

**INFORME DE GESTIÓN DE LA
SOCIEDAD CRUSA 2004-2007**



PRESENTACIÓN

Es intención de esta administración presentar un informe que permita evaluar la gestión económica-financiera de la sociedad CRUSA a partir del 2004, cuando se produce un cambio en la dirección y se establece un nuevo sistema de gestión que ha permitido invertir la tendencia en sus resultados económicos así como una modernización en la gestión de sus actividades principales y diversas mejoras en sus infraestructuras. Todo ello nos hace ser optimistas al futuro ya que existen las bases para una gestión que tenga como principio la racionalidad económica y como objetivo principal revertir (según lo indique el socio mayoritario) estos beneficios en el bienestar de la comunidad universitaria en su conjunto.

CRUSA- RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

Ciudad Residencial Universitaria S.A. (CRUSA) es una sociedad anónima unipersonal cien por cien propiedad de la Universidad de Alcalá. Fundada en 1994 su objetivo principal es servir de apoyo instrumental a la Universidad de Alcalá para la promoción, construcción y gestión de alojamientos residenciales. En la actualidad la sociedad gestiona tres centros diferenciados:

Residencia del Campus en Alcalá de Henares

Complejo residencial compuesto por 144 viviendas, de diferentes tamaños, que permiten dar alojamiento a una población entorno a las 650 personas en función de la composición que se haga en cada una de las viviendas, pudiendo alojarse en viviendas compartidas de hasta 8 personas, en habitaciones dobles o individuales, ó en viviendas unifamiliares de dos o tres dormitorios.

Todas las viviendas cuentan con salón comedor, cocina y zonas comunes, además de Internet en toda la residencia.

Además la Residencia cuenta con servicio de lavandería, sala informática, cafetería, pub, instalaciones deportivas y otros servicios privados.



Residencia San Ildefonso

Ubicada en el complejo de la Universidad Cisceriana, esta Residencia está destinada a alojamientos de corta duración y consta de 42 habitaciones (dobles o individuales) la mayoría de ellas dotadas de aire acondicionado, un salón de TV y sala de desayunos.

Hospedería Porta Coeli y Casa del Doncel

Situados en la ciudad de Sigüenza (Guadalajara) estos dos centros forman un complejo hotelero en pleno centro histórico de la ciudad con una capacidad de 22 habitaciones (dobles e individuales) así como varias salas de reuniones de diversos tamaños.

Sus características le convierten en un centro perfecto para la celebración de cursos presenciales que requieran pernoctar en el centro, así como reuniones de empresas, sin olvidar su uso turístico ya que es un Hotel abierto al público en general.

Cuenta asimismo con un restaurante ubicado en la Casa del Doncel, donde igualmente existe un pequeño museo y salas de exposiciones y un punto de información turística gestionadas conjuntamente con el Ayuntamiento de Sigüenza.

RESULTADOS ECONÓMICOS

Este documento muestra los principales indicadores de la sociedad hasta el 31 de diciembre del año 2006 y los resultados provisionales del ejercicio 2007.

En primer lugar se presentan los resultados de explotación de la sociedad desde el año 2001 hasta el 2006 (último año cerrado y cuyas cuentas se encuentran depositadas en el registro mercantil). Estos resultados se presentan tanto nominalmente como deflactados en euros de 2006 para que sea posible una comparación de las cifras de distintos ejercicios. También se incluyen las ayudas aprobadas por la Universidad en materia de apoyo para el programa de Becas Cervantes.

Como se observa en las Tablas y Gráficos 1 y 2 la evolución de los resultados de explotación muestra una tendencia clara de progreso y consolidación de la sociedad. Se pasa en términos nominales de 90.000 euros en el año 2001 a 368.000 euros en el año 2006 (incluido los 225.000 euros de Becas Cervantes) y teniendo en cuenta una situación realmente adversa en el año 2003 donde dichos resultados eran de -437.000 euros en negativo lo cual ha llegado a comprometer la propia existencia de la sociedad. A partir de esa fecha la situación se ha revertido hasta tal punto que en el año 2007 la sociedad está en condiciones de pagar a la UAH un canon de 400.000 euros según resolución de la Gerencia de la UAH y por primera vez en su historia se hace cargo del IBI de las viviendas del campus por un importe de aproximadamente 75.000 euros. Todo esto nos sitúa en un resultado primario de explotación cercano a los 500.000 euros

Tabla 1. Resultado de explotación

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ingresos de Explotación	1.942.663,28 €	2.012.518,39 €	1.993.829,75 €	2.310.273,53 €	2.518.551,80 €	2.736.537,61 €
Gastos de Explotación	1.854.611,08 €	2.065.093,20 €	2.431.660,25 €	2.455.202,85 €	2.221.173,50 €	2.368.532,15 €
RESULTADO DE EXPLOTACION	88.052,20 €	-52.574,81 €	-437.830,50 €	-144.929,32 €	297.378,30 €	368.005,46 €

Gráfico 1. Evolución de ingresos, gastos y resultado de explotación

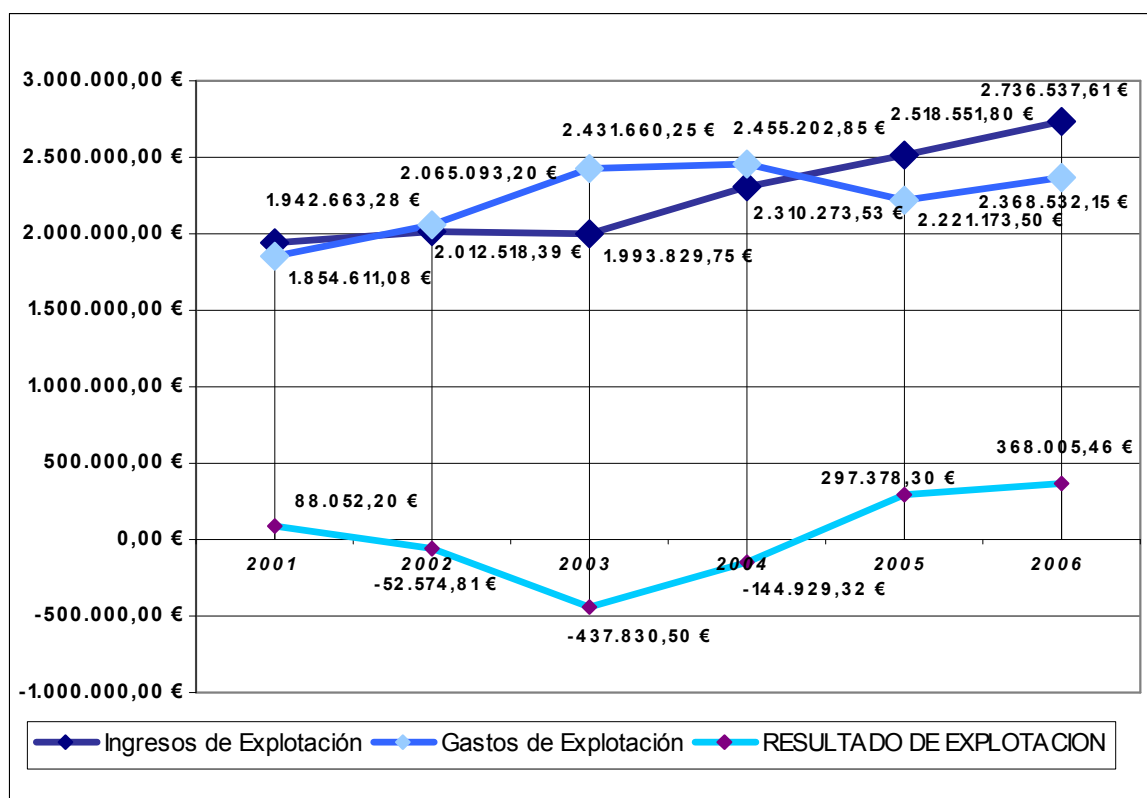
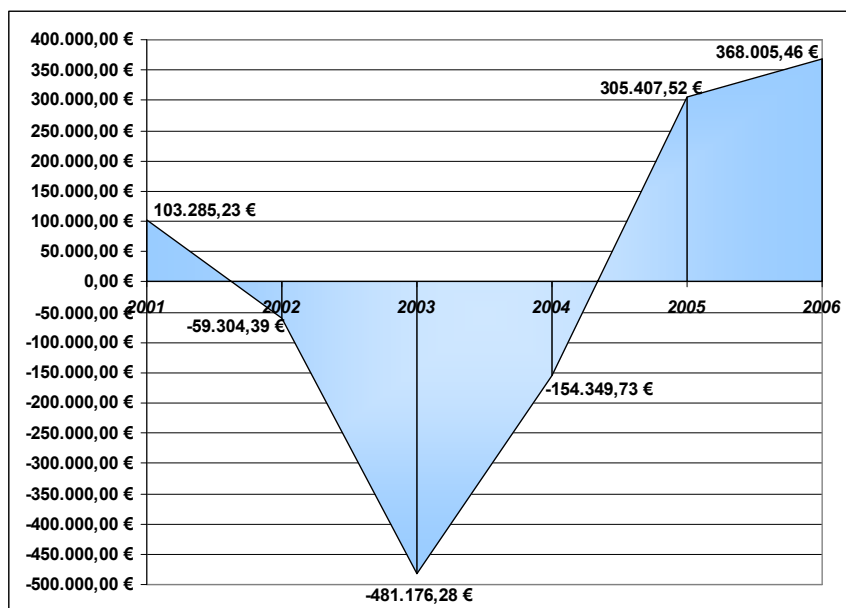


