

Hotelera Ecuador S.A. ha mantenido accionistas que siempre han apoyado al desarrollo de la empresa mediante aportes de capital fresco y capitalización de utilidades, lo que a sobrellevado a la empresa a tener una administración adecuada y mantener el financiamiento apropiado que esta empresa requiere para su mejoramiento y adecuación de sus instalaciones a la vez ser el mejor sitio que toda persona desea al visitar un país como el nuestro con una exclusividad fuera de serie sin perder de vista su marca.

Para futuras capitalizaciones y buen manejo de la administración, la empresa seguirá contando con el apoyo y uso de la marca de Swissotel ya que es reconocida internacionalmente, puesto que el contrato es renovado cada 5 años.

4.6.4 Análisis de la capacidad esperada

La empresa anteriormente se mantuvo con una capacidad esperada de 45%, la cual ayudo a que se realicen algunas operaciones sin ningún problema a la vez facilitó a nuevas adecuaciones, esto fue en el 2005 a 2006, sin embargo con la proyección de flujos se espera tener una capacidad esperada de un 85% durante el tiempo que dura la emisión.

Para futuras inversiones se ve que la empresa puede llegar a mantener su misma capacidad esperada sin importar la crisis económica con la que pueda enfrentar, siempre y cuando sus flujos sean positivos y no exista ningún desfase en el pago de sus obligaciones.

En el 2007 la empresa tuvo un crecimiento en sus ingresos lo que facilitó el pago de sus obligaciones sin tener estrés de financiamiento ya que los pagos son mediante tasas fijas y se espera que para el 2008 mediante la emisión de obligaciones se logre realizar las adecuaciones posibles e ir dándole un sostenimiento financiero para el capital de trabajo debido a que en el 2007 fue negativo por las obligaciones pendientes pero si se tuvo un buen ingreso que respaldó las deudas.

4.6.2 Análisis de la proyección del posicionamiento de la empresa en la industria

Actualmente el nivel de ocupación es alto, se estima que globalmente el hotel está con un 70% de ocupación, es decir que tiene un margen del 30% para cubrir cualquier eventualidad que exige los hoteles de cinco estrellas.

Sin embargo un hotel jamás debe llegar al 100% de ocupación porque por cada rechazo que realice al cliente pierde una cadena de clientes del círculo del cliente que rechazó.

Con este antecedente se puede decir que el hotel requiere de un crecimiento en el servicio de habitaciones, ya que existen clientes que exigen la cobertura de más habitaciones, debido a la gama de personas que asisten a eventos y desean alojarse por noches o días según como dure los eventos, y sino se cuenta con las habitaciones debidas los clientes tienden a elegir nuevas alternativas de hoteles en su entorno.

Hotelera Ecuador S.A. con el objeto de mejorar su liquidez y rentabilidad para futuras capitalizaciones ha diseñado un plan de negocios en el cual se estima generar los ingresos necesarios para cumplir con los compromisos financieros, cuyos principales aspectos de este plan son:

- ♦ Poner al servicio de sus clientes las nuevas y modernas instalaciones lo que sustentará su posición como líder en el mercado hotelero.
- ♦ Ampliar su participación en el mercado, para lo que en el segundo semestre del 2008 pondrá a disposición de los clientes un nuevo hotel con las características de los hoteles cinco estrellas.

4.6.3 Análisis de la Administración y la propiedad

Dada la posición de la Compañía en su sector, las características de la administración y de la propiedad, además tomando en cuenta sus indicadores financieros de solvencia y endeudamiento, así como flujos de caja estimados para los años que se espera, estará en vigencia la Emisión de Obligaciones de Hotelera Ecuador S.A y el saldo de las emisiones que están en circulación, y la de evaluación de las mismas que se considera que el emisor podrá cumplir satisfactoriamente con los compromisos derivados de la misma.

Esta afirmación asume que en el tiempo que la Emisión pueda mantener sus políticas de cartera, pagos e inventarios conforme a lo establecido en el presupuesto. Así mismo se espera que logren los niveles de ventas previstos y que obtengan los montos de financiamiento requeridos, tanto por parte de sus proveedores, así como de las entidades financieras con las que está operando la empresa.

4.6.1 Análisis del posicionamiento de la empresa en la industria

El hotel con relación a la cadena hotelera del país en lo referente servicio de habitaciones tiene una preferencia del 60% en los clientes internos debido a cercanía que tiene con las empresas que realizan las actividades, en los restaurantes la preferencia es del 80% toda vez que existe uno para cada evento y que cubre diversos tipos de clases de individuos existe un servicio de almuerzo ejecutivo restaurantes de alta gastronomía y festivales de comida nacional e internacional la misma que son de alto reconocimiento y promocionan agasajos.

Modernos servicios e instalaciones en su interior ha logrado que la empresa manifieste su gran excelencia en el arte hotelero lo cual motiva al cliente a acceder a los privilegios de tener todo lo necesario para el descanso y confort , sin tener que trasladarse de un sitio a otro, puesto que al solicitar la realización de un evento para las empresas que son clientes constantes se da un descuento muy significativo y se ofrece las mejores alternativas de pago para que no tengan que hacerlo inmediatamente sino a conveniencia del cliente sin afectar los recursos financieros de la empresa.

La amortización del capital de las obligaciones se realizará mediante cupones al

MONTO:		USD 5.000.000		
CLASE	K	L	M	
MONTO	USD 2.000.000	USD 2.000.000	USD 1.000.000	
VALOR NOMINAL UNITARIO				
SERIE 1	USD 50.000	USD 20.000	USD 10.000	
PLAZO	1.440 días	1.440 días	1.440 días	
PAGO DE CAPITAL	Cada 180 días	Cada 180 días	Cada 180 días	
PAGO DE INTERÉS	Cada 90 días	Cada 90 días	Cada 90 días	
TASA DE INTERÉS	8.00% Fija	8.00% Fija	8.00% Fija	

portador. El pago del capital se efectuará previa la presentación de los cupones respectivos y de acuerdo al siguiente cuadro de amortización.

TABLA DE AMORTIZACIÓN					
SEMESTRE	SALDO INICIAL	CUOTA	INTERÉS	ABONO CAPITAL	SALDO FINAL
1	5.000.000	870.074	400.000	470.074	4.529.926
2	4.529.926	870.074	362.394	507.680	4.022.246
3	4.022.246	870.074	321.780	548.294	3.473.952
4	3.473.952	870.074	277.916	592.158	2.881.795
5	2.881.795	870.074	230.544	639.530	2.242.265
6	2.242.265	870.074	179.381	690.693	1.551.572
7	1.551.572	870.074	124.126	745.948	805.624
8	805.624	870.074	64.450	805.624	0

Como vemos en la tabla de amortización y el flujo de efectivo de los años proyectados que respaldará la emisión de obligaciones eficientemente, se dice que la cobertura financiera proyectada esta acorde con las necesidades esperadas para cubrir con los montos que se generarán al final de cada semestre más el interés que estará inmerso, el cual solventará servicios y adecuaciones que necesita el hotel.

Los ingresos provenientes de la empresa como son las ventas de hospedaje, eventos, restaurantes y spa, son también variables importantes que van a respaldar por lo menos el 75% de la deuda, puesto que lo restante será para los gastos que se realicen en la empresa.

4.6 Análisis de la capacidad de pago

spa en el transcurso que dura la emisión de obligaciones puesto que esto hace que se cubra su endeudamiento.

Cada uno de los pisos con que va a contar el nuevo hotel solventará un 25% del endeudamiento por la emisión de obligaciones es decir el financiamiento e inversión realizada esta acorde con las necesidades de mantener un hotel de 5 estrellas como se ha seguido manteniendo hasta ahora.

Los costos se estima que se incrementen en restaurante y eventos 25% , y en un 13% en lo que tiene que ver con hospedaje y spa debido a que se espera que en temporadas altas tienda a mantenerse en crecimiento y no afecte las variables macroeconómicas.

Los gastos de operación también influyen mucho en lo que tiene que ver con las proyecciones puesto que se argumenta que al tener un número de clientes se necesita también incrementar mano de obra, es por eso que se hace un incremento del 25% dependiendo de la magnitud del negocio, esto generalmente se lo hace en temporadas altas en donde el negocio tendrá mayores ingresos.

4.5 Coberturas Financieras

Es importante para una empresa como Hotelera Ecuador S.A. tener una propuesta de financiamiento que ayude al crecimiento y ampliación de sus instalaciones así como también a generar un capital de trabajo positivo para la empresa, es así que se lo mira de forma conveniente el realizar una emisión de obligaciones el cual respaldará un financiamiento que beneficie tanto a la empresa como a sus inversionistas mediante un interés fijo y un plazo estipulado conveniente.

La empresa para determinar la cobertura financiera del emisor y con lo expuesto anteriormente se realizará proyecciones de 4 años por el periodo de vigencia que dura la emisión de obligaciones que se propone realizar, a continuación se presenta un cuadro donde se encuentran las características de la emisión.

