

Universidad Siglo 21



Carrera de Contador Público

Trabajo Final de Grado

Reporte de Caso

**Análisis económico financiero del Hotel Howard Johnson de Villa Carlos
Paz**

Autor: Ferreyra, Matías Alejandro

DNI: 36.734.149

Legajo: VCPB32370

Director de TFG: D'Ercole, Favio

2020

Índice

1	Introducción.....	6
2	Análisis de situación	9
2.1	Indicadores financieros vinculados a la fortaleza de la empresa.....	9
2.2	Cuadro de indicadores económicos - financieros	11
2.3	Ratios de liquidez	12
2.4	Índice de solvencia.....	13
2.5	Índice de solvencia sin bienes de uso	14
2.6	Endeudamiento corriente	14
2.7	Endeudamiento total	15
2.8	Inmovilización.....	16
2.9	Índices de rentabilidad	16
2.10	Rentabilidad bruta.....	16
2.11	Rentabilidad neta	17
2.12	Rentabilidad del activo.....	18
2.13	Análisis FODA	19
2.14	Descripción de la situación	19
3	Marco teórico.....	21
3.1	Ratios financieros: concepto general	21
3.2	Tipos de análisis financieros	22
3.3	Liquidez.....	22
3.4	Endeudamiento	23
3.5	Rentabilidad.....	23
4	Conclusión diagnóstica y discusión.....	24



4.1	Declaración del problema.....	24
4.2	Justificación del problema.....	24
4.3	Conclusión diagnóstica del problema	24
5	Plan de implementación	26
5.1	Objetivo general	26
5.2	Objetivos específicos	26
5.3	Alcance.....	26
5.4	Recursos involucrados	26
5.5	Acciones a desarrollar	27
6	Conclusión y recomendaciones	30
7	Bibliografía.....	33

Resumen

El trabajo que se presenta a continuación se enfoca en el análisis económico financiero a través de ratios, de los estados contables del Hotel Howard Johnson de Villa Carlos Paz, tomando como punto de partida los resultados obtenidos en los años 2016, 2017 y 2018.

En primer lugar, se calcularon los ratios económicos más relevantes de la organización para conocer la liquidez y la solvencia de la empresa, posteriormente se realizaron los cálculos de los índices de endeudamiento y por último se evaluó la rentabilidad económica de la firma. Los resultados obtenidos mostraron una óptima situación de liquidez. El endeudamiento manifiesta una tendencia creciente, mientras que la rentabilidad, si bien las ventas crecen, los costos operativos también lo hacen en mayor proporción, lo que genera una disminución de dicho índice, provocando así uno de los problemas más alarmantes para el hotel, que se ve reflejado en la disminución de las ganancias.

Realizado el análisis económico financiero a través de ratios del Hotel Howard Johnson de Villa Carlos Paz, se llegó a la conclusión que esta herramienta permite identificar problemas tanto internos como externos de la empresa y buscar soluciones para un crecimiento a futuro. Es importante destacar la versatilidad de dicha herramienta ya que puede adaptarse al estudio de cualquier organización.

Abstract

The work presented below focuses on the financial economic analysis through ratios, of the financial statements of the Howard Johnson Hotel in Villa Carlos Paz, taking as a starting point the results obtained in the years 2016, 2017 and 2018.

In the first place, the most relevant economic ratios of the organization were calculated to know the liquidity and solvency of the company, later the calculations of the indebtedness indices were carried out and finally the economic profitability of the firm was evaluated. The results obtained showed an optimal liquidity situation. Debt shows a growing trend, while profitability, although sales are growing, operating costs also do so in a higher proportion, which generates a decrease in said index, thus causing one of the most alarming problems for the hotel, which it is reflected in the decrease in profits.

After carrying out the financial economic analysis through the ratios of the Howard Johnson Hotel in Villa Carlos Paz, it was concluded that this tool allows us to identify both internal and external problems of the company and find solutions for future growth. It is important to highlight the versatility of this tool as it can be adapted to the study of any organization.

1 Introducción

La llegada de Howard Johnson marcó un hito en este país dado que se ubicó en diferentes localidades, acercando de esta forma la posibilidad de acceder a un hotel de renombre internacional en el mercado local.

La mencionada empresa, abrió su primer Hotel en la ciudad de Buenos Aires, en 1997, para realizar su primera carrera hacia un crecimiento sostenido. Dos años más tarde comenzó su despliegue en diferentes provincias del país.

En el año 2011, se inauguró el Howard Johnson Carlos Paz, una empresa familiar que mantiene su impronta de PYME. El hotel cuenta en su gestión con la presencia de dos hermanas (Jessica y Bárbara) y su padre (Pablo Elliott).

La idea con la que se gestó este proyecto fue construir un condo hotel. La obra duró 3 años y contó con el aporte de inversionistas que confiaron en el proyecto, que tenía como objetivo la construcción de 127 habitaciones, un centro de convenciones, un restaurante y todo lo necesario para transformarse en un hotel de primera línea con amplios servicios para las empresas y las familias.

Condo hotel hace referencia a una modalidad comercial que combina el negocio inmobiliario con la actividad hotelera en sí misma. Los accionistas del hotel poseen departamentos que son de su propiedad, pero que están a disposición de los administradores de la cadena. Es decir, Howard Johnson Carlos Paz cuenta con tantos dueños como accionistas, pero la administración se encuentra a cargo de los socios mayoritarios; en este caso, la familia Elliott.

El 16 de diciembre del 2016, se realizó la inauguración oficial. En febrero del año siguiente, coincidiendo con los carnavales, el hotel ya estaba en su plena ocupación.

Tomado conocimiento de lo que es la organización nos detendremos puntualmente a desarrollar lo que se pretende lograr, que es, en primera instancia, realizar un análisis de la situación financiera de la empresa en cuestión. Para ello se realizaran

proyecciones económicas-financieras analizando diferentes ratios que servirán para poder tomar decisiones.

