la capacidad de hacer frente a sus obligaciones de pago, aunque en el corto plazo el GF Isabel y el Iberostar Grand El Mirador presentaran desequilibrio financiero. Por tanto, el endeudamiento puede no ser inadecuado gracias a la existencia de solvencia. Asimismo, es necesario determinar si la rentabilidad de la deuda es superior a los gastos financieros que supone y, para ello, se procede al análisis de la rentabilidad financiera en el siguiente apartado.

## 6.2.2. Análisis económico

### 6.2.2.1. Rentabilidad económica

La rentabilidad económica indica la relación existente entre la inversión y el beneficio generado, sin tener en cuenta el nivel de endeudamiento que ha sido necesario.

$$\text{Rentabilidad económica} = \frac{\text{Beneficio Antes de Impuestos}}{\text{Activo Total}}$$

Además, existen dos factores que influyen en la rentabilidad económica:

-Margen económico: permite determinar cuál es el beneficio obtenido por cada euro vendido, sin tener en cuenta el endeudamiento.

$$\text{Margen económico} = \frac{\text{Beneficio Antes de Impuestos}}{\text{Ventas}}$$

-Rotación del activo: indica cuánto se ha vendido por cada euro invertido. En otras palabras, partiendo de que la empresa opera con beneficios, cuanto mayor sea la rotación, mayor será la rentabilidad obtenida de su inversión.

$$\text{Rotación del activo} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

Rotación del activo x margen económico = Rentabilidad económica

En el gráfico 14 se aprecia que el valor de la rentabilidad económica en los tres hoteles es positivo, por lo que, han conseguido resultados de explotación positivos.

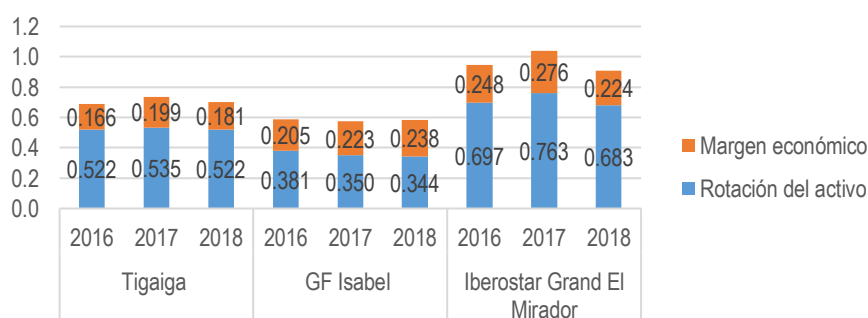
En el caso del Hotel Tigaiga, entre 2016 y 2017, aumenta tanto el beneficio antes de impuestos (BAI) como el activo total (AT), pero el incremento del primero es un 25% superior al segundo y, de ahí que la rentabilidad sufra un aumento. Por otro lado, entre 2017 y 2018, dicha rentabilidad se reduce, debido a una disminución del BAI.

En relación al Hotel GF Isabel, la rentabilidad económica se mantiene estable entre 2016 y 2017, dado que, el BAI y el AT aumentan proporcionalmente y, en 2018, la rentabilidad experimenta un ligero incremento, debido al mayor aumento del BAI.

Con respecto al Hotel Iberostar Grand El Mirador, se observa un incremento considerable de la rentabilidad económica entre 2016 y 2017, que se explica por el aumento del BAI y la disminución del AT. Al contrario, ocurre entre 2017 y 2018, pues dicha rentabilidad disminuye al presentar, este último año, un beneficio antes de impuestos un 25% inferior al año anterior.

Por último, si se realiza una comparación entre los tres hoteles, se observa que el Hotel Iberostar Grand El Mirador presenta una rentabilidad económica bastante superior al resto de establecimientos, principalmente por la rotación del activo, por lo que se podría considerar que este hotel vende más por cada euro invertido. Por otro lado, el margen económico también es ligeramente superior, pudiendo reflejar que el Iberostar Grand El Mirador gana más por cada euro que vende. Asimismo, la rentabilidad económica del Hotel Tigaiga es mayor que la del GF Isabel, gracias a los valores de la rotación del activo, ya que, el margen económico es inferior en los tres años, por lo que se extrae que el Hotel Tigaiga es el que menos beneficio obtiene por cada euro vendido en el periodo de tiempo estudiado.