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO
(en dólares de los Estados Unidos)

	2008	2009	2010	2011
RENTAS OPERACIONALES				
Ventas Hospedaje	4.292.436	5.794.789	7.822.965	10.561.003
Ventas Restaurante	9.785.423	15.167.405	23.509.478	36.439.690
Ventas Eventos	6.298.362	9.762.461	15.131.815	23.454.314
Ventas Spa	1.942.350	2.622.173	3.539.933	4.778.910
(=) Ventas Netas	22.318.571	33.346.828	50.004.191	75.233.917
Hospedaje	1.563.477	1.766.729	1.996.404	2.255.936
Restaurante	2.359.411	2.949.264	3.686.580	4.608.225
Eventos	1.584.130	1.980.162	2.475.203	3.094.004
Spa	532.390	601.601	679.809	768.184
(-) Costo de ventas	6.039.408	7.297.756	8.837.995	10.726.349
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	16.279.163	26.049.072	41.166.196	64.507.568
(-) GASTOS OPERACIONALES	8.557.451	10.696.814	13.371.017	19.387.975
Gastos Administrativos	6.253.876	7.817.345	9.771.682	14.168.938
Sueldos y salarios	1.557.271	1.946.589	2.433.236	3.528.192
Energía y mantenimiento	1.590.040	1.987.549	2.484.437	3.602.433
Regalías y Honorarios	546.221	682.777	853.471	1.237.533
Jubilación patronal e indemnizaciones	127.375	159.219	199.024	288.585
Depreciaciones	2.432.969	3.041.211	3.801.514	5.512.196
Gastos de Ventas	2.303.575	2.879.468	3.599.335	5.219.036
Sueldos y salarios	1.274.130	1.592.663	1.990.829	2.886.702
Publicidad y Propaganda	1.029.444	1.286.805	1.608.507	2.332.334
UTILIDAD OPERACIONAL	7.721.712	15.352.259	27.795.179	45.119.593
Otros ingresos (Egresos)	-1.664.817	-1.831.299	-2.014.429	-2.518.194
Gastos Financieros	-1.503.549	-1.653.904	-1.819.294	-2.255.925
Misceláneo, neto	-262.374	-288.612	-317.473	-396.841
Utilidad en ventas de activos fijos	101.106	111.217	122.338	134.572
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	6.056.895	13.520.960	25.780.750	42.601.400
(-) 15% Participación de los empleados en las utilidades	908.534	2.028.144	3.867.113	6.390.210
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	5.148.361	11.492.816	21.913.638	36.211.190
(-) 25% Impuesto a la Renta	1.287.090	2.873.204	5.478.409	9.052.797
UTILIDAD NETA	3.861.271	8.619.612	16.435.228	27.158.392

Hotelera Ecuador S.A actualmente cuenta con todos los servicios requeridos por un hotel cinco estrellas, con 277 habitaciones superiores, 43 departamentos de larga estadía lo que ha generado que sus ventas aumenten en un 55% en ventas de restaurante y eventos y en un 35% lo que tiene que ver con ventas de hospedaje y

tienden al aumento puesto que la emisión dura 4 años que van hacer respaldados con los ingresos y los activos líquidos con los que cuenta la empresa.

Se espera que a la creación de un nuevo hotel, los activos fijos se incrementen en 20% ya que la construcción de 26 nuevas suites si va a generar un flujo importante de recursos financieros para la entidad, una vez que las mismas se encuentren en operación, las demás cuentas se estima se incrementen en un 10%.

Las cuentas por cobrar se estima se incremente en un 15% debido a la gama de facilidades de crédito que se los puede otorgar sin descuidar los pagos que se harán líquidos en un determinado tiempo ya que son parte del giro del negocio.

El capital de trabajo se mantiene positivo durante los próximos años, lo cual es bueno debido a que es el capital con que cuenta la empresa para el desarrollo de sus actividades operativas.

El rubro que tiene que ver con el uso de marca se mantiene puesto que está establecido en el contrato. Las reservas que cada año se realiza ayuda a contar con capital reservado en caso de existencia de riesgo financiero pero este no es el caso de la empresa, sin embargo si es necesario contar con dichas reservas en el caso de existencia de un apalancamiento financiero alto que ponga en riesgo a la empresa.

4.4.3 Estado de Pérdidas y Ganancias proyectado

4.4.2 Balance proyectado

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
BALANCE GENERAL PROYECTADO
(en dólares de los Estados Unidos)

	2008	2009	2010	2011
ACTIVOS				
Activo Corriente				
Caja y Bancos	376.034	413.637	455.001	500.501
Inversiones	1.092.671	1.475.106	1.991.393	2.688.380
Cuentas por cobrar	3.613.319	4.155.317	4.778.614	5.495.406
Inventarios	2.157.867	2.373.654	2.611.019	2.872.121
Total Activo Corriente	7.239.890	8.417.713	9.836.027	11.556.408
Activo No Corriente				
Edificios	16.948.587	20.338.304	24.405.965	29.287.158
Maquinaria y Equipo	10.895.520	13.074.624	15.689.549	18.827.459
Muebles y Enseres	12.509.671	15.011.606	18.013.927	21.616.712
Total Activo No Corriente	40.353.778	48.424.534	58.109.441	69.731.329
Otros Activos				
Uso de marca (Franquicia)	6.763.368	7.439.704	8.183.675	9.002.042
Derecho de llaves	62.732	69.005	75.906	83.497
Seguros pagados por anticipado	140.914	155.006	170.506	187.557
Total Otros Activos	6.967.014	7.663.716	8.430.087	9.273.096
TOTAL ACTIVOS	54.560.683	64.505.963	76.375.555	90.560.833
PASIVO Y PATRIMONIO				
Pasivos Corriente				
Sobregiro Bancario	174.450	157.005	141.305	127.174
Cuentas por pagar	2.507.796	2.257.016	2.031.315	1.828.183
Total Pasivos Corriente	2.682.246	2.414.021	2.172.619	1.955.357
Pasivo No Corriente				
Prestamos bancarios y vencimientos circ deuda Vp	2.103.856	2.314.241	2.545.665	2.800.232
Vencimientos circulantes obligaciones en circul.	404.315	363.883	327.495	294.745
Reserva para Jubilación patronal e indem	466.167	512.784	564.062	620.468
Deuda largo plazo bancos	9.791.917	10.771.109	11.848.219	13.033.041
Obligaciones en circulacion	11.687.633	12.856.396	14.142.036	15.556.240
Total Pasivo No Corriente	21.945.717	24.140.289	26.554.318	29.209.749
Total Pasivos	24.627.963	26.554.310	28.726.937	31.165.107
Patrimonio				
Capital Social	14.114.743	16.650.478	17.687.403	17.740.108
Reservas de capital	3.323.758	3.656.134	4.021.747	4.423.922
Reserva por valuación	5.667.787	6.234.566	6.858.023	7.543.825
Reserva legal	457.465	503.212	553.533	608.886
Reserva Facultativa	556.460	612.106	673.317	740.649
Utilidades disponibles	3.861.271	8.619.612	16.435.228	27.158.392
Total Patrimonio	27.981.485	36.276.108	46.229.251	58.215.782
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	52.609.448	62.830.418	74.956.188	89.380.889

Hotelera Ecuador S.A mediante un incremento del 35% en las inversiones posibles para los años 2008 al 2011 se tiene que al darse esto las obligaciones también

Las ventas se proyecta un incremento del 10%, pues se estima que en el semestre de julio a diciembre de cada año existirá más demanda de clientes debido a que son temporadas altas en las cuales muchas personas desean tranquilidad y comodidad en sitios como el nuestro y un servicio de excelencia, es motivo por el cual viajan a nuestro país.

Se estima también un incremento del 10% en lo que tiene que ver con los gastos debido a que al existir más clientes demandará más atención de sus empleados es decir a mayor volumen de clientes mayor será la estancia que esperan de un hotel de 5 estrellas, según el tiempo de la emisión, se toma de referencia 4 años desde el 2008 al 2011, los cuales se va a tener flujos positivos que ayuden a cubrir las obligaciones pendientes de pago y las que posteriormente se los haga.

Se evidencia dentro de los gastos un incremento del 10% de los seguros debido a que este se encarga de:

- Mantener sobre los activos susceptibles seguros que cubran los riesgos y proporción de valor.
- No preñar y/o hipotecar los activos susceptibles de ser gravados, que al momento están libres de gravamen.
- Continuar con el manejo prudente y adecuado de sus cobranzas
- Mantener la estructura y calidad de inventarios

La proyección de este flujo hace que la existencia de una emisión sería respaldada con flujos positivos lo cual es bueno para una empresa como la nuestra que es estable financieramente y confiable.

4.4.1 Flujo de caja proyectado

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	2008	2009	2010	2011
INGRESOS				
Ventas hospedaje	3.547.217,19	3.901.938,91	4.292.132,80	4.721.346,08
Ventas restaurante	8.038.008,58	8.841.809,44	9.725.990,38	10.698.589,42
Ventas eventos	4.665.795,42	5.132.374,96	5.645.612,46	6.210.173,70
Ventas Spa	1.694.345,81	1.863.780,39	2.050.158,43	2.255.174,28
TOTAL ENTRADAS DE EFECTIVO	17.945.367,00	19.739.903,70	21.713.894,07	23.885.283,48
EGRESOS				
Sueldos y salarios	1.274.102,23	1.401.512,45	1.541.663,69	1.695.830,06
Energía y mantenimiento	1.453.757,80	1.599.133,58	1.759.046,94	1.934.951,63
Regalías y honorarios	278.122,35	305.934,59	336.528,04	370.180,85
Jubilación Patronal e indemnizaciones	121.429,00	133.571,90	146.929,09	161.622,00
Publicidad y Propaganda	622.136,19	684.349,81	752.784,79	828.063,27
Depreciaciones	2.403.092,45	2.643.401,70	2.907.741,86	3.198.516,05
TOTAL SALIDAS DE EFECTIVO	3.749.547,56	4.124.502,32	4.536.952,55	4.990.647,81
FLUJO NETO	14.195.819,44	15.615.401,38	17.176.941,52	18.894.635,67

El volumen de las ventas de acuerdo con el crecimiento histórico y la utilización de las instalaciones y servicio de Hotelera Ecuador SA. Para la proyección de los precios de venta de los servicios que se ofrecerá se trabajó con los promedios de los años 2006 y 2007. Para el caso del nuevo hotel se utilizó el precio rack de 170,00 por noche por suite para lo que tiene que ver con hospedaje. En lo que se refiere a restaurante se estima que cada plato estará alrededor de 3\$ puesto que este hotel contará con 6 restaurantes que tiene la capacidad de 350 personas; además contará con 3 salones y 3 salas de reuniones que cada una tiene capacidad de 890 personas y 12 salas de tratamiento Spa con capacidad de 60 personas.

Los flujos proyectados para el periodo de vigencia de la Emisión evidencian que la compañía contará con los recursos necesarios para pagar la parte de los intereses y del capital de esta emisión y también de las otras que mantiene, en circulación, en las condiciones y plazos propuestos.

También existe una gran demanda que debe ser tomada en cuenta en el Sector y es la que se alimenta de las remesas enviadas por los emigrantes. Gran parte de esos recursos se destinaron a la construcción, especialmente de vivienda, por tal razón instituciones públicas como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda están realizando esfuerzos para captar dichos recursos, lo que afectaría en una mínima parte el alojamiento de personas que se encuentran en el sector por la razón de que cuentan con una vivienda propia.

4.4 Establecimiento de la necesidad de cuanto y a que tiempo el financiamiento.

La empresa tiene pasivos de corto plazo con el sistema financiero que son de alto costo y afectan a las utilidades y al flujo del negocio, ya que produce estrés que consiste en retirar liquidez del giro del negocio, por ello una inversión en lo que tiene que ver con el servicio de habitaciones y restaurantes, será la mejor opción para que el hotel se vea manejable a un plazo de cuatro años.