Se realizarán cálculos de los ratios de liquidez para analizar e identificar las posibles dificultades que pudiera o no llegar a tener la empresa en el corto plazo. Se seguirá el mismo proceso con respecto al estudio de la solvencia de la empresa, con la finalidad de descubrir cuál es capacidad para hacer frente a las deudas financieras contraídas a largo plazo. Se calcularán los ratios de endeudamiento y para completar el estudio, se calcularán las rentabilidades tanto económicas como financieras. La primera de ellas nos indicará cual será la rentabilidad de los activos e informará acerca de la capacidad de la empresa para hacer frente a las deudas con terceros o remunerar a los accionistas. La segunda, rentabilidad financiera, determinará los beneficios que la empresa va a destinar para sus accionistas únicamente; la misma relaciona el beneficio neto resultante de los fondos propios de la empresa determinando la forma en la que se financia. El resultado precisará si los accionistas están perdiendo al invertir en la empresa o por el contrario, están ganando al ser partícipes de ella.

El análisis económico y financiero a través de ratios es un tema abordado por muchos autores y especialistas, ya que de esto depende en gran parte la supervivencia y evolución de las empresas.

Se puede mencionar como ejemplo a Borda Bossana, Giordano Faustino y Bartumus, Marcos (2017), que en sus tesis de grado llevaron adelante un análisis externo e interno del Hotel Arona también situado en la ciudad de Villa Carlos Paz, con el objetivo de desgranar e identificar los costos de cada servicio que presta, para posteriormente realizar un análisis económico y financiero en el que se encuentra actualmente, y así poder identificar falencias para brindarle posibles soluciones

Para poder analizar el caso en cuestión se considerará el análisis de los Estados contables de Situación Patrimonial, Estado de Resultado, las Notas a los Estados Contables, Anexos y Cuadros y por último Información sobre Rubros de Gastos, de los periodos 2016, 2017 y 2018 para obtener información sobre la situación financiera del



UNIVERSIDAD
EMPRESARIAL
SIGLO 21

hotel; poniendo de manifiesto la gestión y pudiendo detectar la tendencia para poder analizar problemas futuros y buscar soluciones adecuadas a tiempo.

2 Análisis de situación

Iniciando el estudio de la empresa en cuestión, Hotel Howard Johnson, lo que se realizó fue un análisis económico-financiero partiendo de la base que a través de una buena gestión, se alcanza una fortaleza financiera, la cual es percibida en el mercado por los distintos grupos de interés ya sean accionistas, acreedores, inversores, instituciones financieras, proveedores, etc., quienes suelen considerar algunos indicadores financieros para evaluar los resultados y la fortaleza de la compañía.

Cabe aclarar que no es lo mismo un análisis financiero que un análisis económico. Mientras el primero hace hincapié de los balances, el segundo parte de la cuenta de resultados.

Los indicadores financieros se representan en porcentajes o en formato decimal, lo que permite comparar tasas de una empresa respecto de sus competidores o respecto a periodos anteriores.

2.1 *Indicadores financieros vinculados a la fortaleza de la empresa*

Los indicadores financieros que mejor definen la fortaleza de la empresa son los asociados a la liquidez o ratios de liquidez y la rentabilidad.

Así mismo existen algunas limitaciones como por ejemplo:

- Si los estados no han sido auditados, la información contenida en ellos puede que no refleje la verdadera condición financiera de la empresa;
- Muchas veces son influenciadas por la diferencia de criterio que puedan tener las personas que lo confeccionan;
- Cuando se comparan varios periodos, los datos pueden resultar distorsionados a causa de la inflación.

Esas son algunas de las restricciones que pueden existir a la hora de hacer dicho análisis. A continuación se expone una tabla que representa los diferentes índices que

permiten visualizar la situación económica-financiera de la empresa de los años 2016, 2017 y 2018.

Vale aclarar que para realizar el análisis se acudió principalmente a los fundamentos teóricos tanto del autor *Enrique Fowler Newton*, en su libro “*Análisis de Estados Contables*” 4° Edición, Año 2011, al autor *Ángel Muñoz Merchante* en su libro “*Análisis de los Estados Financieros: Teoría y Práctica*” y al autor *Biondi Mario*. “*Interpretación y Análisis de los Estados Contables*”, entre algunas de las tantas fuentes.

A continuación se citan trabajos académicos en los cuales se ha implementado una propuesta similar. En primer lugar se cita al trabajo titulado “Definir una estructura financiera óptima para una empresa del sector de la construcción mediante el análisis del costo de las fuentes de financiamiento para aumentar el valor de la empresa” (Flórez Grass, Hernández, Dahidith, 2016). El trabajo mencionado, aborda teorías sobre la estructura de capital y la relación existente entre el nivel de endeudamiento, el costo de capital y el valor de la empresa.

Al requerir el sector de la construcción grandes inversiones para encarar un nuevo proyecto, es esencial la definición de la estructura de financiamiento óptima, ya que, una elección equivocada puede afectar la estabilidad financiera de la organización, o incluso, llevarla a la quiebra.

El resultado al que arriba el trabajo de investigación citado, es que, si la empresa adopta la estructura financiera propuesta, agrega valor, permitiéndole ser más competitiva y rentable; además, la nueva estructura le permitirá, aparte de la multiplicación de valor de la organización, la expansión de la misma, contribuyendo a la permanencia y liderazgo en el mercado (Florez Grass, Hernández, Dahidith Silvana, 2016).

La tesis nombrada, si bien no pertenece a la misma rama de la empresa analizada en el presente trabajo, es de utilidad examinarla, porque como se mencionó, se enfoca en definir la estructura de financiamiento óptima que maximice el valor de la empresa y de sus utilidades, considerando factores externos como inflación, riesgo, entre otras.