**Gráfico 14: Rentabilidad económica: margen económico y rotación del activo, (2016-2018)**



Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

### 6.2.2.2. Rentabilidad financiera

La rentabilidad financiera refleja el margen que se obtiene por los capitales puestos a disposición de la empresa, es decir, nos habla del riesgo del accionista, pues evalúa el rendimiento alcanzado por la participación de los propietarios en la financiación de la empresa. Su fórmula es la siguiente:

$$\text{Rentabilidad financiera} = \frac{\text{Beneficio Después de Impuestos}}{\text{Fondos propios}}$$

En los tres hoteles seleccionados para este análisis la rentabilidad financiera es positiva, por lo que han obtenido beneficios en los distintos años (gráfico 15). No obstante, es llamativo que entre 2017 y 2018, en los tres establecimientos, dicha rentabilidad disminuye.

En este caso, se observa que el Hotel Tigaiga cuenta con el menor valor de este ratio los tres años del periodo. En contraposición, el GF Isabel presenta, en 2016, la mayor rentabilidad financiera, mientras que, en 2017 y 2018, se posiciona en primer lugar el Iberostar Grand el Mirador.

En relación al Hotel Tigaiga, entre 2016 y 2017, la rentabilidad financiera aumenta sensiblemente y, entre 2017 y 2018, la reducción experimentada es de un 21%, debido a una disminución del beneficio después de impuestos (BDI) y un incremento de los fondos propios. En el GF Isabel, se observa una tendencia negativa de la rentabilidad financiera durante los tres años, disminuyendo un 24% entre 2017 y 2018, dado que, se reduce el BDI y aumentan los fondos propios. Asimismo, el Iberostar Grand El Mirador, presenta una rentabilidad financiera superior en 2017 frente a 2016 pero, inferior en 2018 con respecto a los años anteriores y, dicha disminución, es de un 23% entre 2017 y 2018, debido a los mismos motivos que en los otros dos hoteles analizados.

Adicionalmente, la rentabilidad financiera puede calcularse a través de la siguiente fórmula que, además, establece una relación entre rentabilidad económica y financiera:

$$RF = RE + (RE - i) \times \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Fondos Propios}}$$

Donde:

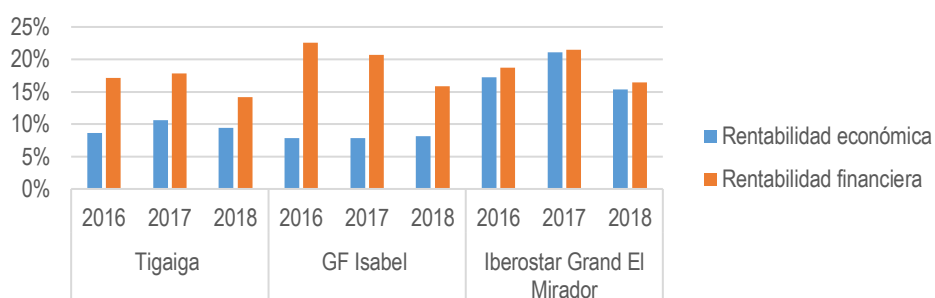
$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Fondos Propios}}$$

$$\text{Coste medio de la deuda} = \frac{\text{Gasto financiero}}{\text{Pasivo Total}}$$

En este sentido, si la rentabilidad económica es superior al coste medio de la deuda, la rentabilidad financiera es mayor que la rentabilidad económica, dando lugar a un endeudamiento adecuado, ya que, el gasto financiero sería inferior a la rentabilidad obtenida de dicha deuda (apalancamiento financiero positivo). En cambio, si sucediera a la inversa, existiría apalancamiento financiero negativo, y no sería aconsejable el endeudamiento, ya que, el gasto financiero sería superior a la rentabilidad que genera.

En el gráfico siguiente, se recogen los datos de ambas rentabilidades y, en todos los casos, la rentabilidad financiera es mayor que la rentabilidad económica. Por ende, existe apalancamiento financiero positivo, siendo conveniente el empleo de deuda.

**Gráfico 15: Rentabilidad económica y rentabilidad financiera, (2016-2018)**



Fuente: Elaboración propia. Cálculos realizados a partir de datos extraídos del SABI.