La empresa Hotelera Ecuador S.A. está en la necesidad de contar con fuentes de financiamiento a pesar de que su rentabilidad es estable pero sin embargo si requiere más rendimiento debido a la ampliación y mejoramiento de sus hoteles, es así que se va realizar una emisión de obligaciones cuyo monto es de 5 millones a un plazo de 4 años pagados semestralmente a una tasa fija del 8%.

A futuro, dichos indicadores continuarán siendo los factores claves de rentabilidad de la empresa. Siendo éste, como se indica, un sector en el cual la calidad de sus servicios y sus precios constituyen el elemento fundamental de competencia, debe continuar con la política de control y reducción de costos.

4.3 Análisis Básico de Riesgo

Según lo demuestra el análisis histórico, el sector hoteles y restaurantes es uno de los que ha demostrado mayor estabilidad frente a cambios dentro del entorno económico y político. Esta segmentación presenta menor afectación frente a cambios de las variables macroeconómicas, principalmente con su vinculación con el ingreso de divisas provenientes del exterior, dada su vinculación externa. Es así que para Hotelera Ecuador S.A. en el año 2007, el ingreso de clientes provenientes de otros países representó el 70% de sus ingresos totales.

Los posibles riesgos que podrían afectar a la actividad económica de Hotelera Ecuador S.A.

- ❖ Riesgo político
- ❖ Riesgo catástrofe natural

Los riesgos antes mencionados son exógenos a la actividad económica de Hotelera Ecuador S.A y tiene una débil probabilidad de ocurrencia, por lo que se podría asumir que actualmente las actividades económicas de Hotelera Ecuador S.A se desarrollan bajo un contexto de estabilidad y mayores posibilidades de crecimiento.

Otro riesgo que podría estar afectando al sector hotelero es la huelga ya que al hacerse público, miles de extranjeros lo verían desde un punto negativo para su bienestar y descanso, no viniendo a nuestro país cuando esto suceda, lo que generará que nuestros ingresos tiendan a decaer y esto si sería un riesgo altamente inevitable porque no solo afectaría al sector nuestro sino a los demás sectores del entorno.

Rentabilidad sobre el activo_ : $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total Activo}}$

2.005	2.006	2.007
$\frac{855.702}{39.635.847}$	$\frac{919.876}{45.285.016}$	$\frac{1.334.114}{51.591.008}$
2,16%	2,03%	2,59%

La carga financiera por el endeudamiento realizado para efectuar los proyectos como las ampliaciones del Swissotel y la puesta en marcha de un nuevo hotel, es la que incide en una rentabilidad tan baja, a pesar del incremento de los ingresos. Sin embargo se debe tomar en cuenta que estos gastos no serán recurrentes y que irán disminuyendo conforme vayan cancelando los créditos contratados, así como las obligaciones emitidas por la empresa.

Análisis Dupont

Este análisis se efectúa utilizando la versión simple de la fórmula de Dupont, la cual posibilita obtener conclusiones valederas sobre los factores determinantes de la Rentabilidad del patrimonio.

ECUACIÓN DE DUPONT

FECHA	Margen Utilidad		Rotación de activos		Apalancamiento		Rentabilidad Patrimonio
2005	6,92%	x	31,18%	x	94,5%	=	2,04%
2006	6,38%	x	31,82%	x	101,7%	=	2,07%
2007	7,32%	x	35,31%	x	98,0%	=	2,53%

De los resultados obtenidos de la ecuación del Dupont, se puede concluir que el factor que explica mayormente la rentabilidad del patrimonio es el margen de utilidad; la rotación de activos se han mantenido estable en los últimos años y el apalancamiento ha ido cada vez reduciendo.



$$\text{Ventas netas sobre activo total} = \frac{\text{Ventas netas}}{\text{Total Activo}}$$

2.005	2.006	2.007
<u>12.357.047</u> 39.635.847	<u>14.411.415</u> 45.285.016	<u>18.216.525</u> 51.591.008
31,18%	31,82%	35,31%

Esta razón indica la capacidad de uso de los activos empresariales para generar sus ventas, es decir Hotelera Ecuador S.A hace uso del 35,31% de sus activos lo cual es la cuarta parte que es utilizada para generar ventas mientras que la otra parte se encuentra respaldando obligaciones a corto plazo.

$$\text{Rentabilidad sobre el patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$$

2.005	2.006	2.007
<u>855.702</u> 20.380.471	<u>919.876</u> 22.453.811	<u>1.334.114</u> 26.057.811
4,20%	4,10%	5,12%

La rentabilidad sobre el patrimonio generada al 2007 fue de 5,12% superior a la registrada en diciembre 2006 cabe indicar que esto se debe a que Hotelera Ecuador S.A. desde su primer año de operación siempre ha tenido utilidades y sus accionistas le han brindado un importante apoyo capitalizando estos recursos. Los accionistas siempre están dispuestos a sacrificar sus beneficios, mientras no se consolide por completo los proyectos en los que incurse la empresa, como la adquisición y adecuación de un nuevo Hotel en la ciudad de Quito.

Ventas y Rentabilidad

Para realizar el análisis de esta parte del estudio se han calculado los siguientes índices:

ÍNDICES	2005	2006	2007
Margen de utilidad neta	6,92%	6,38%	7,32%
Ventas netas sobre activo total	31,18%	31,82%	35,31%
Rentabilidad del patrimonio neto	4,20%	4,10%	5,12%
Rentabilidad del activo total	2,16%	2,03%	2,59%

Fuente: Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

$$\text{Margen neto de utilidad} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$$

2.005	2.006	2.007
855.702	919.876	1.334.114
12.357.047	14.411.415	18.216.525
6,92%	6,38%	7,32%

Denota que la utilidad que queda luego de deducir costos y gastos es de 7,32% respecto a las ventas.

Las ventas alcanzadas hasta diciembre del 2007 fueron ligeramente superiores a las metas propuestas, por ser un negocio cíclico lo fuerte de este negocio es el hospedaje y restaurante con el que cuenta, su estrategia radica en la administración de ampliar sus nuevas instalaciones los cuales se llegan a ver nuevos resultados..



Patrimonio

2.005	2.006	2.007
19.255.376 20.380.471	22.831.205 22.453.811	25.533.197 26.057.811
94,5%	101,7%	98,0%

El patrimonio empresarial está comprometido el 98,0% por deudas, visto de otra forma, cada dólar que adeuda tiene 2,00% de patrimonio que le sustenta.

$$\text{Gastos Financieros a ventas} = \frac{\text{Gastos Financieros}}{\text{Ventas}}$$

2.005	2.006	2.007
<u>1.384.407</u> 12.357.047	<u>1.449.804</u> 14.411.415	<u>1.266.377</u> 18.216.525
11,20%	10,06%	6,95%

De igual forma el índice de gastos financieros a ventas netas llegó a diciembre del 2007 a 6,95% siendo este valor menor al presentado en los años 2005 y 2006, pues la empresa resolvió continuar con la ampliación de sus instalaciones utilizando diversas fuentes de financiamiento, como la emisión de obligaciones.

En resumen, se encuentra que los niveles de endeudamiento y gastos financieros están en niveles comparables con otras empresas del sector, adicionalmente que la compañía cuenta con una solvencia apropiada que le permitirá cumplir con sus compromisos financieros y con sus proveedores, en los plazos y términos previstos.



Estos índices indican la intensidad (veces) con que la empresa esta utilizando sus activos para generar ventas y, por ende, la utilidad. Para realizar el análisis de esta parte del estudio se han calculado los siguientes índices:

ÍNDICES	2005	2006	2007
Nivel de endeudamiento	48,58%	50,42%	49,49%
Índice Apalancamiento	94,5%	101,7%	98,0%
Gastos financieros ventas netas	11,20%	10,06%	6,95%

Fuente: Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$$

2.005	2.006	2.007
<u>19.255.376</u>	<u>22.831.205</u>	<u>25.533.197</u>
39.635.847	45.285.016	51.591.008
48,58%	50,42%	49,49%

El nivel de endeudamiento al 2007 representa el 49,49% del total del activo de la empresa está financiado por créditos, es decir, cada dólar de activo esta financiado así: 0,49 por terceras personas y 0,51 por los dueños.

$$\text{Índice de apalancamiento total} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$$



y obligaciones a mediano plazo, en condiciones acordes con el tipo de inversiones que realiza.

$$\text{Periodo Medio de Cobranzas} = \frac{360}{\text{Rotación de Cuentas por cobrar}}$$

2005	2006	2007
$\frac{360,00}{4,02}$	$\frac{360,00}{3,54}$	$\frac{360,00}{3,03}$
90 días	102 días	119 días

El periodo medio de cobranzas se ha incrementado en 29 días en el 2007 con respecto al 2005, debido a la utilización de tarjetas de crédito, así como los créditos o formas de pago a plazos que están implementando para las compras de los clientes corporativos.

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

2.005	2.006	2007
3.408.805 - 2.180.578	6.358.059 - 3.631.741	6.859.613 - 4.414.550
\$1.228.227	\$2.726.318	\$2.445.063

El capital de trabajo a diciembre del 2007 es positivo lo que permite cubrir los pasivos a largo plazo, de esta forma se puede decir que la otra parte se cubrirá con las ventas puesto que estas si representan altos ingresos.

Situación Financiera General:



Índice de Liquidez

Activo Corriente
Pasivo Corriente

2005	2006	2007
$\frac{3.408.805,00}{9.810.125,00}$	$\frac{6.358.059,00}{6.294.142,00}$	$\frac{6.859.613,00}{8.304.087,00}$
\$1,56	\$1,75	\$1,55

Indica que la empresa en el 2007 cuenta con \$ 1,55 para cubrir cada \$1,00 de sus deudas corrientes.

La prueba ácida está dada por la relación del activo corriente disponible más las inversiones inmediatas (91 días o menos) y el pasivo corriente; indica la cantidad de dinero con que cuenta la empresa es ese instante para cubrir sus pasivos a corto plazo en forma inmediata

Prueba Ácida=

Activo Corriente-Inventario-Gtos. Pagado por Anticipado
Pasivo Corriente

2005	2006	2007
$\frac{2.516.599,00}{9.810.125,00}$	$\frac{4.506.319,00}{6.294.142,00}$	$\frac{4.040.366,00}{8.304.087,00}$
\$0,51	\$1,24	\$0,92

Denota que la empresa en el 2007 para cubrir \$1,00 de sus obligaciones, cuenta con \$0,92 en dinero en efectivo al momento.