2.2 Cuadro de indicadores económicos - financieros

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA PARA ANALIZAR ESTRUCTURA DE FINANCIACION OPTIMA				
A continuación se transcriben una serie de índices que permiten visualizar la situación económico-financiera del ejercicio en relación con la de dos ejercicio anteriores				
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
INDICES FINANCIEROS				
LIQUIDEZ CORRIENTE				
		1.538587105	1.726622675	1.350227893
Activo Corriente				
Passivo Corriente				
LIQUIDEZ SECA				
		1.149968933	1.369583007	1.076252728
Activo Corriente - Bienes de Cambio				
Passivo Corriente				
INDICES PATRIMONIALES				
		%	%	%
INDICE DE SOLVENCIA				
Activo x 100		185.8742411	219.6543087	179.3599014
Passivo				
SOLVENCIA SIN BIENES DE USO				
(Activo-Bienes de Uso)x100		139.4113057	167.3510701	129.2576138
Passivo				
ENDEUDAMIENTO CORRIENTE				
Passivo Corriente x 100		105.5147063	81.00329995	118.5822569
Patrimonio Neto				
ENDEUDAMIENTO TOTAL				
Passivo x 100		116.4493549	83.57409029	126.0082211
Patrimonio Neto				
INMOVILIZACIÓN				
Activo No Corriente x 100		24.99697377	23.81161512	29.1560855
Activo Total				
INDICES ECONÓMICOS				
		%	%	%
RENTABILIDAD BRUTA				
Excedente Bruto x 100		53.92582316	75.03060284	96.23036352
Patrimonio Neto				
RENTABILIDAD NETA				
Excedente Operativo x 100		22.97172152	47.32632848	64.20619734
Patrimonio Neto				
RENTABILIDAD DEL ACTIVO				
Excedente Neto x 100		10.48654315	26.860038	28.65346873
Activo				

Figura 1. Ratios económicos financieros. Extraídos de los estados contables.

A continuación se mostrarán una serie de ratios, cuyo objetivo será dar a conocer cuál es la liquidez de la empresa y cuál es su capacidad para hacer frente a las deudas contraídas en el corto plazo con los recursos con los que dispone. Dichos ratios han sido seleccionados ya que son los más relevantes para el trabajo en cuestión.

2.3 *Ratios de liquidez*

Son aquellos que miden la disponibilidad de recursos líquidos en la empresa para afrontar las obligaciones de corto plazo. Los más importantes son:

- **Liquidez corriente:** Como se sabe, la liquidez es la capacidad de un activo para convertirse en dinero. Dado que el activo corriente (o de corto plazo) está formado por los activos más líquidos con los que cuenta la empresa (caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales, valores de fácil negociación y existencias), al compararlo con el pasivo corriente, este ratio revela la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones inmediatas. Si es mayor que 1, significa que el activo corriente es mayor que el pasivo corriente, es decir, que la compañía cuenta con una cantidad suficiente de los mencionados recursos líquidos como para pagar todas sus deudas de corto plazo. Si es menor que 1, en cambio, significa que las referidas deudas sobre pasan las disponibilidades de pago, y por lo tanto la compañía tiene problemas de liquidez, pues la que posee es insuficiente para afrontar sus compromisos.

De acuerdo a los números obtenidos en el análisis en cuestión, se puede observar que el hotel no está con problemas de liquidez, si bien en el 2018 disminuyó la liquidez con respecto al año anterior, no sería un problema para la empresa porque en los tres años (2018, 2017 y 2016) ha superado el activo corriente al pasivo corriente, lo que significa que podría cancelar sus deudas en el corto plazo. Hay que destacar que si este indicador es muy superior a 1 puede

desvelar un exceso de activos ociosos (de los cuales no se está obteniendo la rentabilidad que se podría percibir por ellos).

- **Liquidez seca:** Este ratio, es parecido al anterior en la evaluación de la liquidez, pero adopta un mayor grado de exigencia, al tomar en cuenta únicamente las partidas más líquidas del activo corriente (caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y valores de fácil negociación), dejando de lado las menos líquidas (existencias), es decir, este indicador muestra la capacidad que tiene la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, sin contar con la venta de sus existencias

Al igual que el indicador anterior si bien la liquidez está por encima del valor “uno”, no le estaría sobrando demasiado para afrontar sus pagos; también se puede apreciar que el año 2017 fue el año con mayor liquidez para la empresa, quizás el contexto social-económico del país y del rubro hotelero haya influido en que ese año fuese el que mejor le asentó a la institución. El resultado de liquidez fue de 1.07, 1.36 y 1.14 para el año 2016, 2017 y 2018, lo que a su vez permite deducir que por cada peso que se debe en el pasivo corriente, se cuenta con \$ 1.07, \$1.36 y \$1.14 respectivamente para su cancelación, sin necesidad de tener que acudir a la realización de los inventarios.

2.4 *Índice de solvencia*

El ratio de solvencia mide la capacidad de la empresa para hacer frente al pago de todas sus deudas y obligaciones.

Eso es exactamente lo que pone de manifiesto este ratio, si el importe de los bienes y derechos de la entidad es suficiente como para cancelar todas sus deudas y obligaciones con un nivel de riesgo adecuado, tanto en el corto como en el largo plazo.

Esto se hace de la forma más evidente, que es poniendo en relación el activo total con el pasivo total, ya que el activo es el conjunto de bienes y derechos, lo que la empresa tiene y el pasivo son las deudas y obligaciones, lo que la empresa debe.

Se considera que el valor óptimo oscila en 1.5. Si el valor es menor que 1.5 la empresa se encuentra con un severo problema económico para hacer frente a las obligaciones, en cambio si es mayor, indica que hay un exceso de activos improductivos. Es por eso que viendo los ratios de este índice, se puede observar que tiene casi el doble de pesos, entre bienes y derechos, por cada peso en deuda que tiene contra terceros tanto en el corto como en el largo plazo, en los tres ejercicios analizados; incluso en el año 2017 que tiene más del doble.

2.5 *Índice de solvencia sin bienes de uso*

A la hora de evaluar el desempeño económico de la empresa se puede analizar la capacidad de pago que posee a través del índice de referencia.

Cuantos más recursos tenga la empresa, mayor capacidad de pago tendrá para hacer frente a las obligaciones a pagar en un momento dado.