Tabla 2. Resultado de Explotación en euros 2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ingresos de Explotación	2.278.744,03 €	2.270.120,74 €	2.191.218,90 €	2.460.441,31 €	2.586.552,70 €	2.736.537,61 €
Gastos de Explotación	2.175.458,80 €	2.329.425,13 €	2.672.395,18 €	2.614.791,04 €	2.281.145,18 €	2.368.532,15 €
RESULTADO DE EXPLOTACION	103.285,23 €	-59.304,39 €	-481.176,28 €	-154.349,73 €	305.407,52 €	368.005,46 €

Todos los datos han sido actualizados utilizando el Índice General Nacional desde Diciembre de cada año hasta Diciembre de 2006

Gráfico 2. Resultado de explotación en euros 2006



La explicación de estos resultados primarios de explotación tiene que ver con las partidas de ingresos y gastos que se detallan a continuación.

Respecto a los ingresos de explotación se puede observar (Tabla 3) los avances que se han producido a partir del año de 2004 pasando de un nivel cercano a los 2 millones de euros en 2001 a una cifra cercana a los 2,8 millones de euros en el año 2006, lo que representa un incremento del 40% respecto al año 2002. (Gráfico 3). En el análisis por centros destaca la tendencia de la facturación del Campus cercana al 85% y el 15% restante corresponde a San Ildefonso y Sigüenza. (Tabla y Gráfico 4). En este último punto es de destacar que en San Ildefonso se produjo una actualización importante de sus instalaciones (cambio de mobiliario, instalación de aire acondicionado, espacios comunes para cafetería etc..) lo que ha implicado un pequeño descenso proporcional en la facturación del año 2004. Por otra parte, es de resaltar el esfuerzo realizado en Sigüenza ya que la temporada alta es de fines de semana durante 4 meses al año.

Tabla 3. Ingresos de Explotación

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Importe Neto Cifra de Negocios	* 1.938.988,13 €	* 1.999.316,21 €	1.896.747,71 €	2.212.166,17 €	2.396.584,66 €	** 2.577.653,72 €
Otros Ingresos de Explotación (Locales, Restaurante...)	3.675,15 €	13.202,18 €	97.082,04 €	98.107,36 €	121.967,14 €	158.883,89 €
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACION	1.942.663,28 €	2.012.518,39 €	1.993.829,75 €	2.310.273,53 €	2.518.551,80 €	2.736.537,61 €

(*) Durante los ejercicios 2001 y 2002 los ingresos por arrendamiento de locales se incluían en el Importe Neto de la Cifra de Negocios, a partir de 2003 y a fin de ajustarse a lo establecido en el Impuesto de Sociedades se incluyen en Otros Ingresos de Explotación

(**) Se incluyen los 225.000 euros no facturados a la Universidad de Alcalá por la concesión de las Becas Cervantes

% Variación Ingresos de Explotación						
Respecto al 2001	-	3,60%	2,63%	18,92%	29,64%	40,87%
Respecto al año anterior	-	3,60%	-0,93%	15,87%	9,02%	8,66%

Gráfico 3. Evolución de los ingresos de explotación

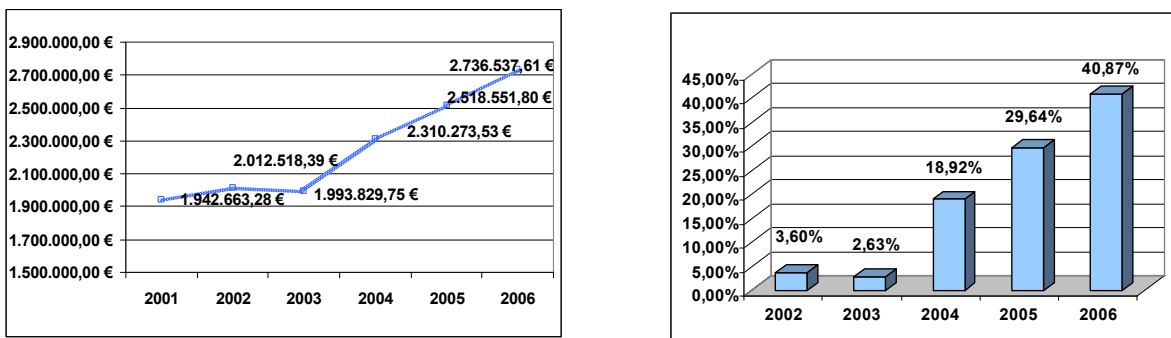
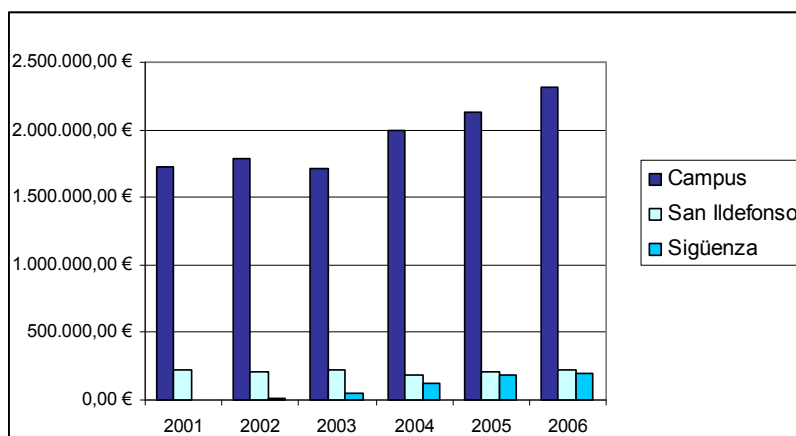


Tabla 4. Ingresos de explotación por centros

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Campus	1.725.078,24 €	1.783.247,77 €	1.716.893,25 €	1.994.617,06 €	2.128.506,61 €	2.309.757,78 €
San Ildefonso	217.585,04 €	212.658,72 €	225.180,31 €	187.440,05 €	205.544,07 €	227.714,02 €
Sigüenza	0,00 €	16.611,90 €	51.756,19 €	128.216,42 €	184.501,12 €	199.065,81 €
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.942.663,28 €	2.012.518,39 €	1.993.829,75 €	2.310.273,53 €	2.518.551,80 €	2.736.537,61 €

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Campus	88,80%	88,61%	86,11%	86,34%	84,51%	84,40%
San Ildefonso	11,20%	10,57%	11,29%	8,11%	8,16%	8,32%
Sigüenza	0,00%	0,83%	2,60%	5,55%	7,33%	7,27%
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Gráfico 4. Evolución ingresos por centros



En cuanto a los gastos se ha intentado llevar a la práctica un proceso de racionalización de los mismos a partir del año 2004. Como se puede observar (Tabla y Gráfico 5) el incremento de gastos tiene algunas lecturas importantes. Por una parte el ítem gastos de personal se incrementa como consecuencia de la incorporación de la plantilla de conserjes ya que hasta ese año la gestión era externa (nota1) y además en 2004 se incluye las partidas de indemnizaciones que desaparecen en 2005. Si se toma el concepto global, los gastos en conjunto de la sociedad fueron menores en el año 2006 que en 2004 lo que implica un esfuerzo considerable teniendo en cuenta que las amortizaciones venían de períodos anteriores y que durante ese período, tal cual se verá más adelante, se realizó una cantidad significativa de mejoras en las instalaciones y las infraestructuras en los 3 centros.