El índice de liquidez y la prueba ácida a diciembre del 2007 se presenta mejor que en los períodos anteriores, debido a que la empresa ha estructurado sus pasivos con créditos

emisión de obligaciones la empresa tendrá una nueva fuente de financiamiento que le reditúe un rendimiento acorde a las necesidades de la empresa sin tener que pagar un interés sumamente alto que se lo hace al adquirir un préstamo bancario.

4.2 Índices Financieros

Para realizar el análisis de la situación financiera de Hotelera Ecuador S.A se han calculado los siguientes índices:

Situación financiera de Corto Plazo:

Estos índices miden la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

ÍNDICES	2005	2006	2007
Índice de Liquidez	\$1,56	\$1,75	\$1,55
Prueba ácida	\$0,51	\$1,24	\$0,92
Periodo medio de cobranza	90 día	102 días	119 días
Periodo medio de inventarios	24 días	66 días	88 días
Capital de Trabajo	\$ 1.228.227	\$2.726.318	\$ 2.445.063

Fuente: Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

El índice de liquidez indica la cantidad de activos que en el corto plazo serán dinero (\$), con los cuales la empresa podrá cubrir un dólar de deuda.

Este Estado financiero es realizado al final de un ejercicio económico o período contable y sirve para evaluar con mayor objetividad la liquidez o solvencia de la empresa.

El efectivo neto provisto por las actividades de operación se tiene que al 31 de diciembre del 2007 se mantuvo alto, además se debe a que existieron sobregiros bancarios, los que se consideraron generalmente como actividades de financiamiento y forman parte de la administración del efectivo de la empresa.

Las actividades operativas para esta empresa son montos de los flujos de efectivo originados de la prestación de servicios como son hospedaje, restaurante, eventos y spa lo que generaron un 100% del cual se pago a los proveedores(80,23%) y los intereses bancarios (7,06%) y el resto es el efectivo previsto para las futuras operaciones, es así que estos rubros han contribuido al incremento sostenido de las utilidades anualmente, a la vez los pagos realizados a los proveedores y los intereses bancarios han representado desembolsos, los que no afectaron en su gran parte a la liquidez de la empresa.

Las actividades de inversión que la empresa ha realizado son para generar ingresos de efectivo en el futuro como son las acciones de activo fijo (\$8.142.158) puesto que al negociar infraestructura con inversionistas ayuda a generar rendimientos futuros sin sobrepasar el efectivo recibido de sus clientes o de las utilidades obtenidas.

Las ventas crecen en menor proporción que el activo ello se debe que existe periodos de inversión y luego de expansión económica lo que genera que las ventas tiendan a crear más ingresos los cuales respaldarían las deudas o el apalancamiento financiero que es el que el inversionista mide para poner su dinero en dicha empresa si es factible invertir y si la empresa está en la capacidad de cumplir con sus obligaciones en el plazo establecido con el fin de evitar riesgos financieros posteriores.

Las actividades de financiamiento comprenden la obtención de nuevos recursos de los accionistas como aportes al capital de la empresa que al 2007 fue de \$2.639.672 y también el pago de obligaciones a largo plazo que es de 2.523.455, es así que con una

4.1.4 Estado de Flujo de Caja

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

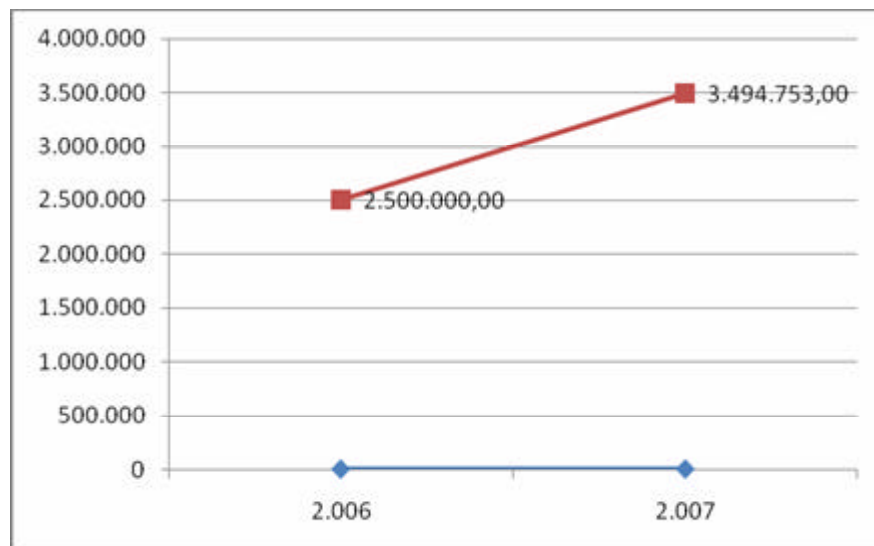
	2005	2006	2007
	(31/Dic/05)	(31/Dic/06)	(31/Dic/07)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	9.102.557,00	15.994.959,00	17.496.530,00
Efectivo pagado a proveedores, empleados, otros	-6.578.119,00	-13.014.511,00	-14.037.553,00
Efectivo neto provenientes de las operaciones	2.344.438,00	2.980.448,00	3.458.977,00
Intereses bancarios, neto	-1.399.132,00	-1.370.911,00	-1.235.309,00
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	945.306,00	1.609.537,00	2.223.668,00
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Acciones de activo fijo	-5.205.417,00	-5.132.160,00	-8.142.158,00
Proveniente de la venta de activos fijos	3.244.407,00	285.912,00	115.999,00
Disminución en inversiones en valores neto	0,00	0,00	0,00
Proveniente de la venta (compra) de inversiones en valores	0,00	0,00	0,00
Incremento en otros activos	-2.147,00	600,00	-5.903,00
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-1.963.157,00	-4.845.648,00	-8.032.062,00
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento (disminución) sobregiros bancarios	-384.741,00	-58.476,00	523.025,00
Prestamos bancarios	-1.783.122,00	-1.596.360,00	-5.571.440,00
Obligaciones en circulación	0,00	0,00	0,00
Proveniente de la deuda a largo plazo	4.415.349,00	2.400.000,00	2.523.455,00
Proveniente de la emisión de obligaciones	0,00	6.730.000,00	5.270.000,00
Pago de dividendos a los accionistas	-350.000,00	-415.000,00	-400.000,00
Pago de obligaciones en circulación	-632.000,00	3.964.000,00	-404.000,00
Aporte de los accionistas	0,00	1.500.000,00	2.639.672,00
Provenientes de avales bancarios, neto	0,00	88.054,00	15.870,00
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1.265.486,00	4.684.218,00	4.596.582,00
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes	247.635,00	1.448.107,00	-1.211.812,00
Efectivo y equivalente a inicio de año	116.108,00	363.743,00	1.811.850,00
Efectivo y equivalentes a final de año	363.743,00	1.811.850,00	600.038,00

En este Estado constan los rubros de las aportaciones de sus accionistas y el aumento de capital que se va generando año a año, a la vez la utilidad neta correspondiente a cada año tomando en cuenta que esta se encuentra creciendo de acuerdo a las ventas que se ha efectuado.

Se tiene que cada una de las reservas que la empresa ha realizado han rotado de acuerdo a la liquidez con la que tiene la empresa para futuras capitalizaciones y sus dividendos han sido pagados de acuerdo a la utilidad generada en cada uno de los años anteriores, en el año 2007 la empresa cuenta con una evolución del patrimonio acorde con las necesidades y su estándar de calidad.

El Estado de Evolución del Patrimonio muestra que ha existido un aumento de capital considerable de \$3.494.753 en el 2007 de lo que se ha reducido con el pago de dividendos de \$400.000 y demás reservas que se han realizado en el mismo año lo cual se ha llegado aún total de patrimonio de los accionistas alrededor de 26 millones de dólares que refleja una evolución óptima para la empresa.

Aumento de Capital (2006-2007)



Fuente: E. Evol. Patrimonio 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

4.1.3 Estado de Patrimonio a los accionistas

HOV HOTELERA ECUADOR S.A
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
(en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones aumentos K	Reservas de capital	Reserva por valuación	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre del 2005	10.000.000,00	0,00	3.133.765,00	5.152.534,00	322.597,00	915.873,00	924.168,00	20.448.937,00
Utilidad neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950.088,00	950.088,00
Aumento de capital	2.500.000,00	0,00	-168.250,00	0,00	0,00	0,00	-831.750,00	1.500.000,00
Apropiación para reserva legal	0,00	0,00	0,00	0,00	92.416,00	0,00	-92.416,00	0,00
Dividendos pagados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-415.000,00		-415.000,00
Saldo al 31 de diciembre del 2006	12.500.000,00	0,00	2.965.515,00	5.152.534,00	415.013,00	500.873,00	950.090,00	22.484.025,00
Utilidad neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.277.515,00	1.277.515,00
Aumento de capital	3.494.753,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-855.081,00	2.639.672,00
Apropiación para reserva legal	0,00	0,00	0,00	0,00	95.009,00	0,00	-95.009,00	0,00
Dividendos pagados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-400.000,00	0,00	-400.000,00
Saldo al 31 de diciembre del 2007	15.994.753,00	0,00	2.965.515,00	5.152.534,00	510.022,00	100.873,00	1.277.515,00	26.001.212,00



La utilidad neta del año 2005 al 2006 se ha incrementado en un 3% , que no es mayor; del 2006 al 2007 su incremento es del 31% lo que se considera un avance significativo debido a la magnitud de ventas realizadas en temporadas altas donde predominan muchos turistas.