Este índice de solvencia busca determinar la capacidad de pago que tiene la empresa, sin recurrir a los bienes de uso. Tal como se explicó en el apartado anterior, se observa que en el 2016 y 2018 es menor al óptimo (1.5), lo que representaría algún tipo de problema económico, sin embargo en 2017 el índice es de 1.67, lo que significaría que tiene activos improductivos.

2.6 *Endeudamiento corriente*

Este ratio mide la relación que existe entre el importe de los fondos propios de la empresa, con las deudas que se tiene con terceros, pero en el corto plazo.

En este sentido lo ideal sería que el grueso de la financiación se encuentre en el largo plazo, ya que se considera que la empresa está en una mejor situación si tiene mayor pasivo no corriente, que corriente, dentro de los 12 meses. Para explicar un poco más este ratio nos basamos en la teoría del libro *“Interpretación y Análisis de los Estados Contables”* escrito por el autor *Mario Biondi*. Quien dice que dicho ratio tendría que ubicarse significativamente por debajo de 1 para encontrarse en una situación favorable, siendo el ideal el 0.5. Si el valor es inferior a 0.4 significa que la empresa tiene capital ocioso, mientras que si es mayor a 0.6 soporta un excesivo volumen de deuda. Analizados los ratios del caso en cuestión, la empresa tiene un endeudamiento importante de 1,05 en el corto plazo, siendo que el año anterior era de 0,81. Esta situación se tornó más comprometida ya que debería cubrir dicho endeudamiento con el capital propio y con fondos autogenerados, por lo cual sería un factor a tener en cuenta en el análisis para detectar las causas y resolver esta problemática para ejercicios futuros.

2.7 Endeudamiento total

Se trata de un ratio que indica el grado de apalancamiento, o lo que es lo mismo, la dependencia de terceros en cuanto a fuentes de financiación propia. Dicho ratio indica cuantos pesos de capital propio están perdiendo los socios por cada peso de deuda que tengan con terceros.

En el caso puntual del hotel Howard Johnson Carlos Paz, se pudo observar que en el año 2016 y 2018 (1.26 – 1.16) fue mayor el pasivo que el patrimonio o recursos que tenía la empresa dichos años. Este endeudamiento es producto de un préstamo contraído en 2016, el cual se terminó de pagar al año siguiente. En 2018 el endeudamiento se produce como efecto de un juicio que la empresa tiene con un empleado. Estas dos situaciones contribuyeron a que el índice fuese más alto para esos períodos, en relación al año 2017; período en el que el índice fue de 0.83, con un aumento del mismo. Esta variación estaría indicando un aspecto financiero a tener en cuenta hacia futuros endeudamientos y fondos comprometidos a ese fin.

2.8 *Inmovilización*

Este ratio muestra la inversión efectuada por la empresa en bienes de uso, activos intangibles y otros activos no corrientes. Es el grado de inflexibilidad de los recursos de la empresa. Informa el porcentaje de activo que se encuentra inmovilizado.

De acuerdo a datos obtenidos de los estados contables y los índices sacados posteriormente, se puede ver que el grado de inmovilización no fue algo importante en la empresa. En los tres años analizados, no se aprecian inversiones en bienes de uso. Solamente se realizó una mejora en obra, la cual impactó en el año 2018, pero no modificó en gran medida el índice, el cual varió en un 1% con respecto al año 2017.

2.9 *Índices de rentabilidad*

Para la obtención de los conocimientos necesarios que nos puedan permitir formular las siguientes descripciones teóricas sobre qué es y cómo se lleva a cabo la rentabilidad de la empresa, nos basamos en la teoría del libro “*Análisis de los Estados Contables: Elaboración e Interpretación de la información Financiera*” escrito por los autores, P. Garrido Millares y R. Iñiguez Sánchez. (2017)

2.10 *Rentabilidad bruta*

La rentabilidad bruta mide la relación entre el ingreso, que obtiene un ente por la venta de servicio fruto de su actividad, deducidos los gastos que conlleva llevar a cabo dicha actividad, en relación al patrimonio neto de la empresa.

Para obtener la rentabilidad bruta sólo se tiene en cuenta los costos directos relacionados con la prestación de servicios sin incluir los gastos generales, como pueden

ser los gastos de los trabajadores, costos de donde desarrolla la actividad o costos financieros, como pueden ser el pago de impuestos e intereses de deudas entre otros.

Este índice es la interpretación que se le da a los ingresos por ventas de servicios, deducidos los gastos fijos necesarios para generar la actividad, en relación al aporte de los propietarios (PN). El cálculo de este ratio muestra una disminución notable de la rentabilidad, con lo cual este comportamiento regresivo es otro aspecto a tener en cuenta en la tendencia general de la empresa a mantenerse en el mediano o largo plazo. En el año 2016 esta rentabilidad rondaba el 96%; en el año 2017 cayó al 75.03%; mientras que en el año 2018 disminuyó un 21% aproximadamente, respecto al año anterior, llegando a tener una rentabilidad bruta del 53.92%.

2.11 Rentabilidad neta

Este ratio mide la capacidad para generar utilidades netas con la inversión de los accionistas y lo que ha generado la propia empresa (capital propio).

Existen dos definiciones posibles de Rentabilidad Financiera (ROE), dependiendo de si se calcula antes o después de impuestos.

En este análisis se llevó a cabo el cálculo de la Rentabilidad, tomando como numerador el Resultado del ejercicio. En este caso la forma en la que se financia la empresa es tomada en cuenta y es determinante. En el numerador ya se han resaltado los intereses de las deudas y en el denominador sólo aparecen los fondos aportados por los propietarios, es decir, el patrimonio neto.

En cuanto a la interpretación, lo ideal sería obtener el mayor valor de esta magnitud para poder alcanzar el objetivo de toda empresa, que es la de maximizar los beneficios por parte de los accionistas. En este caso, por más que el valor resultante, por pequeño que sea, si es positivo, indica que los accionistas están obteniendo beneficios económicos. Por otro lado, si el valor es negativo, los accionistas están perdiendo aquellos fondos aportados en la empresa.