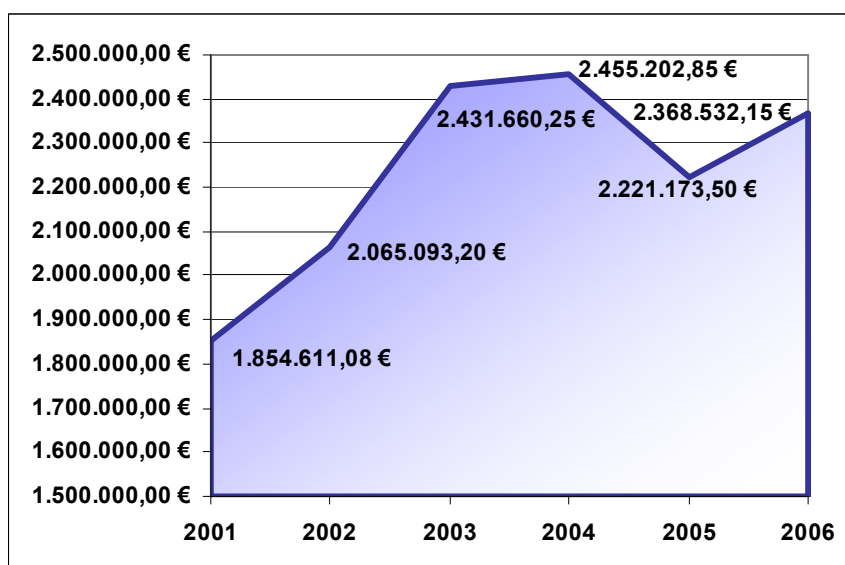
Tabla 5. Gastos de explotación

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gastos de Personal (1)	280.412,80 €	351.459,49 €	391.118,04 €	710.362,97 €	631.364,06 €	597.984,57 €
Amortizaciones	269.138,53 €	310.049,55 €	363.720,33 €	349.140,85 €	356.203,79 €	269.776,97 €
Variación Operaciones Tráfico	-7.146,64 €	69.501,59 €	77.551,39 €	-6.413,14 €	-80.152,08 €	-19.673,59 €
Servicios Exteriores	1.309.113,24 €	1.332.595,81 €	1.576.554,18 €	1.376.603,84 €	1.293.023,65 €	1.498.606,23 €
Tributos (2)	3.034,01 €	1.626,09 €	22.681,46 €	25.531,18 €	20.734,08 €	21.837,97 €
Otros Gastos	59,14 €	-139,33 €	34,85 €	-22,85 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	1.854.611,08 €	2.065.093,20 €	2.431.660,25 €	2.455.202,85 €	2.221.173,50 €	2.368.532,15 €

(1) Desde el año 2004 **todos los conserjes** se encuentran contratados directamente por CRUSA. Hasta esa fecha el servicio de Conserjería se subcontractaba con GAU lo que suponía una prestación encubierta de mano de obra (de dudosa legalidad) ya que en realidad dependían al cien por cien de CRUSA para el desarrollo de su trabajo. Además todo ellos tenían contratos temporales y no cobraban ni horas extras ni horas de nocturnidad, tal como marca el Convenio Colectivo. A lo largo de 2004 todos los contratos se transformaron en fijos y se incorporó un nuevo conserje en todos los centros a fin de evitar el número excesivo de horas extras que los conserjes realizaban.

(2) Hasta el año 2003 CRUSA no reconocía en su contabilidad el gasto por el Impuesto de Actividades Económicas. En el ejercicio 2003 se asumió, como gasto de ejercicios anteriores el importe de los I.A.E: pendientes de pago

Gráfico 5. Evolución gastos de explotación



La Tabla 6 y los Gráficos 6 y 7 muestran en detalle la partida de gastos en personal, destacando el proceso de racionalización en los gastos de Administración que se reducen cerca del 40% desde el año 2003 respecto al 2006 (el cual incluye una partida variable que está ligada a los resultados económicos de la sociedad). Todo esto considerando que el personal de Administración se reduce en una persona.

Tabla 6. Gastos de Personal

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Administración	280.412,80 €	351.459,49 €	391.451,25 €	469.273,48 €	209.730,11 €	208.949,44 €
Variable Administración	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.072,90 €	46.875,82 €
Conserjes Campus	0,00 €	0,00 €	0,00 €	106.115,44 €	106.196,98 €	108.542,51 €
San Ildefonso	0,00 €	0,00 €	0,00 €	77.709,97 €	87.183,28 €	69.417,97 €
Sigüenza	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.472,81 €	114.262,02 €	97.860,09 €
Pastrana	0,00 €	0,00 €	0,00 €	39.653,55 €	34.414,83 €	36.790,56 €
Incentivos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	34.503,94 €	29.548,18 €
Gastos de Personal	280.412,80 €	351.459,49 €	391.451,25 €	706.225,25 €	631.364,06 €	597.984,57 €

(1) Hasta el ejercicio 2004 no se produjo la incorporación de los conserjes de San Ildefonso, Sigüenza y Pastrana a la plantilla laboral de CRUSA, incorporándose a la misma a lo largo de 2004 los diferentes centros.

(2) Las tres personas con mayor salario dentro de Administración aceptaron reducir su salario a partir de 2005 en un treinta por ciento. El cobro de esta cantidad quedaba condicionado a que en el ejercicio anterior se hubieran alcanzado unos beneficios de explotación primaria de la actividad de 150.000 euros, en cuyo caso cobrarían el cien por cien del salario. En el 2005 estaba garantizado con independencia del resultado obtenido en el 2004.

Gráfico 6. Gastos de personal

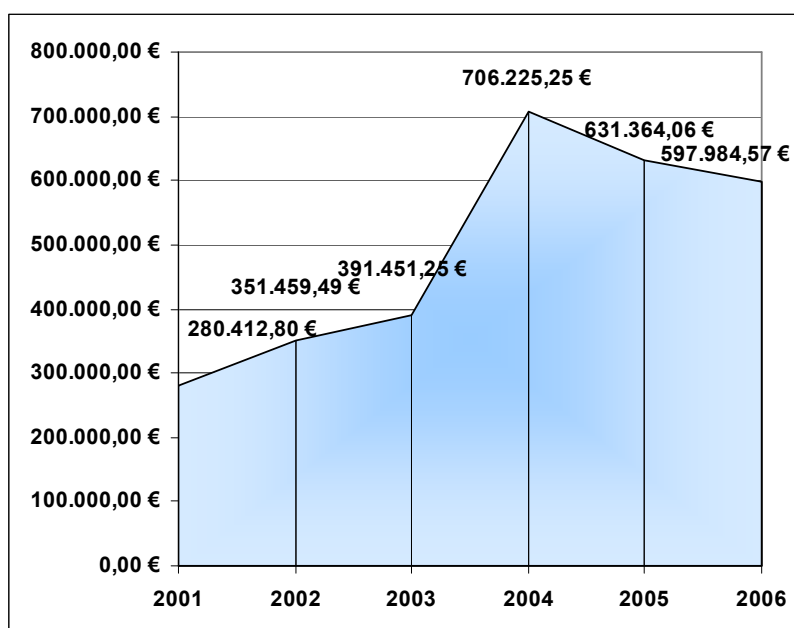
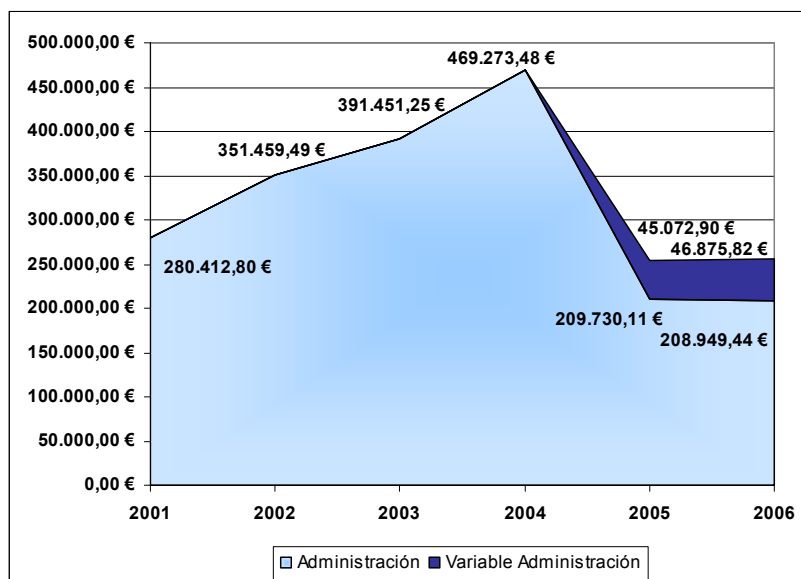


Gráfico 7. Gastos personal administración



Tema aparte y que vale la pena destacar es la partida de gastos vinculadas a las amortizaciones ya que representan las cargas de ejercicios anteriores que se debe soportar durante períodos posteriores y que en algunos casos como los gastos de primer establecimiento no implican mejoras reales en las instalaciones sino una carga diferida en el tiempo.