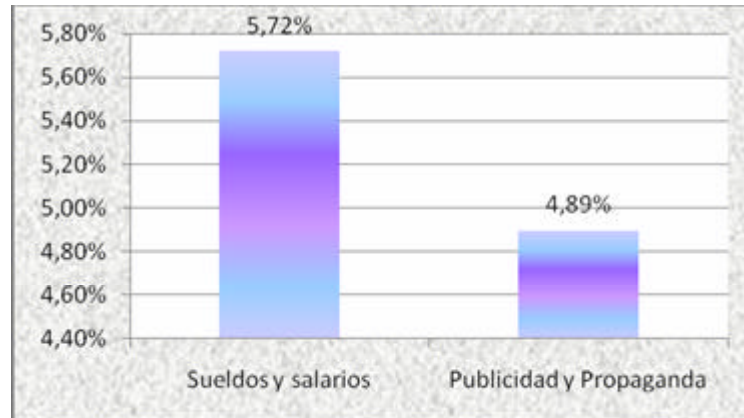
		INCREMENTO
2.005	855.702	
2.006	919.876	3,00%
2.007	1.334.114	26,00%

Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Gastos de Ventas 2007

Hotelera Ecuador S.A cuenta con 41 empleados en dicha área que corresponde a publicidad y la realización de eventos, lo que generan gastos para cubrir cada uno de los trabajos que realiza el personal.

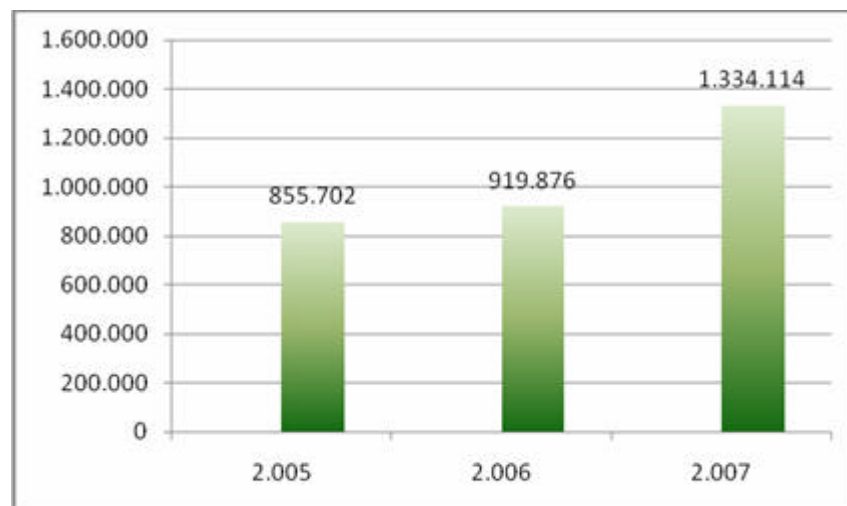


Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Como toda empresa debe cumplir con obligaciones como el 15% de participación de trabajadores que son las utilidades que serán repartidas al final del año y el 25% impuesto a la renta dinero que va al Estado, luego de la declaración anual.

Utilidad Neta 2005-2007



Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

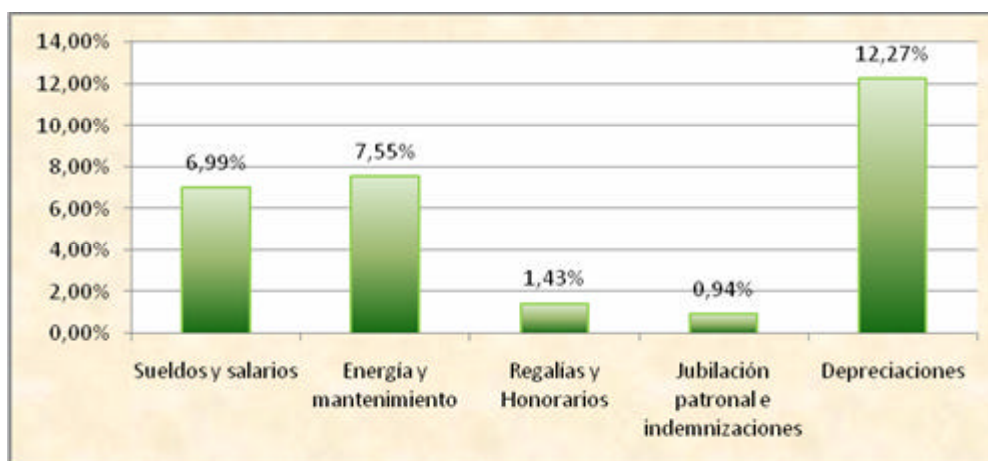


Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Gastos Administrativos 2007

El Gasto Administrativo genera un alto índice de crecimiento con respecto al gasto de ventas, esto se debe a que existen 777 personas que se encuentran en esta área, porque la empresa persigue ofrecer un servicio con calidad y excelencia y no a elaborar un producto.



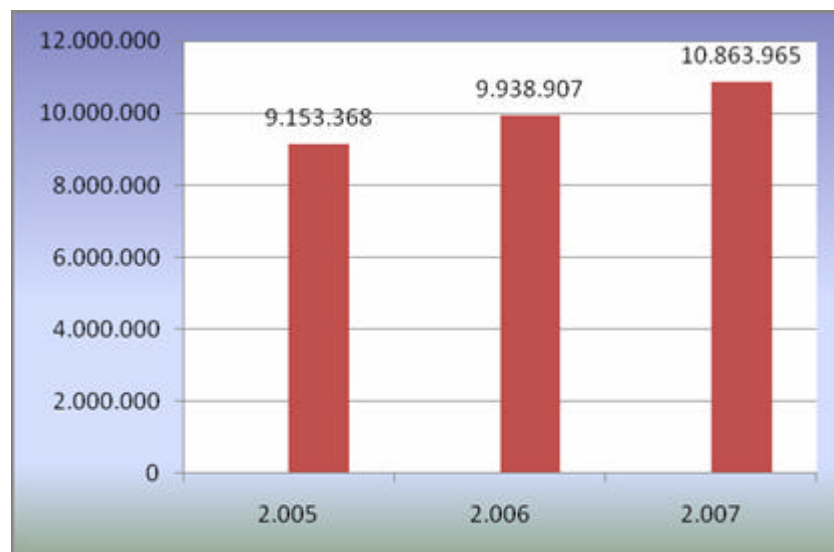
Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Las ventas en el 2007, de restaurante y eventos se muestran un incremento significativo el cual coopera para el desenvolvimiento de la empresa, debido a que en fechas claves en este año los eventos se han realizado en gran magnitud en nuestro país especialmente en la ciudad de Quito y el compromiso de fidelidad de nuestros clientes al preferirnos en el deleite de nuestros platos ha generado un incremento en el servicio de restaurante.

La Utilidad Bruta en Ventas ha ido decreciendo por los costos que generan cada uno de los servicios, sin embargo estos costos son evidenciados en las ventas que es notorio porque su incremento ha sido similar y su utilidad neta se refleja el acrecentamiento de un año a otro.

Utilidad Bruta en Ventas 2007



Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

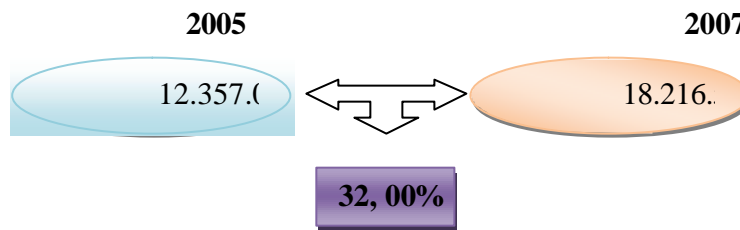
Gastos Operacionales 2007

Los Gastos de Operación tanto Administrativo como de Ventas se encuentran en 29,19% y 10,61% respectivamente del total de las ventas, esto se debe a que se cuenta con un personal altamente calificado de 818 personas, quienes tienen beneficios y a su vez representan la base para prestar un buen servicio.

Este análisis muestra que las ventas que mayores ingresos generan son las ventas de restaurante y eventos incrementándose en un 5% del 2005 al 2006 y manteniéndose en el 2007, esto prevalece junto con los gastos que de igual forma se van incrementando, se considera que la utilidad al 2007 subió un 0,94% que si es representativo a lo que ocurrió en el 2005 al 2006 donde su utilidad bajo en un 0,54%.

Rentas 2007

Las rentas operacionales cuya composición se divide en ventas hospedaje con un 18%, restaurante 47%, eventos 26% y spa 9%, esto nos indica que la empresa Hotelera Ecuador S.A. se ha mantenido con un crecimiento de 32% en el 2007 respecto al 2005, es así que sus ventas pueden respaldar la mitad de sus deudas sin contar con el activo que tiene la empresa.



Fuente: Estado P. y G. 2007 Hotelera Ecuador S.A.

Elaborado por: Jenny Chalco

La empresa como se puede ver ha mantenido un crecimiento continuo en sus ventas al igual que sus costos reflejando así una utilidad creciente en los tres años (2005,2006 y 2007) analizados, esto permite que la empresa crezca a un ritmo adecuado en donde los aportes de los accionistas se incrementen y puedan a lo largo del giro del negocio ir creciendo cada vez más en excelencia y liquidez.

Estado de Resultados- Análisis Vertical

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(en dólares de los Estados Unidos)