De acuerdo a los ratios analizados se puede observar una disminución del 16.88% del año 2016 al 2017 en los índices extraídos; y comparado el año 2017 con el 2018, la disminución fue aún mayor, ya que resultó ser del 24.35%. Si bien la empresa tiene rentabilidad, se puede observar cómo ha ido disminuyendo la misma, siendo el 2018 el año de menor rentabilidad.

2.12 Rentabilidad del activo

“La evaluación de la rentabilidad del activo requiere la comparación entre los resultados que él produce y su importe promedio ” (Fowler Newton. 2011. Pág. 244).

Este índice se obtiene de comparar el excedente neto con el activo total de la empresa, si es alto, es una buena señal de que la empresa está sacando provecho de los activos que ya tiene y mayor será la rentabilidad obtenida.

Por otra parte Biondi (2006) denomina rentabilidad del activo al cociente entre la ganancia neta del periodo y el activo total. (*Pág.2q 190*), pero se considera que este indicador no es útil porque en la medición de ganancia neta del período se incluyen los costos financieros que ocasionan el pasivo.

2.13 Análisis FODA

<i>Análisis FODA</i>	
<i>Fortalezas</i>	<p>Posee amplios estándares de higiene y seguridad, cumpliendo con normas internacionales de la cadena;</p> <p>Cuenta con maquinaria adecuada para reducir el consumo de agua y energía utilizada en el hotel;</p> <p>Personal capacitado y formación bilingüe;</p> <p>Cuenta con una política verde que tiene presente la cultura</p>
<i>Debilidades</i>	<p>Los costos para mantener semejante estructura son elevados, por lo que el precio de tener una habitación sin ocupar es alto;</p> <p>Si bien es un hotel internacional, la ubicación no es la más adecuadas, porque no está en una calle de las más transitadas, lo que dificulta llegar al hotel.</p> <p>El gasto promedio diario por turista se ve reducido en los últimos años.</p>
<i>Oportunidades</i>	<p>El contar con una sala de conferencia importante que permite captar clientes para tales eventos (turismo, negocios, etc.);</p> <p>Crecimiento constante de turistas en el Valle de Punilla.</p> <p>Buen prestigio con los usuarios y proveedores.</p>
<i>Amenazas</i>	<p>Estar en un contexto donde hay muchos productos sustitutos (pensiones, hostel, camping, casas particulares, etc.);</p> <p>Situación económica que atraviesa el país;</p> <p>Gran cantidad de hoteles, algunos con similares características.</p>

Figura 2. Análisis FODA.

2.14 Descripción de la situación

Teniendo en cuenta los índices de los tres períodos de la empresa en cuestión, se puede advertir como la rentabilidad de los años 2016 y 2017 fue prácticamente igual 28.65% y 26.80% respectivamente, mientras que en el año 2018 la rentabilidad bajó casi a la mitad (10.48%), debido a que los costos de venta de servicios de dicho año aumentaron considerablemente en relación a los anteriores.

En relación a la liquidez se detecta que el Hotel Howard Johnson Carlos Paz, presenta una situación líquida para afrontar las obligaciones de corto plazo, pero debe enfocarse en mantener esta tendencia.

Con respecto a la solvencia, si bien el óptimo depende de las características específicas del tipo de empresa, según algunos autores se considera que lo ideal es que ronde el 1.5% dicho índice, si está por debajo, indica que el nivel de solvencia no es suficiente (mientras más bajo sea puede generar desconfianza en los acreedores), por el contrario si es superior al 1.5 la posición de los acreedores estará fortalecida. Sin embargo, puede denotar que existen activos improductivos, lo cual no es aconsejable. En la empresa en análisis, el ratio de solvencia está por encima del ideal, por lo que la empresa debería quizás determinar si se presentan activos improductivos.

En el ratio de endeudamiento tiene una tendencia creciente lo cual no es un buen indicador y se puede observar que la empresa ingresa a un mecanismo de financiación con deudas contraídas con terceros (préstamos bancarios).

Por último con respecto a la Rentabilidad, la cual es un punto que determina la permanencia de la firma ya que evalúan los resultados económicos de la actividad empresarial, es justamente el indicador con peor comportamiento recesivo y más preocupante, debido a que la empresa ha ido disminuyendo año tras año su rentabilidad considerablemente.

Estas dos situaciones unidas, que son el aumento del índice de endeudamiento y la disminución de la tasa de rentabilidad, es una combinación de indicadores que impactaran desfavorablemente a futuro, si es que no se toman las medidas pertinentes para determinar las estructuras de financiamiento óptimas a tiempo, con estrategias que reviertan este porvenir. Si bien el contexto social-económico del país no fue de los mejores estos últimos años, es preocupante la caída año tras año de dichos índices.

3 Marco teórico

El análisis de información contable y financiera para la toma de decisiones en las empresas es una herramienta para llevar a cabo las estrategias y dar soluciones a problemáticas, mediante la información razonable expresada en sus estados financieros, los cuales al ser analizados e interpretados proporcionan indicadores para el endeudamiento, inversiones, ventas, costos, liquidez, gestión, solvencia y rentabilidad.

Los estados financieros son un reflejo de los movimientos en los cuales la empresa ha incurrido durante un periodo de tiempo, mientras que el análisis financiero sirve como un examen objetivo que se utiliza como punto de partida para proporcionar referencia acerca de los hechos concernientes a la misma. Para poder llegar a un estudio posterior se le debe dar un significado en cifras o ratios. La interpretación de los datos obtenidos mediante el análisis económico financiero, permite a la Dirección poder medir el progreso; comparando los resultados alcanzados con las operaciones planeadas y los controles aplicados, además informa sobre la capacidad de endeudamiento, su rentabilidad y su fortaleza o debilidad financiera. A partir de lo dicho anteriormente, se plantean las siguientes definiciones

3.1 Ratios financieros: concepto general

Si bien los conceptos varían de acuerdo a los autores, respecto a los ratios financieros tenemos entre otras definiciones lo que plantea Cesar Aching Guzmán (2006) quien dice:

Matemáticamente, un ratio es una razón, es decir, la relación entre dos números. Son un conjunto de índices, resultado de relacionar dos cuentas del Balance o del estado de ganancias y pérdidas. Los ratios proveen información que permiten tomar decisiones acertadas a quienes estén interesados en la empresa, sean éstos sus

dueños, banqueros, asesores, capacitadores, el gobierno, etc. (Aching Guzmán, 2006, pág. 15).