La Tabla 7 y el Gráfico 8 muestran el detalle de estos datos de donde resulta muy claro que hasta el 2003 la carga por amortizaciones ha ido en incremento y que en el año 2004 y 2005 se ha soportado una cantidad importante de las mismas, disminuyendo a partir del año 2006 como consecuencia de una política más racional en cuanto a lo que se debe considerar gasto del ejercicio y lo que se debe considerar amortizaciones. En este sentido, se desagrega la partida de gastos de primer establecimiento (Tabla 8 y Gráfico 9) en los distintos centros de manera tal que se observan los gastos de ejercicios actuales que han soportado una carga de costes anteriores que han sido contabilizados como primer establecimiento.

Por otra parte, la Tabla 9 y Gráfico 10 muestran el detalle de la dotación de inmovilizado Inmaterial que se incrementa como consecuencia de reducir el período de amortización de los gastos realizados de 10 a 5 años lo que implica aumentar los costes actuales para dejar en mejor situación a la sociedad de cara a futuras inversiones de mejoras y mantenimiento. En cuanto al inmovilizado material (Tabla 10 y Gráfico 11) la partida de mobiliario es la más importante. Sin embargo, como consta en las revisiones sobre la situación del mobiliario ha sido necesario incurrir en una serie de gastos para mantener un estándar mínimo de calidad quedando pendiente una serie de inversiones que en lógica contable sólo deberían realizarse a partir de 2008 cuando estas amortizaciones se reduzcan.

Tabla 7. Dotación a las amortizaciones

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gastos de Establecimiento	11.535,69 €	17.146,78 €	44.121,31 €	44.858,54 €	43.053,24 €	43.053,28 €
Inmovilizado Inmaterial	72.438,52 €	100.011,66 €	115.894,12 €	107.301,92 €	105.261,48 €	114.838,58 €
Inmovilizado Material	185.164,32 €	192.891,11 €	203.704,90 €	196.890,39 €	207.889,07 €	111.885,11 €
TOTAL AMORTIZACIONES	269.138,53 €	310.049,55 €	363.720,33 €	349.050,85 €	356.203,79 €	269.776,97 €

Tabla 8. Gastos amortizables

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Campus		1.993,35 €	4.207,08 €	4.207,08 €	4.207,08 €	4.207,08 €	2.454,15 €
San Ildefonso		7.196,26 €	7.196,26 €	1.320,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sigüenza		5.495,38 €	13.939,93 €	14.944,32 €	14.944,32 €	14.944,32 €	9.448,93 €
Pastrana		2.461,79 €	18.778,04 €	23.901,88 €	23.901,88 €	23.901,88 €	23.901,88 €
DOT. GASTOS AMORTIZABLE	11.535,69 €	17.146,78 €	44.121,31 €	44.373,78 €	43.053,28 €	43.053,28 €	35.804,96 €

Tabla 9. Dotación amortización inmovilizado inmaterial

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aplicaciones Informáticas	20.606,44 €	22.979,54 €	10.209,15 €	3.786,10 €	3.786,10 €	2.798,52 €
Dº s/ Inversiones en Terrenos Cedidos (1)	51.832,08 €	77.032,12 €	105.684,97 €	103.515,82 €	101.475,38 €	112.040,06 €
TOTAL DOT. INM. INMAT.	72.438,52 €	100.011,66 €	115.894,12 €	107.301,92 €	105.261,48 €	114.838,58 €

(1) En el ejercicio de 2006 se ha realizado un reclasificación de partidas de Inmovilizado traspasando las Reformas de las Viviendas realizadas del Inmovilizado Material al Inmovilizado Inmaterial, disminuyendo su periodo de amortización de 10 a 5 años.

Tabla 10. Dotación amortización inmovilizado material

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Otras Instalaciones	2.475,59 €	2.475,59 €	2.702,80 €	2.702,80 €	3.109,15 €	3.973,20 €
Mobiliario	177.587,04 €	181.639,66 €	191.557,48 €	185.281,64 €	190.902,35 €	103.089,85 €
Equipos Proceso Información	3.657,82 €	7.331,99 €	8.000,75 €	7.552,08 €	7.349,22 €	4.822,06 €
Elementos de Transporte	1.443,87 €	1.443,87 €	1.443,87 €	1.443,87 €	696,21 €	
Reforma de Viviendas (1)					5.832,14 €	
TOTAL DOT. INM. INMAT.	185.164,32 €	192.891,11 €	203.704,90 €	196.980,39 €	207.889,07 €	111.885,11 €

(1) En el ejercicio de 2006 se ha realizado un reclasificación de partidas de Inmovilizado traspasando las Reformas de las Viviendas realizadas del Inmovilizado Material al Inmovilizado Inmaterial, disminuyendo su periodo de amortización de 10 a 5 años.