ANÁLISIS VERTICAL

	2.005	VARIACIÓN	2.006	VARIACIÓN	2.007	VARIACIÓN
RENTAS OPERACIONALES						
Ventas Hospedaje	3.089.262	25,00%	3.170.511	22,00%	3.278.975	18,00%
Ventas Restaurante	4.324.966	35,00%	6.052.794	42,00%	8.561.767	47,00%
Ventas Eventos	3.707.114	30,00%	3.746.968	26,00%	4.736.297	26,00%
Ventas Spa	1.235.705	10,00%	1.441.142	10,00%	1.639.487	9,00%
(=) Ventas Netas	12.357.047	100,00%	14.411.415	100,00%	18.216.525	100,00%
Hospedaje	961.104	7,78%	983.952	6,83%	2.205.768	12,11%
Restaurante	1.121.288	9,07%	1.967.904	13,66%	2.573.396	14,13%
Eventos	800.920	6,48%	1.162.852	8,07%	1.838.140	10,09%
Spa	320.368	2,59%	357.801	2,48%	735.256	4,04%
(-) Costo de ventas	3.203.679	25,93%	4.472.508	31,03%	7.352.560	40,36%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	9.153.368	74,07%	9.938.907	68,97%	10.863.965	59,64%
(-) GASTOS OPERACIONALES	6.469.136	52,35%	6.818.511	47,31%	7.250.235	39,80%
Gastos Administrativos	4.722.186	38,21%	4.970.344	34,49%	5.316.773	29,19%
Sueldos y salarios	1.189.245	9,62%	1.274.766	8,85%	1.273.439	6,99%
Energía y mantenimiento	1.172.899	9,49%	1.267.042	8,79%	1.376.154	7,55%
Regalías y Honorarios	805.254	6,52%	245.370	1,70%	260.307	1,43%
Jubilación patronal e indemnizaciones	84.921	0,69%	48.669	0,34%	172.111	0,94%
Depreciaciones	1.469.867	11,89%	2.134.497	14,81%	2.234.762	12,27%
Gastos de Ventas	1.746.950	14,14%	1.848.167	12,82%	1.933.462	10,61%
Sueldos y salarios	973.019	7,87%	1.042.990	7,24%	1.041.904	5,72%
Publicidad y Propaganda	773.931	6,26%	805.177	5,59%	891.558	4,89%
UTILIDAD OPERACIONAL	2.684.232	21,72%	3.120.396	21,65%	3.613.730	19,84%
Otros ingresos (Egresos)	-1.341.955	-10,86%	-1.677.453	-11,64%	-1.521.002	-8,35%
Gastos Financieros	-1.384.407	-11,20%	-1.449.804	-10,06%	-1.266.377	-6,95%
Misceláneo, neto	-200.907	-1,63%	-230.835	-1,60%	-283.824	-1,56%
Utilidad en ventas de activos fijos	243.359	1,97%	3.186	0,02%	29.199	0,16%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	1.342.277	10,86%	1.442.943	10,01%	2.092.728	11,49%
(-) 15% Participación de los empleados en las utilidades	201.342	1,63%	216.441	1,50%	313.909	1,72%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1.140.935	9,23%	1.226.502	8,51%	1.778.819	9,76%
(-) 25% Impuesto a la Renta	285.234	2,31%	306.625	2,13%	444.705	2,44%
UTILIDAD NETA	855.702	6,92%	919.876	6,38%	1.334.114	7,32%

Estado de Resultados - Análisis Horizontal

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS
 (en dólares de los Estados Unidos)

	2.005	2.006	2.007
RENTAS OPERACIONALES			
Ventas Hospedaje	3.089.262	3.170.511	3.278.975
Ventas Restaurante	4.324.966	6.052.794	8.561.767
Ventas Eventos	3.707.114	3.746.968	4.736.297
Ventas Spa	1.235.705	1.441.142	1.639.487
(=) Ventas Netas	12.357.047	14.411.415	18.216.525
Hospedaje	961.104	983.952	1.838.140
Restaurante	1.121.288	1.967.904	2.941.024
Eventos	800.920	1.162.852	1.838.140
Spa	320.368	357.801	735.256
(-) Costo de ventas	3.203.679	4.472.508	7.352.560
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	9.153.368	9.938.907	10.863.965
(-) GASTOS OPERACIONALES	6.469.136	6.818.511	7.250.235
Gastos Administrativos	4.722.186	4.970.344	5.316.773
Sueldos y salarios	1.189.245	1.274.766	1.273.439
Energía y mantenimiento	1.172.899	1.267.042	1.376.154
Regalías y Honorarios	805.254	245.370	260.307
Jubilación patronal e indemnizaciones	84.921	48.669	172.111
Depreciaciones	1.469.867	2.134.497	2.234.762
Gastos de Ventas	1.746.950	1.848.167	1.933.462
Sueldos y salarios	973.019	1.042.990	1.041.904
Publicidad y Propaganda	773.931	805.177	891.558
UTILIDAD OPERACIONAL	2.684.232	3.120.396	3.613.730
Otros ingresos (Egresos)	-1.341.955	-1.677.453	-1.521.002
Gastos Financieros	-1.384.407	-1.449.804	-1.266.377
Misceláneo, neto	-200.907	-230.835	-283.824
Utilidad en ventas de activos fijos	243.359	3.186	29.199
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	1.342.277	1.442.943	2.092.728
(-) 15% Participación de los empleados en las utilidades	201.342	216.441	313.909
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1.140.935	1.226.502	1.778.819
(-) 25% Impuesto a la Renta	285.234	306.625	444.705
UTILIDAD NETA	855.702	919.876	1.334.114

VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
2005-2006		2006-2007	
81.250	2,56%	108.463	3,31%
1.727.828	28,55%	2.508.972	29,30%
39.854	1,06%	989.329	20,89%
205.437	14,26%	198.346	12,10%
2.054.368	14,26%	3.805.110	20,89%
22.848	2,32%	854.188	46,47%
846.616	43,02%	973.120	33,09%
361.932	31,12%	675.288	36,74%
37.433	10,46%	377.455	51,34%
1.268.829	28,37%	2.880.052	39,17%
785.539	7,90%	925.058	8,51%
349.375	5,12%	431.724	5,95%
248.158	4,99%	346.429	6,52%
85.521	6,71%	-1.327	-0,10%
94.143	7,43%	109.112	7,93%
-559.884	-228,18%	14.937	5,74%
-36.252	-74,49%	123.442	71,72%
664.630	31,14%	100.265	4,49%
101.217	5,48%	85.295	4,41%
69.971	6,71%	-1.086	-0,10%
31.246	3,88%	86.381	9,69%
436.164	13,98%	493.334	13,65%
-335.498	20,00%	156.451	-10,29%
-65.397	4,51%	183.427	-14,48%
-29.928	12,97%	-52.989	18,67%
-240.173	-7538,39%	26.013	89,09%
100.666	6,98%	649.785	31,05%
15.100	6,98%	97.468	31,05%
85.566	6,98%	552.317	31,05%
21.392	6,98%	138.079	31,05%
64.175	6,98%	414.238	31,05%



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

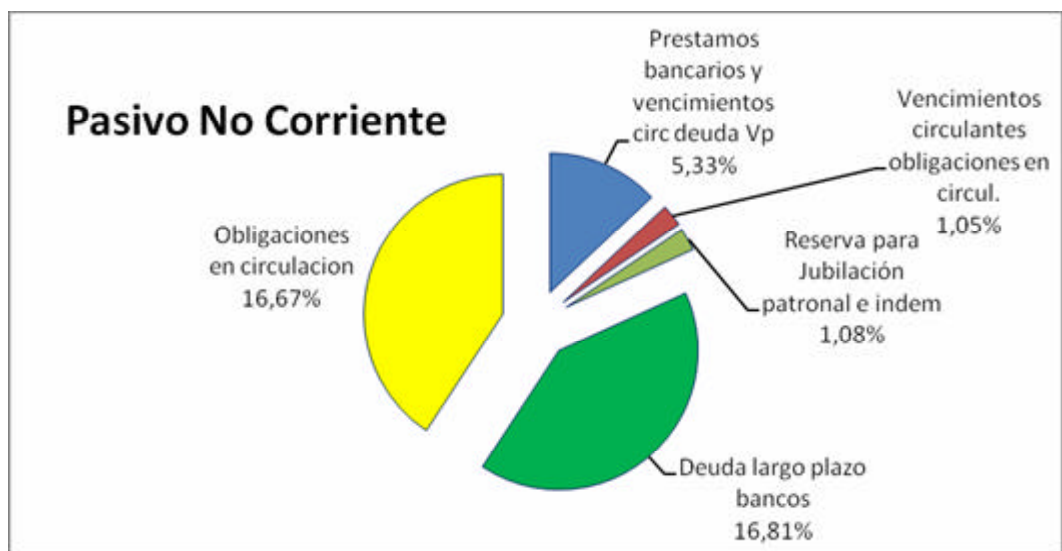
El patrimonio refleja la propiedad que tiene la empresa y lo que hace más fuerte financieramente que es su utilidad que ha ido incrementando conforme las ventas se han realizado, del 2005 al 2007 su incremento es del 32%.

4.1.2 Estado de Pérdidas y Ganancias

Este Estado determina la situación económica de Hotelera Ecuador S.A. de manera técnica, objetiva y práctica, al examinar los resultados obtenidos y evaluar el potencial del futuro.

Pasivo No Corriente 2007

En el Pasivo no Corriente representa el 40,93% del activo total, se tiene que sus obligaciones en circulación se van incrementando conforme el rendimiento también tiende a hacer alto mientras que las deudas con los bancos suelen ser menores porque la tendencia de realizar créditos bancarios no es una alternativa que ayude al crecimiento de la empresa, pero si se lo considera como una fuente de financiamiento.



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

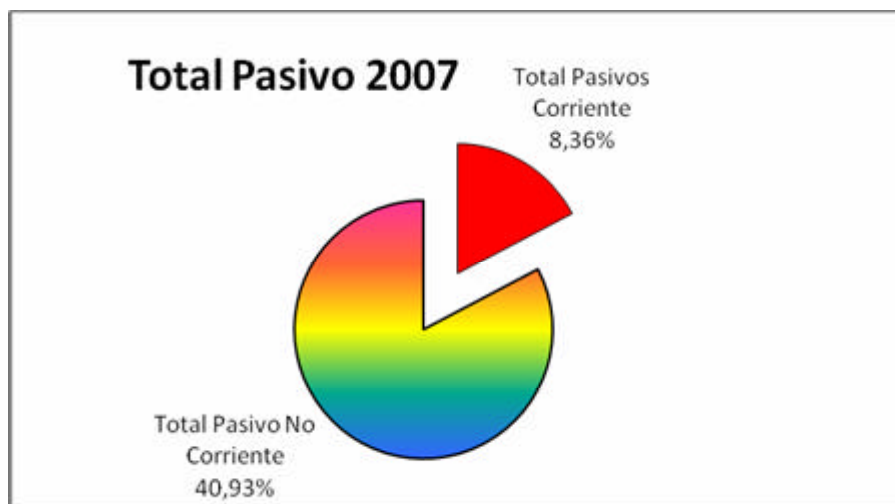
Elaborado por: Jenny Chalco

Patrimonio 2007

La composición del patrimonio comprende el 50,51% del total activo, que es distribuido en capital aportado por los accionistas 31,00%, Reserva de capital 5,75%, Reserva por valuación 9,99%, Reserva legal 0,99%, Reserva facultativa 0,20% y utilidades disponibles 2,59%.

Pasivo Total 2007

La composición del Pasivo al 2007 representa: el 8,56 % en Pasivo Corriente y 40,93% Pasivo no Corriente.