Martínez (2007) indica: “Razón financiera se define como la relación numérica entre dos cuentas o grupos de cuentas del balance general o del estado de resultados, dando como resultado un cociente o producto absoluto.” (pág. 192).

Los ratios financieros son muy importantes para la evaluación de fortalezas y debilidades de una empresa. Ayudan a los gerentes a orientarlos hacia las estrategias más beneficiosas a largo plazo. El objetivo es conseguir una información distinta y complementaria que sea útil para el análisis, ya sea de carácter patrimonial, financiero o económico. Además permiten descubrir situaciones anormales en una empresa como así también hacer comparaciones entre compañías del mismo sector económico.

3.2 Tipos de análisis financieros

Los tipos de análisis financieros se consideran como los procedimientos utilizados para simplificar, separar o reducir los datos descriptivos y numéricos que integran los estados financieros, con el objeto de medir relaciones en un periodo y los cambios presentados en varios ejercicios contables.

Para dicho análisis financiero es importante conocer el significado de los siguientes términos: Liquidez, Solvencia, Rentabilidad y Endeudamiento

3.3 Liquidez

Según Gitman, (2013): “La liquidez de una empresa se mide según su capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a medida que éstas llegan a su vencimiento. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera general de la empresa, es decir, la facilidad con la que ésta puede pagar sus cuentas. Debido a que una influencia común de los problemas financieros y la bancarrota es una liquidez baja o decreciente, estas razones proporcionan señales tempranas de problemas de flujo de

efectivo y fracasos empresariales inminentes. Las dos medidas básicas de liquidez son: la liquidez corriente y la razón rápida (prueba ácida)” (pág.52)

Solvencia

Los ratios de solvencia para Zans, W. (2009) “muestran la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones en el largo plazo. Esta capacidad dependerá de la correspondencia que exista entre el plazo para recuperar las inversiones y los plazos de vencimiento de las obligaciones contraídas con terceros. Indican la capacidad que tiene una empresa para cumplir con sus obligaciones de deuda a corto y largo plazo”.

3.4 Endeudamiento

Según Aching Guzmán (2005) “Representa el porcentaje de fondos de participación de los acreedores, ya sea en el corto o largo plazo, en los activos. En este caso, el objetivo es medir el nivel global de endeudamiento o proporción de fondos aportados por los acreedores” (Pág.25)

3.5 Rentabilidad

Estos ratios miden la capacidad de la empresa para producir ganancias. Por eso son de mayor importancia para los usuarios de la información financiera. Son los ratios que determinan el éxito o fracaso de la gerencia (Zans, W., 2009).

Como se puede observar el análisis económico-financiero proyectado a través de ratios es una herramienta valiosa con la cual las empresas pueden medir su progreso frente a: los objetivos, un determinado competidor o la industria en general. Además brinda información financiera que posee la empresa y que por lo general no se observan a simple vista, dicha información ayuda a planear a futuro para reducir riesgos y sobre todo sirve como medida de control ante inminentes peligros.

4 Conclusión diagnóstica y discusión

4.1 Declaración del problema

Las condiciones tanto económicas, internas o externas en la cual se ve sumergida la empresa son buenas, además presenta un buen sustento económico para alcanzar los objetivos planteados. Tiene identificado por grupo a sus clientes, y para cada uno de ellos presenta un plan de implementación específico. No obstante, mediante este análisis económico financiero a través de ratios y teniendo en cuenta los Estados Contables, se puede observar que la rentabilidad decrece notablemente de un año a otro detectando así un problema que genera preocupación, debido a la importancia que presenta la misma en las empresas. Otras de las dificultades que se ponen de manifiesto es el incremento del Pasivo en el último año, lo que al compararlo con el Patrimonio de la empresa arroja un endeudamiento importante. Por todo lo expuesto hasta aquí, se puede decir, que la herramienta utilizada para el análisis económico financiero permite encontrar dificultades que presenta el Hotel y visualizar mejoras de cara a los próximos años.

4.2 Justificación del problema

Tal como se observa en el análisis económico-financiero, la empresa presenta dificultades principalmente en los ratios de endeudamiento y rentabilidad. Si bien la firma cuenta con un prestigio y una estructura sólida, no está exenta a los factores del contexto externo que hoy influyen a nivel general en toda la economía del país, repercutiendo de manera directa en la empresa, afectando así la Rentabilidad. Esto se ve reflejado porque el costo de venta y los gastos directos aumentan en mayor proporción que las ventas.

Otro problema con que cuenta el hotel es que debe enfrentar un alto costo fijo (personal, luz, entre otros) que ha ido aumentando año tras año, teniendo que hacer frente a estas problemáticas aún en los meses en los que el Hotel baja notablemente las ocupaciones, mientras que otros emprendimientos de la misma característica, ante esta

situación, deciden cerrar en temporada baja, para no tener que absorberlo con ingresos genuinos. Es fundamental, por lo tanto, contar con la información necesaria para evitar situaciones que pongan en riesgo el capital financiero de la empresa.

4.3 Conclusión diagnóstica del problema

A través del análisis de estos ratios se le puede brindar al Hotel información sobre el funcionamiento que presenta la empresa, que le serviría en la toma de decisiones sobre las acciones futuras para poder desarrollarse y lograr eficacia y eficiencia en sus resultados, a la hora de enfrentarse con los mercados competitivos actuales. Por lo dicho anteriormente y entendiendo que es una empresa rentable, pero que requiere la implementación de distintas estrategias, es que se recomienda realizar un análisis económico-financiero para conocer la situación general de la empresa.