Gráfico 8. Dotación de las amortizaciones

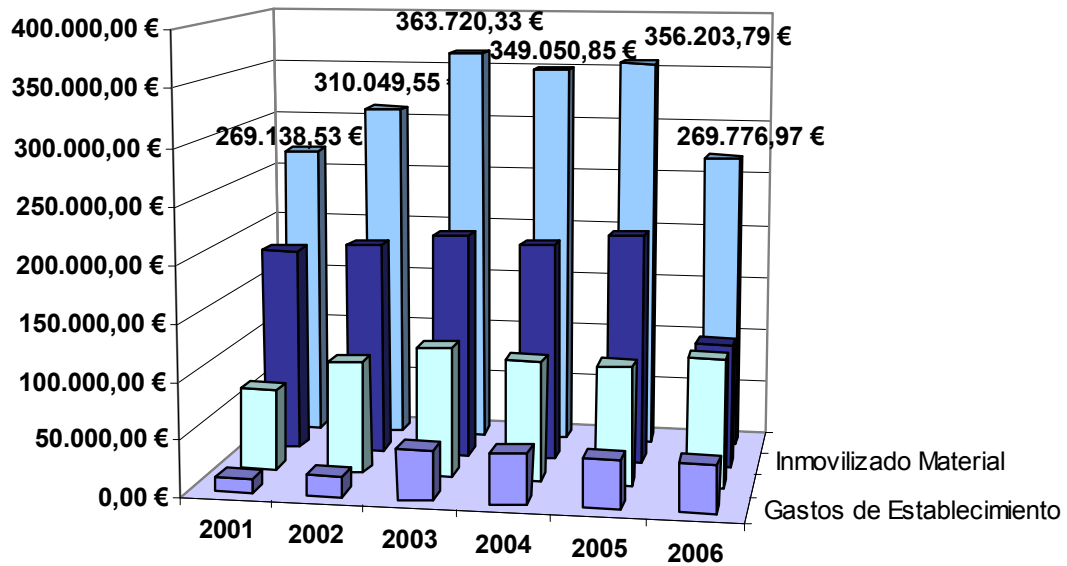


Gráfico 9. Evolución de gastos amortizables

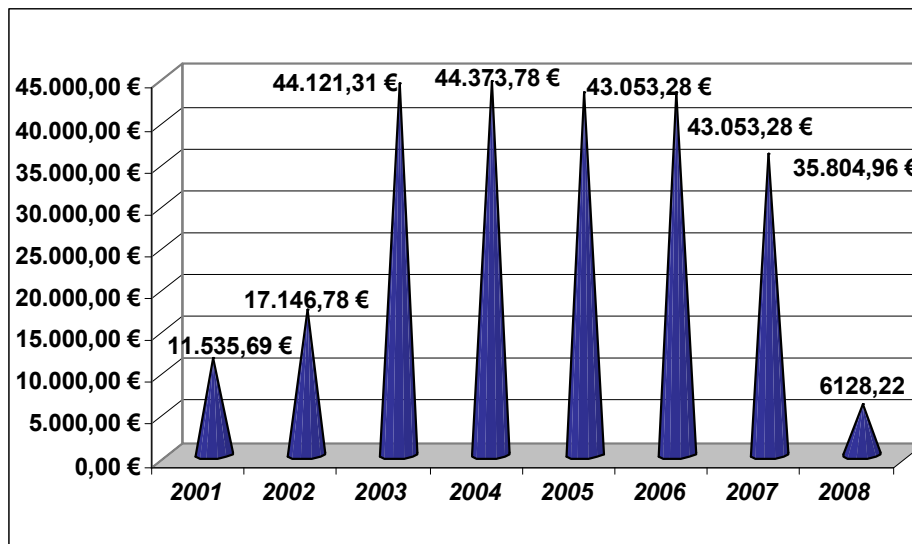


Gráfico 10. Dotaciones al inmovilizado inmaterial

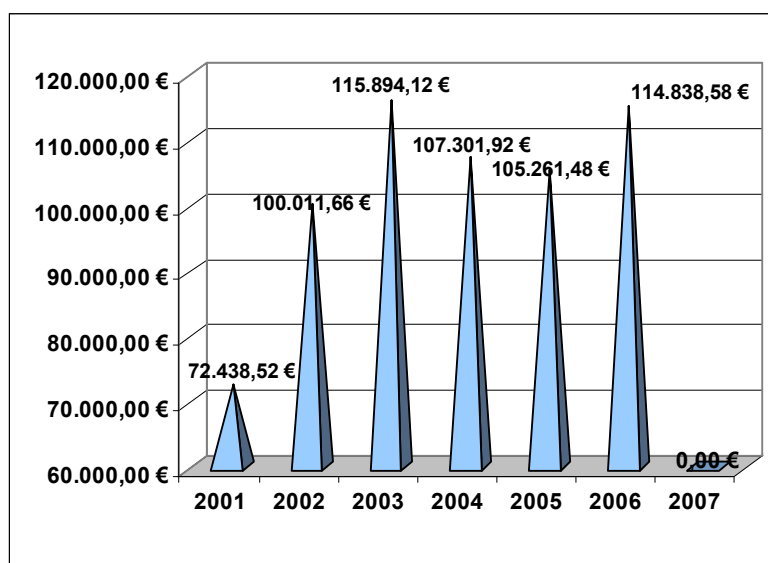
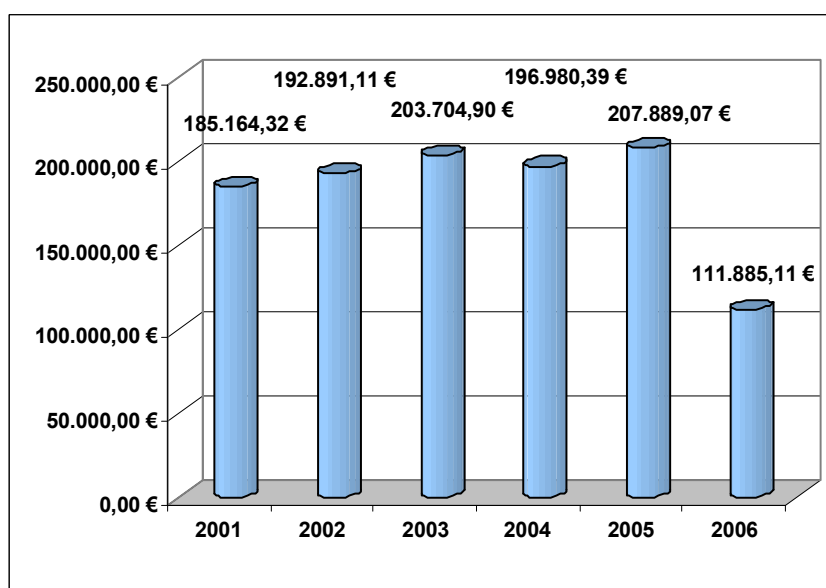


Gráfico 11. Dotaciones a la amortización material



En cuanto a los gastos denominados servicios externos (arrendamientos, reparación, mantenimiento, servicios profesionales etc..) se presenta el desglose en la Tabla 11 y Gráfico 12, destacando lo siguiente: a) En materia de arrendamiento y cánones la mayor partida es el alquiler de una centralita de teléfonos que representa casi el 100% de la partida y que estaba comprometida por renting hasta el año 2006 lo cual implica que a partir de 2007 se produce un ahorro importante. b) Otro punto a destacar son las partidas de reparación, conservación y otros servicios.

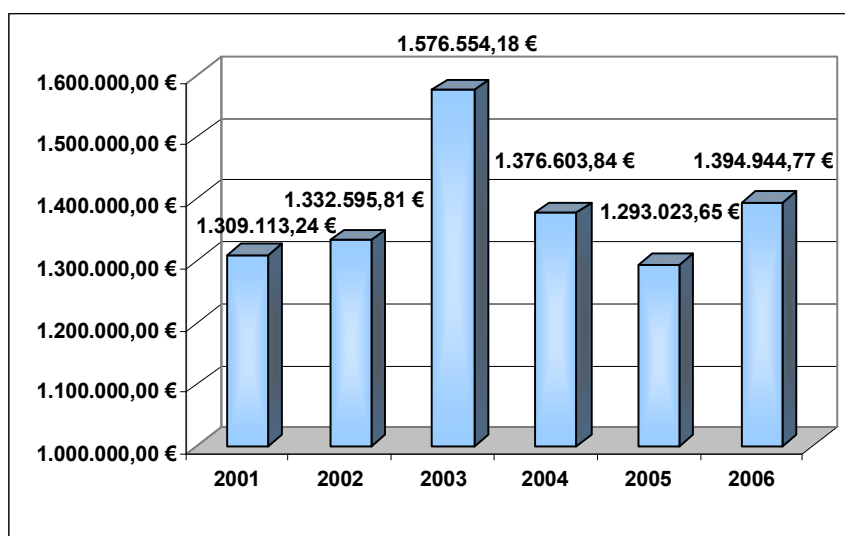
Si bien se ha intentado realizar un esfuerzo de racionalización ha resultado necesario mejorar las instalaciones que se encontraban en una situación muy precaria como consecuencia de la falta de mantenimiento en años anteriores según se puede constatar a la hora de analizar los gastos por estas partidas antes del año 2004. En este mismo sentido el aumento de ocupación que se traduce en ingresos crecientes también exige de

una mayor atención en este tipo de partidas. c) Por último, si bien los gastos de suministros tienen un comportamiento estándar la subida de precios en algunos servicios como el caso de la energía para calefacción, ha generado mucha presión para lograr disminuir estas partidas a niveles algo menores según lo que sería deseable en una estructura de costes.

Tabla 11. Servicios exteriores

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Arrendamientos y Cánones	26.360,28 €	29.595,44 €	32.202,32 €	38.007,56 €	37.903,16 €	38.713,65 €
Reparación y Conservación	743.350,97 €	815.798,72 €	981.418,76 €	857.763,74 €	676.526,32 €	794.317,41 €
Serv. Prof. Independientes	34.373,69 €	28.447,20 €	48.656,07 €	19.902,10 €	26.462,15 €	21.834,41 €
Seguros	5.224,35 €	6.314,06 €	7.099,47 €	7.628,63 €	8.004,95 €	7.665,69 €
Servicios Bancarios	7.937,26 €	10.929,84 €	9.049,11 €	10.082,39 €	13.854,23 €	14.625,11 €
Publicidad y Propaganda	11.202,87 €	13.410,89 €	10.736,03 €	7.897,12 €	13.203,45 €	38.455,59 €
Suministros	244.066,21 €	228.333,96 €	305.607,26 €	303.465,10 €	306.602,56 €	326.155,80 €
Servicios Subcontratados						103.661,46 €
Otros Servicios	236.597,61 €	199.765,70 €	181.785,16 €	131.857,20 €	210.466,83 €	153.177,11 €
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	1.309.113,24 €	1.332.595,81 €	1.576.554,18 €	1.376.603,84 €	1.293.023,65 €	1.498.606,23 €
Importe sin servicios subcontratados						1.394.944,77 €

Gráfico 12. Gasto en servicios exteriores



A los efectos de conocer la evolución de algunas cuestiones vinculadas a la evolución financiera y la estructura de capital, se presenta a continuación algunos datos de interés y que de alguna manera se pueden utilizar para comprobar los datos contables descritos anteriormente.