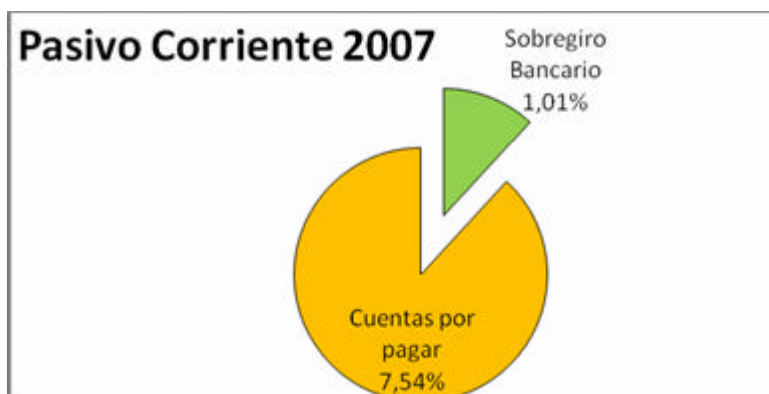


Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Pasivo Corriente 2007

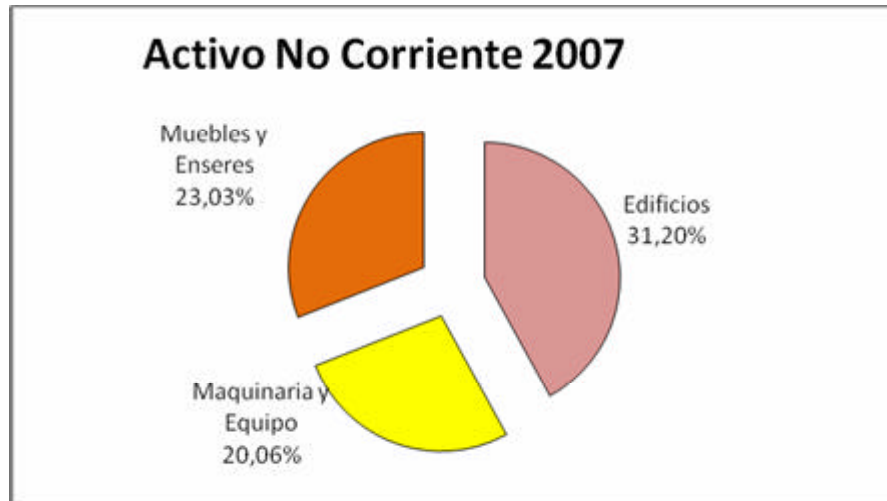
El Pasivo Corriente que representa el 8,56% del activo total, se observa que tiene mayor peso en las cuentas por pagar, esto se debe a que en los años anteriores se respaldó el financiamiento a través de préstamos bancarios los que están siendo cancelados con activos líquidos e ingresos.



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

y equipo, muebles y enseres que contribuyen a tener una infraestructura acorde al volumen de negocio.

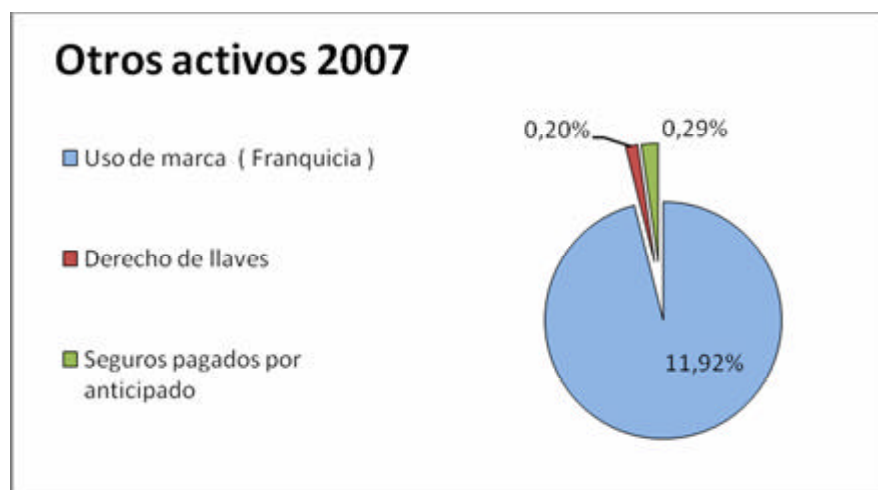


Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

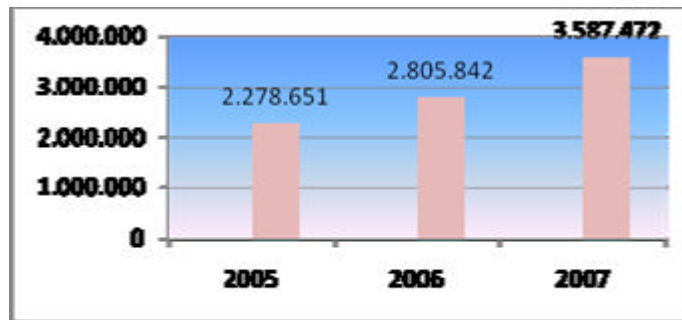
Otros Activos 2007

Dentro del activo total el 12,41% representa otros activos que son: uso de marca o franquicia, derecho de llaves y seguros que determinan el estándar y preferencia por el negocio debido a las estrellas con las que cuenta y a la calidad de sus servicios.



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A.

Elaborado por: Jenny Chalco

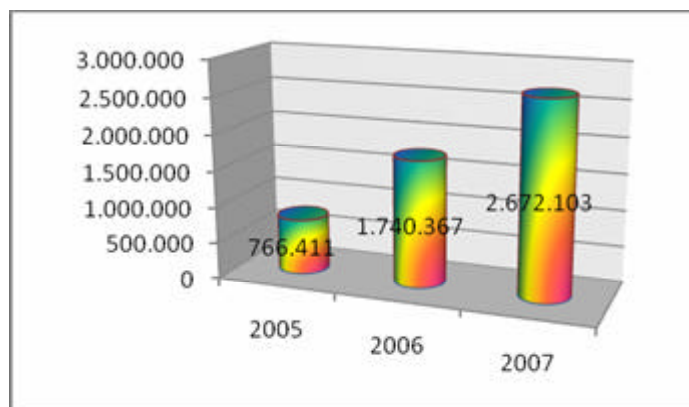


Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Los inventarios muestran un 5,18% respecto al activo total, esto se debe a que la empresa da un servicio hotelero en el que prevalece la alimentación, bebidas, que se ofrecen en el restaurante con que cuenta el hotel, además la platería, cristalería, menaje, suministros y boutique que forman parte de la atención al cliente.

Inventarios 2007



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco

Activo No Corriente 2007

La cuenta de activo no corriente representa el 74,30% del activo total, que se lo considera a la ampliación y adecuación que año tras año se ha venido dando para el giro del negocio, toda vez que la infraestructura es la base esencial para poder dar servicio, por ello el rubro más importante dentro de activos no corrientes son: edificio, maquinaria

Activo Corriente 2007

El Activo Corriente representa el 13,30% del activo total, que se considera como el tamaño adecuado que la empresa puede tener, porque al existir demasiado dinero sería considerado como dinero improductivo para la empresa, es así que las cuentas más importantes son: Cuentas por Cobrar e Inventarios que pertenecen al giro del negocio ya que la liquidez generada en estas cuentas es necesario para enfrentar pagos sin tener dineros improductivos.



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

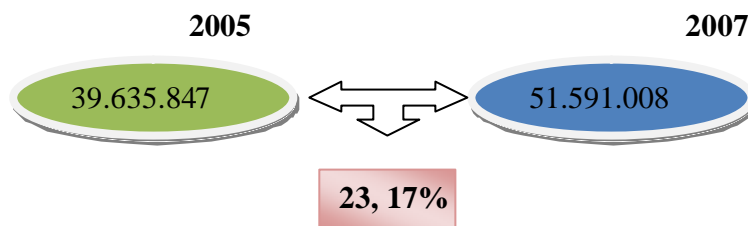
Elaborado por: Jenny Chalco

Las cuentas por cobrar representa el 6,95% del activo total, esto indica que la mayor parte de extranjeros y funcionarios adquieren el servicio hotelero, mediante tarjetas de crédito en cuyo plazo se hará líquido, esto a su vez determina que a mayores clientes mayores serán los ingresos que la empresa tenga, tomando en cuenta que los plazos del cobro serán previamente especificados para lograr estabilizar cuentas pendientes de cobro.

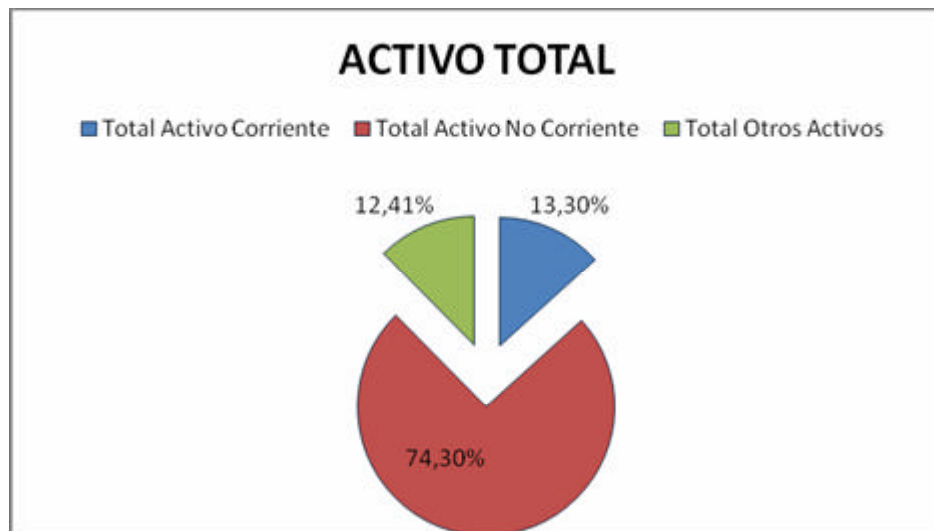
Cuentas por Cobrar 2007

Activo Total 2007

El total del Activo de la empresa asciende a USD 51 millones en el 2007, del 2005 a la fecha ha crecido en un 23,17% que frente al crecimiento del sector hotelero a un plazo de 25 años desde su creación es considerable, por lo que se determina que el giro del negocio esta con un desarrollo similar al sector de su entorno.