5 Plan de implementación

5.1 *Objetivo general*

El objetivo general es evaluar la gestión financiera de la empresa Hotel Howard Johnson (Villa Carlos Paz) su financiamiento rentabilidad y liquidez.

5.2 *Objetivos específicos*

1. Establecer ratios para conocer la situación económica y financiera de la empresa.
2. Establecer relaciones entre el índice de financiamiento y endeudamiento.
3. Conocer factores internos y externos a los que se enfrenta la organización.
4. Proponer medidas alternativas tendientes a mejorar los resultados de los índices relevados, vinculados a la financiación.

5.3 *Alcance*

El plan de implementación planteado está pensado para ser llevado a cabo dentro del año próximo y el sub siguiente en el hotel Howard Johnson de Villa Carlos Paz, se podría decir que es de largo plazo y esto se debe a que el análisis económico-financiero parte de los Estados Contables, los cuales se emiten una vez al año y después de finalizado el ejercicio económico, por lo que se hace imposible implementar el plan en un tiempo menor de un año.

Con respecto a las limitaciones, no se presentaron dificultades para realizar dicho trabajo. Pero cabe aclarar que la falta de información u omisión de la misma, que sirva

para el armado de los Estados Contables, podría ser una limitación, ya que llevaría a realizar un análisis con datos que no son los reales.

5.4 *Recursos involucrados*

En cuanto a los recursos involucrados para los objetivos planteados, se requieren los siguientes:

- Contar con los Estados Contables de años anteriores y del mismo año cumpliendo los requisitos de pertinencia, confiabilidad, sistematicidad y claridad, para poder interpretar y analizar de forma correcta la información.
- Contar con personal, o recurrir a un tercero externo a la compañía, capacitado para llevar a cabo el análisis económico financiero y la interpretación de ratios, ayudando a la dirección a tomar las acciones correctivas.
- Apoyo por parte de la Dirección para tomar las acciones correctivas necesarias

5.5 *Acciones a desarrollar*

El análisis financiero es indispensable para mejorar el rendimiento de la firma ya que de esta forma, se podrá controlar la situación económica y posición en el mercado de la Compañía, y poder así implementar estrategias de negocio. Hacer este tipo de análisis permite obtener información general de la situación económica y financiera de la Compañía, de tal forma que oriente a decidir las acciones a desarrollar a corto y largo plazo. A tal fin se utilizan como instrumentos los libros contables de la Empresa, como los son el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultado, Estado de Evolución del Patrimonio Neto y las Notas y Anexos.

Analizados los Estados Contables, es importante calcular los distintos ratios financieros, para verificar que los resultados se encuentran dentro de los límites considerables. Estos ratios son:

- Liquidez
- Rentabilidad
- Endeudamiento
- Solvencia

Una vez calculados los distintos ratios, corresponde analizarlos e interpretarlos para determinar la posición en la que se encuentra la empresa.

Luego del análisis de estos ratios, los pasos a seguir en relación a liquidez serían, acordar con los clientes un plazo de pago de las obligaciones menor al existente, de esa forma los plazos de las cuentas por cobrar se acortarían además establecer políticas con los proveedores para poder alargar los plazos de las cuentas a pagar, con la finalidad de obtener mayor liquidez en el corto plazo, para poder invertir en un FCI y así obtener un resultado positivo que se verá reflejado en la rentabilidad.

Otro punto a tener en cuenta serían los activos sin utilizar, sean muebles, inmuebles o rodados, considerando que si los mismos no se usan, sólo generan gastos. Convertirlos en activos más líquidos, permitiría obtener mayor liquidez, rentabilidad, mayor solvencia y poder realizar una inversión.

Para poder disminuir el índice de Endeudamiento, una acción sería acudir a una asistencia crediticia bancaria para cancelar las deudas bancarias corrientes, logrando diferir el pago en cuotas e incrementando las obligaciones no corrientes.

En cuanto a la Rentabilidad para poder potenciarla aún más, una acción a poner en juego sería realizar promociones en temporadas bajas que ayuden a mejorar los volúmenes de ventas, ya que en temporada alta quizás no es necesario elaborar un paquete promocional, debido a que se encuentra en una zona turística y cuenta con una rotación permanente de clientes. Esta estrategia de generar mayores ventas en temporadas bajas ayudaría a solventar los costos fijos altos que se presentan en ese período.

Realizado el análisis de los Estados Contables, interpretación de los distintos ratios y las acciones indicadas, se elabora el informe final para determinar las decisiones a tomar de cara al futuro.

	Febrero 20	Enero 20	Diciembre 19	Noviembre 19	Octubre 19	Septiembre 19	Agosto 19	Julio 19	Junio 19	Mayo 19	Abril 19	Marzo 19	Febrero 19	Enero 19
Elaboración de los Estados Contables														
Análisis Estados Contables														
Calcular Ratios Financieros														
Análisis Ratios Financieros														
Emitir Informe Final														

Figura 3. Marco de tiempo de las tareas a realizar.

6 Conclusión y recomendaciones

Luego del análisis económico financiero realizado, queda demostrado que el Hotel Howard Johnson de Villa Carlos Paz, es una compañía rentable favorecida por su ubicación dentro del circuito turístico del Valle de Paravachasca, lo que lo hace un lugar atractivo en cualquier momento del año, sin embargo queda en evidencia que es necesario llevar a cabo acciones para poder sacar aún más provecho al negocio

Como primera instancia partiendo de dicho análisis, se verificó que tanto la liquidez como la solvencia que posee el Hotel son interesantes, pues el activo con el que cuenta es superior en proporción al pasivo. Asimismo, los ratios relacionados con el endeudamiento muestran una tendencia creciente, lo cual no es un buen indicador y se puede observar que la firma ingresa a un mecanismo de financiación con deudas contraídas con terceros (préstamos bancarios). Con respecto a la rentabilidad, este indicador, es el que más llama la atención porque tiene el peor comportamiento recesivo. Si bien la compañía obtiene resultados positivos, la caída de dicho índice refleja como cada año es menor la rentabilidad, esto tiene que ver con el contexto social y económico que atraviesa el país. En la actualidad y dada la situación del contexto actual mantener semejante estructura como lo es el Hotel Howard Johnson de Villa Carlos Paz, implica un alto nivel de costos fijos que evidentemente están impactando en el resultado final de la empresa.