En primer lugar la Tabla 12 y el Gráfico 13 muestran la evolución de las deudas que mantenía CRUSA con las entidades de crédito durante todo el período. Como se observa la evolución favorable de la sociedad y sus resultados, así como una adecuada gestión de tesorería ha permitido cancelar todas las deudas con entidades de crédito. En el año 2006 (la tendencia continúa en 2007) estas deudas, que superaban los 750.000

euros en el año 2001 y 500.000 euros en el año 2003, han quedado totalmente cancelados. Por otra parte la Tabla 13 y el Gráfico 14 muestran la evolución de la tesorería a 31 de diciembre de cada año pasando de cifras negativas en la primera parte del período a contar con una solvencia financiera muy favorable.

Tabla 12. Deudas con entidades de crédito

	2001	2002*	2003	2004	2005	2006
Deudas a corto plazo	267.064,51 €	263.760,89 €	214.531,51 €	191.036,65 €	131.283,16 €	0,00 €
Deudas a largo plazo	484.039,07 €	376.398,32 €	264.878,20 €	130.162,13 €	0,00 €	0,00 €
Total Deuda Entidades de Crédito	751.103,58 €	640.159,21 €	479.409,71 €	321.198,78 €	131.283,16 €	0,00 €

* Se consideran los 150,654,37 euros que se debían en la póliza a 31 de diciembre y que fue cancelada por la U.A.

Gráfico 13. Deudas con Entidades de Crédito

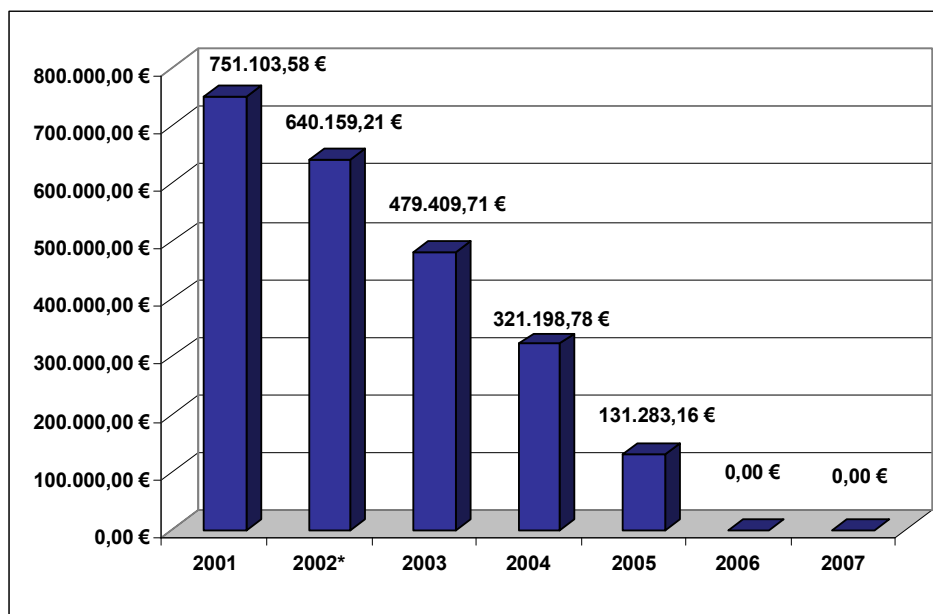
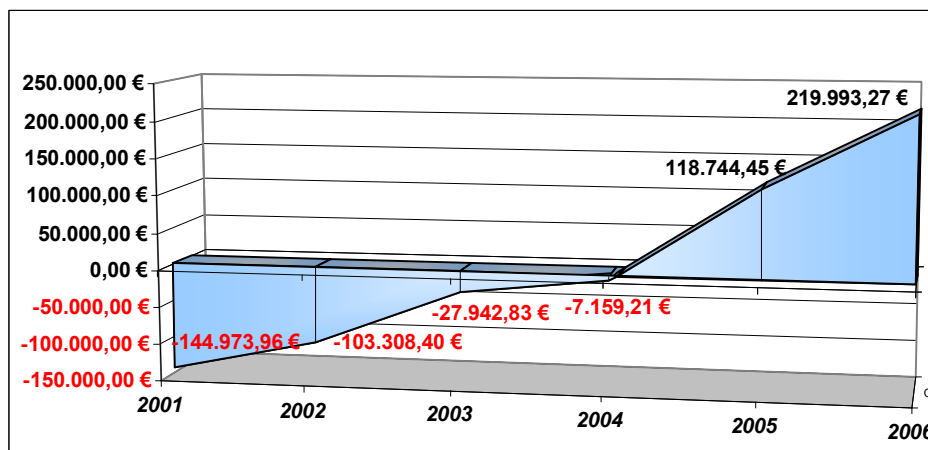


Tabla 13. Evolución de Tesorería a 31 de diciembre

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Tesorería	10.003,59 €	47.345,97 €	77.109,20 €	55.252,45 €	119.865,48 €	219.993,27 €
Poliza de Credito Dispuesta	-154.977,55 €	-150.654,37 €	-105.052,03 €	-62.411,66 €	-1.121,03 €	0,00 €
TESORERIA REAL	-144.973,96 €	-103.308,40 €	-27.942,83 €	-7.159,21 €	118.744,45 €	219.993,27 €

Gráfico 14. Evolución de la tesorería real 2001 a 2007



Por último en este apartado se presentan las cifras relacionadas al Fondo de Maniobra y los Fondos Propios de la Sociedad durante el período de análisis. El Fondo de Maniobra (Tabla 14 y Gráfico 15) es un indicador muy utilizado para analizar la salud económica-financiera de la sociedad y como se puede observar ha tenido una evolución muy favorable ya que ha pasado de cifras muy negativas en el año 2003 (aproximadamente 700.000 euros) a -170.000 euros en el año 2006 y cuya previsión para el año 2007 es que sea un valor positivo. Sin incluir la fianza de los alumnos en el análisis, esta cifra ya resulta positiva en el año 2006 lo cual indica que la evolución de esta variable concuerda tanto con los datos contables como financieros.

La Tabla 15 y el Gráfico 16 y 17 muestran un análisis completo sobre estas variables y se completa la tabla con alguna información extracontable que podría tenerse en cuenta desde el punto de vista de la gestión. De todas formas, el cambio de signo a partir del año 2003 indica que la situación es positiva y que la futura gestión debería tomar algunas decisiones vinculadas a las reservas de la sociedad como al capital social de la misma.

Tabla 14. Fondo de maniobra

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Activo Circulante	363.583,12 €	406.330,41 €	628.223,12 €	993.441,34 €	828.664,29 €	623.954,17 €
Pasivo Circulante	788.698,73 €	1.061.493,24 €	1.316.436,19 €	1.288.471,05 €	1.092.866,23 €	794.058,20 €
Fondo de Maniobra	-425.115,61 €	-655.162,83 €	-688.213,07 €	-295.029,71 €	-264.201,94 €	-170.104,03 €
Fianzas Alumnos	220.003,38 €	218.322,95 €	244.631,61 €	231.175,33 €	269.650,23 €	239.976,37 €
Fondo de Maniobra sin Fianzas	-205.112,23 €	-436.839,88 €	-443.581,46 €	-63.854,38 €	5.448,29 €	69.872,34 €

Gráfico 15. Fondo de maniobra

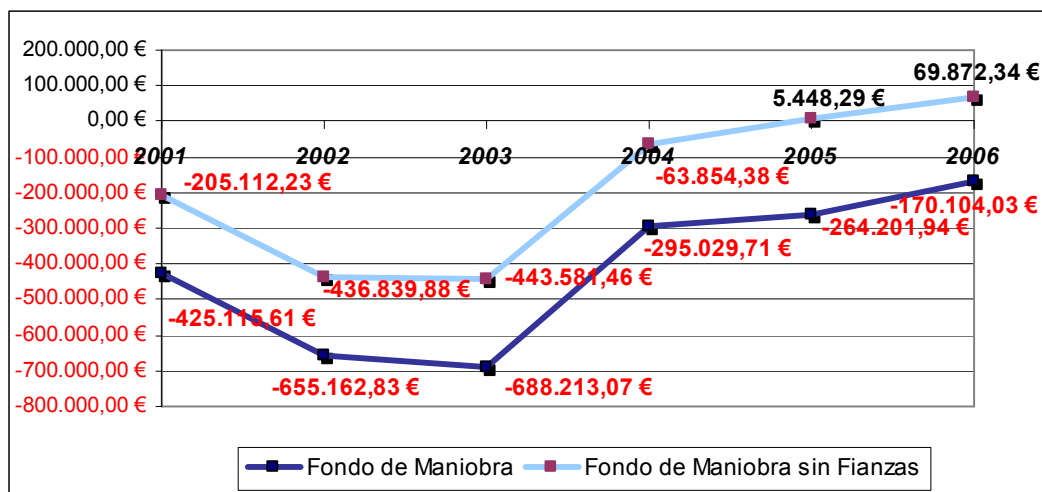


Tabla 15. Fondos propios CRUSA 2001-2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Capital Social	120.202,42 €	120.202,42 €	120.202,42 €	120.202,42 €	60.106,01 €	60.106,01 €	60.106,01 €
Reserva Legal	53,35 €	3.554,57 €	3.554,57 €	3.554,57 €	3.556,89 €	12.021,20 €	12.021,20 €
Otras Reservas	0,00 €	31.510,94 €	31.510,94 €	31.510,94 €	3.786,55 €	313.714,56 €	399.899,37 €
Rtdos. Neg. Ejec. Ant.	0,00 €	0,00 €	-90.971,40 €	-91.612,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Perdidas y Ganancias	35.012,16 €	-90.971,40 €	-156.203,06 €	3.787,66 €	318.392,22 €	86.184,81 €	
TOTAL FONDOS PROPIOS	155.267,93 €	64.296,53 €	-91.906,53 €	67.443,44 €	385.841,67 €	472.026,58 €	472.026,58 €