La composición del activo al 2007 representa: el 74,30% del Activo no Corriente, 13,30% en Activo Corriente y 12,41% en otros Activos.



Fuente: Balance 2007 Hotelera Ecuador S.A

Elaborado por: Jenny Chalco



Este análisis muestra que la empresa se encuentra en un nivel aceptable ya que conformen crecen sus activos no corrientes crece también su patrimonio, como también la liquidez con que cuenta la empresa, la cual ayuda a sobrellevar las obligaciones que están pendientes de pago.

Balance General – Análisis Vertical

H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
BALANCE GENERAL
(en dólares de los Estados Unidos)

	2005	VARIACIÓN	2006	VARIACIÓN	2007	VARIACIÓN
ACTIVOS						
Activo Corriente						
Caja y Bancos	363.743	0,92%	288.442	0,64%	250.296	0,49%
Inversiones	0	0,00%	1.523.408	3,36%	349.742	0,68%
Cuentas por cobrar	2.278.651	5,75%	2.805.842	6,20%	3.587.472	6,95%
Inventarios	766.411	1,93%	1.740.367	3,84%	2.672.103	5,18%
Total Activo Corriente	3.408.805	8,60%	6.358.059	14,04%	6.859.613	13,30%
Activo No Corriente						
Edificios	12.566.142	31,70%	13.706.416	30,27%	16.098.910	31,20%
Maquinaria y Equipo	8.078.234	20,38%	8.811.267	19,46%	10.349.299	20,06%
Muebles y Enseres	9.275.010	23,40%	10.116.640	22,34%	11.882.528	23,03%
Total Activo No Corriente	29.919.386	75,49%	32.634.323	72,06%	38.330.737	74,30%
Otros Activos						
Uso de marca (Franquicia)	6.148.516	15,51%	6.148.516	13,58%	6.148.516	11,92%
Derecho de llaves	33.345	0,08%	32.745	0,07%	104.998	0,20%
Seguros pagados por anticipado	125.795	0,32%	111.373	0,25%	147.144	0,29%
Total Otros Activos	6.307.656	15,91%	6.292.634	13,90%	6.400.658	12,41%
TOTAL ACTIVOS	39.635.847	100,00%	45.285.016	100,00%	51.591.008	100,00%
PASIVO Y PATRIMONIO						
Pasivos Corriente						
Sobregiro Bancario	58.476	0,15%	0	0,00%	523.025	1,01%
Cuentas por pagar	2.122.102	5,36%	3.631.741	8,02%	3.891.525	7,54%
Total Pasivos Corriente	2.180.578	5,50%	3.631.741	8,02%	4.414.550	8,56%
Pasivo No Corriente						
Prestamos bancarios y vencimientos circ deuda Vp	2.165.547	5,46%	2.258.401	4,99%	2.748.287	5,33%
Vencimientos circulantes obligaciones en circul.	402.466	1,02%	404.000	0,89%	541.250	1,05%
Reserva para Jubilación patronal e indem	333.972	0,84%	382.641	0,84%	554.752	1,08%
Deuda largo plazo bancos	8.638.813	21,80%	9.394.208	20,74%	8.672.207	16,81%
Obligaciones en circulacion	5.524.000	13,94%	6.760.214	14,93%	8.602.151	16,67%
Total Pasivo No Corriente	17.064.798	43,06%	19.199.464	42,40%	21.118.647	40,93%
Total Pasivos	19.245.376	48,57%	22.831.205	50,42%	25.533.197	49,49%
Patrimonio						
Capital Social	10.000.000	25,24%	12.500.000	27,60%	15.994.753	31,00%
Reservas de capital	3.133.765	7,91%	2.965.515	6,55%	2.965.515	5,75%
Reserva por valuación	5.152.534	13,00%	5.152.534	11,38%	5.152.534	9,99%
Reserva legal	322.597	0,81%	415.013	0,92%	510.022	0,99%
Reserva Facultativa	915.873	2,31%	500.873	1,11%	100.873	0,20%
Utilidades disponibles	855.702	2,16%	919.876	2,03%	1.334.114	2,59%
Total Patrimonio	20.380.471	51,43%	22.453.811	49,58%	26.057.811	50,51%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	39.635.847	100,00%	45.285.016	100,00%	51.591.008	100,00%

Balance General -Análisis Horizontal

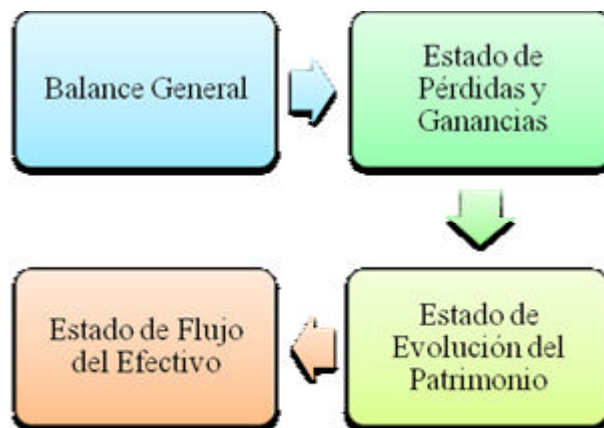
H.O.V. HOTELERA ECUADOR S.A.
BALANCE GENERAL
(en dólares de los Estados Unidos)

	2.005	2.006	2.007	VARIACION ABSOLUTA 2005-2006	VARIACION RELATIVA 2005-2006	VARIACION ABSOLUTA 2006-2007	VARIACION RELATIVA 2006-2007
ACTIVOS							
Activo Corriente							
Caja y Bancos	363.743	288.442	250.296	-75.301	-26,11%	-38.146	-15,24%
Inversiones	0	1.523.408	349.742	1.523.408	100,00%	-1.173.666	-335,58%
Cuentas por cobrar	2.278.651	2.805.842	3.587.472	527.191	18,79%	781.630	21,79%
Inventarios	766.411	1.740.367	2.672.103	973.956	55,96%	931.736	34,87%
Total Activo Corriente	3.408.805	6.358.059	6.859.613	2.949.254	46,39%	501.554	7,31%
Activo No Corriente							
Edificios	12.566.142	13.706.416	16.098.910	1.140.274	8,32%	1.140.274	14,86%
Maquinaria y Equipo	8.078.234	8.811.267	10.349.299	733.033	8,32%	733.033	14,86%
Muebles y Enseres	9.275.010	10.116.640	11.882.528	841.630	8,32%	841.630	14,86%
Total Activo No Corriente	29.919.386	32.634.323	38.330.737	2.714.937	8,32%	2.714.937	14,86%
Otros Activos							
Uso de marca (Franquicia)	6.148.516	6.148.516	6.148.516	0	0,00%	0	0,00%
Derecho de llaves	33.345	32.745	104.998	-600	-1,83%	72.253	68,81%
Seguros pagados por anticipado	125.795	111.373	147.144	-14.422	-12,95%	35.771	24,31%
Total Otros Activos	6.307.656	6.292.634	6.400.658	-15.022	-0,24%	108.024	1,69%
TOTAL ACTIVOS	39.635.847	45.285.016	51.591.008	5.649.169,00	12,47%	6.305.992	12,22%
PASIVO Y PATRIMONIO							
Pasivos Corriente							
Sobregiro Bancario	58.476	0	523.025	-58.476	0,00%	523.025	100,00%
Cuentas por pagar	2.122.102	3.631.741	3.891.525	1.509.639	41,57%	259.784	6,68%
Total Pasivos Corriente	2.180.578	3.631.741	4.414.550	1.451.163	39,96%	782.809	17,73%
Pasivo No Corriente							
Préstamos bancarios y vencimientos circ deuda Vp	2.165.547	2.258.401	2.748.287	92.854	4,11%	489.886	17,83%
Vencimientos circulantes obligaciones en circul.	402.466	404.000	541.250	1.534	0,38%	137.250	25,36%
Reserva para Jubilación patronal e indem	333.972	382.641	554.752	48.669	12,72%	172.111	31,02%
Deuda largo plazo bancos	8.638.813	9.394.208	8.672.207	755.395	8,04%	-722.001	-8,33%
Obligaciones en circulación	5.524.000	6.760.214	8.602.151	1.236.214	18,29%	1.841.937	21,41%
Total Pasivo No Corriente	17.064.798	19.199.464	21.118.647	2.134.666	11,12%	1.919.183	9,09%
Total Pasivos	19.245.376	22.831.205	25.533.197	3.585.829,00	15,71%	2.701.992	10,58%
Patrimonio							
Capital Social	10.000.000	12.500.000	15.994.753	2.500.000	20,00%	3.494.753	21,85%
Reservas de capital	3.133.765	2.965.515	2.965.515	-168.250	-5,67%	0	0,00%
Reserva por valuación	5.152.534	5.152.534	5.152.534	0	0,00%	0	0,00%
Reserva legal	322.597	415.013	510.022	92.416	22,27%	95.009	18,63%
Reserva Facultativa	915.873	500.873	100.873	-415.000	-82,86%	-400.000	-396,54%
Utilidades disponibles	855.702	919.876	1.334.114	64.175	6,98%	414.238	31,05%
Total Patrimonio	20.380.471	22.453.811	26.057.811	2.073.341	9,23%	3.604.000	13,83%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	39.625.847	45.285.016	51.591.008	5.659.170	12,50%	6.305.992	12,22%

CAPITULO IV: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA HOTELERA ECUADOR S.A.

4.1 Análisis de los Estados Financieros año (2005-2007)

Los Estados Financieros proporcionan información sobre la situación económica y financiera de la empresa. Esta información permite examinar los resultados obtenidos y evaluar la situación financiera de la entidad.



Al analizar los Estados Financieros de la empresa Hotelera Ecuador S.A. se llegará a determinar la sostenibilidad de los pagos futuros basados en el crecimiento del sector y la experiencia alcanzada, así como también los índices financieros los que reflejarán el comportamiento que se ha mantenido durante el año 2005 al 2007.

4.1.1 Balance General

En los años 2005 al 2007 se observa que los Activos presentan un crecimiento sostenido lo que permite la intensificación de nuevas fuentes de financiamiento y esto muestra que el giro de negocio es confiable para el inversionista.

Los Pasivos tienden a crecer conforme se dan el pago de obligaciones pero su apalancamiento no refleja una inestabilidad financiera ya que su patrimonio cubre de manera sólida sus obligaciones.