## 7. CONCLUSIONES

En primer lugar, partiendo del análisis general del sector turístico en Canarias llevado a cabo en este trabajo, se extrae que Tenerife cuenta con la mayor cantidad de establecimientos hoteleros de cuatro y cinco estrellas, en comparación con el resto del Archipiélago, coincidiendo con que es la Isla que, generalmente, capta la mayor cuota de pasajeros por vía aérea. Asimismo, en torno a un 57% de los turistas optan por reservar en alojamientos de este tipo, por lo que se aprecia un ajuste oferta-demanda. Es decir, en la Isla que existe una mayor demanda de hoteles, es también la que presenta una mayor oferta alojativa.

En particular, se enfoca el estudio en Adeje y Puerto de la Cruz, los dos municipios con mayor número de hoteles en Tenerife. Ambos destinos turísticos presentan un grado de ocupación que oscila entre el 75 y el 92% en los periodos vacacionales. Este hecho coincide con que la mayoría de hoteles de la muestra escogida para el análisis de precios de 2020, establecen importes superiores en la primera quincena de abril, cuando tiene lugar Semana Santa y en la segunda quincena de julio, es decir, en pleno verano.

En este sentido, dado que, un elevado porcentaje de turistas optan por contratar alojamiento y desayuno, en el análisis de precios se optó por contemplar los importes en base a este régimen de reserva. Una vez realizado el tratamiento de los precios, se obtiene que, tanto los precios mínimos como los máximos de los hoteles de cuatro y cinco estrellas, son superiores en Adeje.

En relación al análisis de la situación económico-financiera de la selección de hoteles, es primordial tener presente la existencia de una serie de limitaciones de acceso a información, que desembocan en la menor representatividad de la muestra en este apartado.

A partir del análisis porcentual, se extrae, como se especificó anteriormente que, en los hoteles de cuatro estrellas (Hotel Tigaiga y GF Isabel), el resultado del ejercicio experimenta una variación positiva, mientras que, en el hotel de cinco estrellas (Iberostar Grand El Mirador), la tendencia es decreciente. No obstante, los dos hoteles situados en Adeje, GF Isabel e Iberostar Grand El Mirador, de cuatro y cinco estrellas respectivamente, presentan los mayores resultados del ejercicio en el intervalo de tiempo comprendido entre 2016 y 2018. Esto se debe principalmente a unos ingresos de explotación que triplican a los del Hotel Tigaiga, al igual que el importe neto de la cifra de ventas, lo que parece ajustarse al hecho de que sea en los hoteles de Adeje donde se fijan generalmente precios superiores.

En base al análisis económico llevado a cabo entre 2016 y 2018, se extrae que el Iberostar Grand El Mirador presenta la mayor rentabilidad económica de los hoteles estudiados, sustentado por medio de una mayor rotación del activo y un mayor margen económico. Esto podría explicar que sea este establecimiento el que cuenta con el máximo resultado del ejercicio y un importe neto de la cifra de ventas superior. Asimismo, concuerda con el hecho de que, a través del ratio de tesorería, se concluya que su activo corriente está compuesto principalmente por elementos que generan rentabilidad. En contraposición, la rentabilidad económica del Hotel Tigaiga es inferior a la del resto de alojamientos, al verse afectada por un menor margen económico, asociándose, por tanto, con el menor resultado del ejercicio. Además, coincide con los resultados obtenidos a partir del ratio de tesorería, donde se aprecia un exceso de efectivo que no favorece a la rentabilidad.

Por otro lado, partiendo del análisis financiero a largo plazo, se establece que los tres hoteles disponen de la capacidad de hacer frente a sus obligaciones de pago, aunque en el corto plazo el GF Isabel y el Iberostar Grand El Mirador presentaran desequilibrio financiero. Por ende, se confirma que un valor del ratio de liquidez no apropiado, no es condición suficiente para determinar que un hotel se encuentra en una situación inestable en el tiempo, ejemplo de ello, es el Iberostar Grand El Mirador, que dispone de un coeficiente de garantía adecuado y una elevada rentabilidad económica.