AJUSTES EXTRACONTABLES

Habitaciones No facturadas a U.A.						225.000,00 €	
Gastos Anteriores a 2004 asumidos						30.408,97 €	
Perdidas Inmovilizado Anterior 2003						13.656,53 €	
Apoyo al Jardín Botánico						16.591,35 €	
RESULTADO CON AJUSTES	35.012,16 €	-90.971,40 €	-156.203,06 €	3.787,66 €	318.392,22 €	371.841,66 €	0,00 €
FDOS. PROPIOS CON AJUSTE	155.267,93 €	64.296,53 €	-91.906,53 €	67.443,44 €	385.841,67 €	757.683,43 €	472.026,58 €

Gráfico 16. Evolución fondos propios 2001-2006

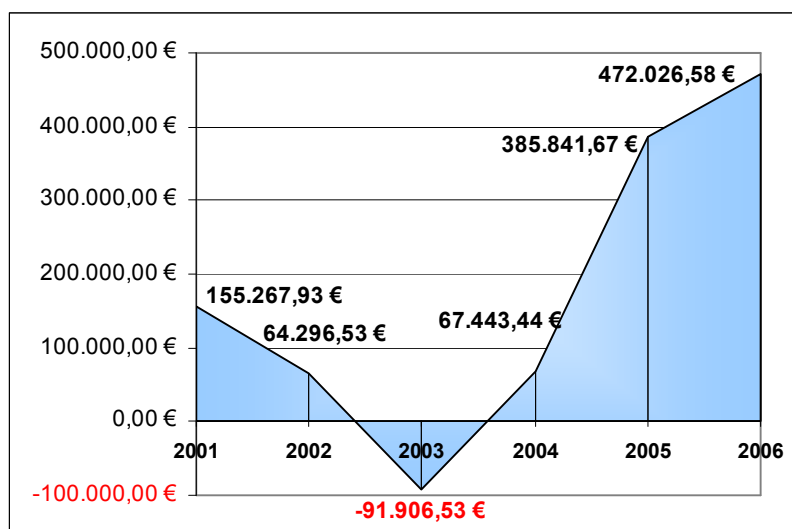
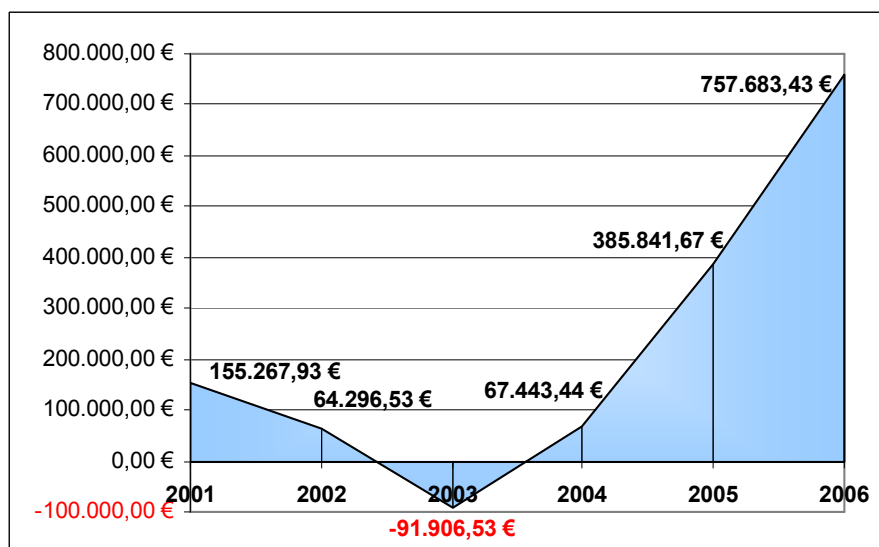


Gráfico 17. Evolución de fondos propios con ajustes 2001/2006



Junto a esta información ya consolidada y cuyos anexos incluyen copia de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2006, relación de las amortizaciones que debían ser consideradas pérdidas de ejercicios anteriores y una relación completa de las mejoras y reformas llevadas a cabo en las distintas residencias, parece oportuno presentar la situación provisional de la sociedad a 31 de diciembre de 2007 a los efectos de mostrar que la tendencia iniciada en el año 2004 sigue en la misma dirección (es importante destacar el aporte a la UAH por 400.000 euros y la inclusión por primera vez del IBI por 75.000 euros). La Tabla 16 presenta un estado provisional de las cuentas de pérdidas y ganancias a esa fecha y la información se completa en las Tablas 17 y 18 con un estado de situación de deudores y acreedores de CRUSA a esa misma fecha.

Como se puede observar en la tabla de referencia los ingresos de la sociedad han experimentado un incremento importante y siempre por debajo del incremento de costes operativos (antes del canon a la UAH) lo que hace que la rentabilidad operativa de la sociedad sigue mejorando. Todo ello implica que la salud financiera y económica de la sociedad se mantiene en una situación inmejorable para considerar ciertas formas de capitalización de sus reservas así como mejoras en sus instalaciones que permita hacer sostenible este tipo de resultados.

Tabla 16. Cuenta de pérdidas y ganancias

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

31 DE DICIEMBRE DE 2007 (PROVISIONAL)

INGRESOS	2007	
VENTAS E INGRESOS		3.011.464,61 €
Viviendas Campus	2.603.409,98 €	
Residencia San Ildefonso	306.201,07 €	
Hotel Porta Coeli	101.853,56 €	
OTROS INGRESOS EXPLOTACIÓN		258.350,74 €
Locales Comerciales	143.680,97 €	
Ingresos Restaurante	66.406,92 €	
Otros Ingresos	48.262,85 €	
INGRESOS FINANCIEROS		0,00 €
Otros Ingresos Financieros		
INGRESOS EXTRAORDINARIOS		1.017,01 €
Ingresos Extraordinarios	1.017,01 €	
TOTAL INGRESOS	3.270.832,36 €	3.270.832,36 €

GASTOS	2007	
GASTOS DE PERSONAL		616.710,76 €
Personal Campus	341.339,43 €	
Personal San Ildefonso	49.394,78 €	
Personal Sigüenza	64.417,73 €	
Personal Pastrana	26.369,65 €	
Seguros Sociales	128.882,06 €	
Otros Gastos Sociales	6.307,11 €	
ARRENDAMIENTOS Y CANONES		788.136,66 €
Arrendamientos Pisos	31.200,00 €	
Arrendamientos Residencias	353.414,56 €	
Otros Arrendamientos	3.522,10 €	
Canon Campus	400.000,00 €	

DOTACION AMORTIZACIONES		229.460,84 €
Gastos Primer Establecimiento	33.343,17 €	
Inmovilizado Inmaterial	118.178,89 €	
Inmovilizado Material	77.938,78 €	
GASTOS DE EXPLOTACIÓN		1.580.187,47 €
Mantenimiento y Limpieza Campus	548.196,81 €	
Mantenimiento y Limpieza San Ild.	2.400,00 €	
Otros Mantenimientos	119.323,90 €	
Reparaciones	195.586,52 €	
Servicios Profesionales	24.636,70 €	
Seguros	5.807,21 €	
Servicios Bancarios	8.406,20 €	
Publicidad y Propaganda	23.199,21 €	
Suministros	329.624,30 €	
Restaurante Residentes	55.941,86 €	
Proyectos Universidad	71.424,42 €	
Otros Servicios	98.132,57 €	
Tributos (IAE e IBI)	97.507,77 €	
PROVISIONES DE OPERACIONES DE TRAFICO		15.000,00 €
Provision para Insolvencias	15.000,00 €	
GASTOS FINANCIEROS		0,00 €
Gastos Financieros		
GASTOS EXTRAORDINARIOS		7.207,33 €
Perdidas de Inmovilizado		
Gastos Extraordinarios	7.207,33 €	
Perdidas de Otros Ejercicios		
TOTAL GASTOS	3.236.703,06 €	3.236.703,06 €
RESULTADO a 30 DE DICIEMBRE DE 2007 (PROVISIONAL)	34.129,30 €	34.129,30 €