A pesar de que el presente trabajo está pensado para ser implementado en el hotel Howard Johnson de Villa Carlos Paz, se destaca la versatilidad del análisis económico financiero a través de ratios, para ser utilizado en distintos tipos de organizaciones; realizando las adaptaciones necesarias para cada caso.

Como primera recomendación se sugiere reunirse con los clientes y realizar acuerdos para cobrar por anticipado un 2% del total de los Deudores por Ventas (\$1.321.268,25); la misma política la aplicaría con los proveedores para poder pagar diferido el 3% de la deuda que posee el Hotel (\$2.008.329,24). De esta forma la empresa contaría con la suma de \$3.329.597,79 monto que destinaria a invertir en un FCI.

Como segunda recomendación, si bien la liquidez es buena hay que tener en cuenta que quizás hay activos como bienes de uso que no se están utilizando y que al venderlos se convierten en activos líquidos, los que generarían una nueva fuente de inversión. En este caso se recomendaría la venta del 30% de los rodados en efectivo, generando así un ingreso de \$2.625.145,35. Ese monto se depositaría en un FCI obteniendo en un plazo de 30 días \$78250,91. Pasando así la liquidez corriente de 1.53% a 1.57%.

Como tercera recomendación y dado que la empresa cuenta con el certificado MiPyme ante AFIP otorgado por el Ministerio de Desarrollo Productivo y terceros organismos e instituciones, podría acceder a la asistencia crediticia con beneficios financieros calificando para un crédito de capital de trabajo, a sola firma de \$1.600.000 a cancelar en 36 cuotas mensuales con 6 meses de gracia a una tasa efectiva del 18% anual, dicho monto se utilizaría para cancelar el crédito actual(\$1.600.000), logrando con esta medida una mejora en el índice de endeudamiento generando una disminución del Pasivo Corriente pasando de \$77.196.596 a \$75.863.262,67, cifra que se lograría cancelando el total del crédito del Banco Macro por \$1.600.000 e incluyendo en el Pasivo Corriente el pago de la amortización de las 6 primeras cuotas del crédito por \$266.666,67. El Pasivo no Corriente se vería incrementado en \$1.333.333,33, pasando de \$8.000.000 a 9.333.333,33, dicha medida modificaría el índice de Endeudamiento de 9.65% a 8.13%.

Como cuarta y última recomendación la empresa debería buscar la forma de contrarrestar las pocas ventas que se tienen en los periodos de temporada baja. Algunas de las formas podrían ser, por ejemplo, ofreciendo descuentos por grupos familiares, descuentos para jubilados, contingentes estudiantiles, etc. tratando de incrementar el total de ventas en un 10%. En relación a la actualidad otra forma de poder aumentar sus ingresos por venta y teniendo en cuenta la situación de pandemia que atraviesa el país, sería realizar convenios con los diferentes niveles de gobierno (municipio, provincia y nación) para que se pueda usar el Hotel como hospedaje para los enfermos de Covid-19 que hay en la provincia. Este aumento del 10% en las ventas totales, considerando un aumento en el costo de venta del mismo porcentaje y teniendo en cuenta la disminución de los otros costos por la venta del 30% de los rodados, llevaría a pasar de una

Rentabilidad Bruta del 53.93% al 78.46%. Es preciso tener en cuenta que el objetivo final de toda entidad debe estar dirigido a elevar su rentabilidad financiera como indicador máximo, en el cual se materializan los efectos de una buena gestión empresarial. Esto sólo se puede alcanzar realizando una labor de dirección con vista a incrementar el volumen de ventas o de ingresos como elemento primario. No obstante, para lograr dicha rentabilidad un aspecto imprescindible son los gastos. No se resuelve nada incrementando las ventas, si no hay una política de ahorro que se materialice en una alta rentabilidad, es por eso, que es primordial vigilar los costos para que el resultado final permita alcanzar un nivel de utilidad que satisfaga los objetivos de la empresa.

7 Bibliografía

Borda Bossana, G. F. y Bartmus, M. (2017). Mejorar costos de un hotel a través de inversiones. Instituto Universitario Aeronáutico, Córdoba. Obtenido de <https://cutt.ly/Vyh5Nms>

Enrique Fowler Newton (2011). *“Análisis de estados contables”*. 4° Edición.

Ángel Muñoz Merchante (2004) *“Análisis de los Estados Financieros: Teoría y Práctica”*.

Biondi Mario (2006). *Estados contables. “Presentación, interpretación y análisis”*, cuarta edición, Errepar.

Biondi Mario (1997) *“Interpretación y Análisis de los Estados Contables”*, quinta edición.

Florez Grass Adriana y Hernández Isidro Dahidith Silvana (2016). *“Definir una estructura financiera óptima para una empresa del sector de la construcción mediante del análisis del costo de las fuentes de financiamiento para aumentar el valor de la empresa”*. (Trabajo de grado). Universidad de Santander- UDES.

P. Garrido Millares y R. Iñiguez Sánchez (2017). *“Análisis de los Estados Contables: Elaboración e Interpretación de la información Financiera”*. Editorial Pirámide..

Cesar Aching Guzmán (2006). *“Ratios financieros y matemáticas de la mercadotecnia”*.

Leopoldo Rodríguez Morales (2006). *“Análisis de Estados financieros”*. Editorial McGraw-Hill Publishing Co.

Lawrence J Gitman (2013). *“Principios de administración financiera”*.

Zans, W (2009) *“Estados Financieros. Formulación, análisis e interpretación”*. Editorial San Marcos E.IR.L. Perú