Con respecto al endeudamiento, es fundamental tener presente dos cuestiones. En primer lugar, si existe solvencia, el endeudamiento puede ser adecuado. En este sentido, los tres hoteles emplean financiación ajena, no obstante, es destacable que en el Iberostar Grand El Mirador la diferencia entre los valores del ratio de endeudamiento y el coeficiente de autonomía financiera es considerablemente mayor que en los otros hoteles, lo que podría relacionarse con su decisión de financiarse principalmente a través de capitales propios y no tener un nivel de endeudamiento tan elevado.

En segundo lugar, se confirma que el endeudamiento es el adecuado porque, en los tres casos, la rentabilidad financiera supera a la rentabilidad económica (apalancamiento financiero positivo), debido a que el gasto financiero asociado a la deuda es inferior a la rentabilidad obtenida de la misma.

Partiendo de este análisis económico-financiero, se determina que los dos hoteles localizados en el municipio de Adeje disponen de una mayor rentabilidad tanto económica como financiera. Así bien, es fundamental tratar la rentabilidad financiera desde la perspectiva del accionista, ya que, ésta refleja el rendimiento alcanzado por la participación de los propietarios en la financiación de la empresa. En los tres establecimientos este ratio es positivo, aunque es necesario resaltar que el Iberostar Grand El Mirador cuenta con la mayor rentabilidad financiera, por lo que sus accionistas tienen una mejor disposición a la hora de invertir.

Cambiando de tercio, en base a los resultados obtenidos de la encuesta relacionada con la oferta complementaria y, teniendo en cuenta las limitaciones de la muestra que actúan en detrimento de la representatividad, se confirma que, en torno al 75% de las personas prefieren Adeje. Esta elección se justifica, además, porque la mayoría de encuestados consideran que las actividades y lugares de ocio ofertados son mejores en este municipio.



En definitiva, si el comportamiento de estos tres hoteles fuera extrapolable al resto de alojamientos con características homólogas y los distintos aspectos abordados siguieran una tendencia similar en torno a los últimos cinco años, podría concluirse que, en Adeje, los establecimientos hoteleros que fijan precios más elevados, son los que presentan una rentabilidad financiera y económica superior. Asimismo, los ingresos de explotación obtenidos por parte de los hoteles situados en dicho municipio, sobresalen frente a los del Puerto de la Cruz. Además, en Adeje, existe una mayor oferta de establecimientos hoteleros, pudiendo ajustarse a la gran demanda existente que, junto a la diversidad de su oferta complementaria, hacen de este municipio un enclave turístico más atractivo.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

Aluahotels.com. Recuperado el 11 de febrero de 2020 de: <https://www.aluahotels.com/hotel-parquesanantonio-en-tenerife/?partner=5152>

Aqualand.es. Recuperado el 28 de marzo de 2020 de: <https://www.aqualand.es/costa-adeje/>

Atlanticmirage.com. Recuperado el 13 de febrero de 2020 de: <http://www.atlanticmirage.com/>

Atlántida International Consultants, S.L. (1998). *Libro blanco del turismo canario*. Santa Cruz de Tenerife: Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias.

Bbva.com. Recuperado el 4 de marzo de 2020 de: <https://www.bbva.com/es/un-desafio-para-el-sector-turistico-y-la-economia-espanola/>

Besthotels.es. Recuperado el 11 de febrero de 2020 de: <https://www.besthotels.es/best-semiramis.html>

Booking.com. Recuperado el 11 de febrero de 2020 de: <https://www.booking.com/hotel/es/tigaiga.es.html>

Cataloniahotels.com. Recuperado el 12 de febrero de 2020 de: <https://www.cataloniahotels.com/es/hotel/catalonia-las-vegas?mb=1>

Ccsiammall.com. Recuperado el 28 de marzo de 2020 de: <https://ccsiammall.com/>

Costa-adeje.es. Recuperado el 11 de marzo de 2020 de: <http://www.costa-adeje.es/costa-adejesensaciones-2/clima/>

Cuervo, A., & Rivero, P. (1986). El análisis económico-financiero de la empresa. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 15 (49), 15-33.

Dreamplacehotels.com. Recuperado el 16 de febrero de 2020 de: <http://www.dreamplacehotels.com/es/hotel-gran-tacande>

Epdata.es. Recuperado el 11 de marzo de 2020 de: <https://www.epdata.es/datos/ocupacion-hotelera-hoteles-datos-graficos-municipios/143/adeje/411>

Flamingosuite.com. Recuperado el 16 de febrero de 2020 de: <https://flamingosuite.com/>

García Sánchez, A. (coord.) (2014). *20 años de la actividad turística en España*. Madrid: Síntesis, S.A.

Gfhoteles.com. Recuperado el 14 de febrero de 2020 de: <https://gfhoteles.com/hotel/hotel-isabel/>

Gobierno de Canarias. (2010). *Reglamento de la actividad turística de alojamiento*. Recuperado el 26 de febrero de 2020 de: <https://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/pdf/64081.pdf>

Gobierno de Canarias. (2018). *Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía y el empleo de las Islas Canarias*. Recuperado el 20 de febrero de 2020 de: <http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Impactur/IMPACTUR-Canarias-2018.pdf>

Gobiernodecanarias.org. Recuperado el 14 de marzo de 2020 de: [http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir\\_gral\\_ordenacion\\_promocion/observacion\\_cetaceos/index.html](http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/observacion_cetaceos/index.html)

Hhotelimagec.com. Recuperado el 11 de febrero de 2020 de: <https://www.hhotelimagec.com/>

Hotelbotanico.com. Recuperado el 11 de febrero de 2020 de: <https://hotelbotanico.com/>

Hotelvallemar.com. Recuperado el 12 de febrero de 2020 de: <https://www.hotelvallemar.com/>

Iberostar.com. Recuperado el 16 de febrero de 2020 de: <https://www.iberostar.com/en/hotels/tenerife/iberostar-sabila/>

Instituto Nacional de Estadística. (2020). *Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR)*. Recuperado el 4 de marzo de 2020 de: [https://www.tourspain.es/ca-es/Conozcanos/NotasPrensaTemp/Frontur\\_nacional\\_dic19.pdf#search=turistas%20por%20comunidad%20aut%C3%B3noma](https://www.tourspain.es/ca-es/Conozcanos/NotasPrensaTemp/Frontur_nacional_dic19.pdf#search=turistas%20por%20comunidad%20aut%C3%B3noma)

Jardintropical.com. Recuperado el 14 de febrero de 2020 de: [https://www.jardintropical.com/?partner=5152&utm\\_source=google&utm\\_medium=gmb&utm\\_campaign=web\\_link](https://www.jardintropical.com/?partner=5152&utm_source=google&utm_medium=gmb&utm_campaign=web_link)

Junglepark.es. Recuperado el 28 de marzo de 2020 de: <https://www.junglepark.es/>

Loroparque.com. Recuperado el 28 de marzo de 2020 de: <https://www.loroparque.com/index.php>

Melia.com. Recuperado el 16 de febrero de 2020 de: <https://www.melia.com/en/hotels/spain/tenerife/melia-jardines-del-teide/index.htm>

Organización Mundial del Turismo. (2019). *Panorama del turismo internacional*. Recuperado el 14 de marzo de 2020 de: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421237>

Promotur, Turismo de Canarias (2018). *Perfil del turista que visita Islas Canarias*. Recuperado el 20 de febrero de 2020 de: [https://turismodeislascanarias.com/sites/default/files/promotur\\_islas\\_canarias\\_2018.pdf](https://turismodeislascanarias.com/sites/default/files/promotur_islas_canarias_2018.pdf)

Puertodelacruz.es. Recuperado el 29 de marzo de 2020 de: <http://www.puertodelacruz.es/un-mar-de-encantos/fiestas/>

Siampark.net. Recuperado el 28 de marzo de 2020 de: <https://www.siampark.net/index.php>

Tenerifecomercio.com. Recuperado el 1 de abril de 2020 de: <http://tenerifecomercio.com/>

Tigaiga.com. Recuperado el 11 de febrero de 2020 de: <https://www.tigaiga.com/es/>

Unwto.org. Recuperado el 14 de mayo de 2020 de: <https://www.unwto.org/es>

Uriel, E., y Monfort, V.M. (dirs.) (2001). *El sector turístico en España*. Valencia: Caja de Ahorros del Mediterráneo.

Visitpuertodelacruz.es. Recuperado el 11 de marzo de 2020 de: <http://visitpuertodelacruz.es/puerto-de-la-cruz/>

Webtenerife.com. Recuperado el 14 de marzo de 2020 de: <https://www.webtenerife.com/interes/empresas-servicios-turista/empresas-actividades/white-tenerife.htm>