Ingresos Periodificados

Ingresos Alumnos	91.828,44 €
Comidas alumnos CIFF	44.468,22 €
Ingresos U.A	42.752,71 €

TOTAL PERIODIFICADO 179.049,37 €

Tabla 17. Acreedores a 30 de septiembre de 2007

ACREEDORES EXTERNOS	
ACREEDORES POR PREST. SERVICIOS	145.532,25 €
TOTAL ACREEDORES EXTERNOS	145.532,25 €
EMPRESAS DEL GRUPO	
UNIVERSIDAD DE ALCALA	36.797,53 €
TOTAL EMPRESAS DEL GRUPO	36.797,53 €
EFFECTOS A PAGAR	
EFFECTOS COM. A PAGAR	288.846,60 €
TOTAL EMPRESAS DEL GRUPO	288.846,60 €
TOTAL ACREEDORES	471.176,38 €

Tabla 18. Deudores a 30 de septiembre de 2007

DEUDORES EXTERNOS	
CAMPUS CLIENTES	20.304,39 €
CLIENTES UNIFAMILIARES	1.629,62 €
AGENCIAS DE VIAJES	1.142,46 €
LOCALES COMERCIALES	9.292,21 €
EMPRESAS	7.083,33 €
UNIVERSIDADES	4.672,76 €
FUNDACIONES Y ASOCIACIONES	21.579,29 €
AYUNTAMIENTOS Y ORGANISMOS OFICIALES	17.298,13 €
CLIENTES VARIOS	896,99 €
CLIENTES DUDOSO COBRO	22.520,58 €
TOTAL DEUDORES EXTERNOS	106.419,76 €
EMPRESAS DEL GRUPO	
UNIVERSIDAD DE ALCALÁ - CENTROS	122.255,25 €
FUND. GRAL. UNIVERSIDAD DE ALCALÁ	19.090,06 €
ALCALINGUA	41.754,62 €
UNIVERSIDAD DE ALCALÁ - BECAS	393.521,78 €
TOTAL EMPRESAS DEL GRUPO	576.621,71 €
EFFECTOS A COBRAR	
EFFECTOS COMERCIALES A COBRAR	25.841,45 €
TOTAL DEUDORES EXTERNOS	25.841,45 €
TOTAL DEUDORES	708.882,92€

Por último me queda agradecer la confianza depositada por el rector de la universidad para actuar como administrador único de la sociedad a partir de junio de 2004. Creo que el encargo de estabilizar y potenciar CRUSA ha sido cubierto y que el reto a partir de hoy consiste en mantener un sistema de gestión que permita mejorar los resultados, la calidad del servicio y sobre todo poner a CRUSA como un instrumento necesario para complementar satisfactoriamente los desafíos que implica la internacionalización de la Universidad y la adecuación al Espacio Europeo de Educación Superior.

ANEXOS

**Anexo 1.
Cuenta anuales 2006**

Anexo 2
AMORTIZACIONES DUDOSAS ASUMIDAS POR ESTA DIRECCIÓN

Gastos Amortizables

- **Licencia Pub.** Cuya explotación no corresponde a CRUSA (siempre ha estado arrendado) y con un documento justificativo **no válido** (carece de todos los requisitos mínimos de una factura)

Cantidades asumidas:

Amortización 2004	4.207,08 €
Amortización 2005	4.207,08 €
Amortización 2006	4.207,08 €
Amortización 2007	2.454,15 €
<hr/>	

Total **15.075,39 €**

- **Gastos Primer Establecimiento Sigüenza 2002.** Incluye numerosos gastos corrientes de difícil justificación dentro de esta categoría. Hasta la llegada de esta dirección la filosofía era inmovilizar absolutamente todo en Sigüenza y Pastrana hasta que se tuviera la licencia de apertura, a título de ejemplo en las facturas de GAU se incluyen los sueldos y seguros sociales de los conserjes y el mantenimiento.

Cantidades asumidas:

Amortización 2004	10.731,38 €
Amortización 2005	10.731,38 €
Amortización 2006	10.731,38 €
Amortización 2007	5.235,99 €
<hr/>	

Total **37.430,13 €**

- **Gastos Primer Establecimiento Sigüenza 2003.** Mismo caso que lo señalado en el punto anterior

Cantidades asumidas:

Amortización 2004	4.212,94 €
Amortización 2005	4.212,94 €
Amortización 2006	4.212,94 €
Amortización 2007	4.212,94 €
<hr/>	

Total **16.851,76 €**

Cantidades pendientes de asumir:

Amortización 2008	1.004,39 €
<hr/>	

Total **1.004.39 €**

- **Gastos Primer Establecimiento Pastrana 2002.** Vale lo señalado en los puntos anteriores referido al caso de Sigüenza.

Cantidades asumidas:

Amortización 2004	10.488,16 €
Amortización 2005	10.488,16 €
Amortización 2006	10.488,16 €
Amortización 2007	8.026,37 €

Total **39.490,85 €**

- **Gastos Primer Establecimiento Pastrana 2003.** Vale lo señalado en los puntos anteriores referido al caso de Sigüenza.

Cantidades asumidas:

Amortización 2004	13.413,72 €
Amortización 2005	13.413,72 €
Amortización 2006	13.413,72 €
Amortización 2007	13.413,72 €

Total **53.654,88 €**

Cantidades pendientes de asumir:

Amortización 2008	5.123,83 €
-------------------	------------

Total **5.123,83 €**

Ello supone que por el concepto de Gastos Amortizables esta dirección ha asumido en estos años gastos de amortizaciones por un importe total de **Ciento sesenta y dos mil quinientos tres euros y un céntimo (162.503,01 €)** que en realidad eran PERDIDAS correspondientes a los ejercicios 2002 y 2003 y que no fueron declaradas como tales por la gestión anterior y tendrá que asumir en el ejercicio 2008 **seis mil ciento veintiocho euros con veintidós céntimos (6.128,22 €)**, lo que significa que la PERDIDA total asumida habrá sido de **Ciento sesenta y ocho mil seiscientos treinta y un euros con veintitrés céntimos.**

Lógicamente sin esta situación el beneficio en estos años se habría visto incrementado en:

Ejercicio 2004	43.053,28 €
Ejercicio 2005	43.053,28 €
Ejercicio 2006	43.053,28 €
Ejercicio 2007	33.343,17 €

Total **162.503,01 €**

Anexo 3

REFORMAS E INVERSIONES REALIZADAS EN LAS RESIDENCIAS DESDE EL EJERCICIO 2004

Campus en general

- Creación de un Aula de Estudio.
- Creación de un Gimnasio mediante la unión de dos locales comerciales.
- Reforma de trasteros para la creación de una zona de vestuarios destinada al personal de mantenimiento y limpieza incluyendo zona de vestuario, zonas de duchas con la acometida de agua caliente desde cuarto de calderas, comedores con aire acondicionado y taquillas.

Mejoras generales en viviendas

- Adquisición de sofás para todas las viviendas grandes (2 sofás de tres plazas y 1 sofá de dos plazas) y unifamiliares (2 sofás de dos plazas) no reformadas.
- Instalación de alarmas en 135 viviendas.
- Arreglos y alicatado en los baños de diversas viviendas.
- Remates de construcción y cambio de bañera en varias viviendas unifamiliares.
- Cambio de más de 50 platos de ducha en viviendas grandes.
- Instalación de aire acondicionado en los salones de las 135 viviendas del campus.
- Instalación de un sistema eléctrico con interruptores para el servicio de lavandería exterior.
- Instalación de un sistema WIFI para las residencias.

Club universitario

- Colocación de una mampara de separación en el Club universitario, con el fin de destinar un espacio para aula informática y el otro espacio como Club de actividades.
- Adquisición de sofás.
- Adquisición de mobiliario para aula informática.
- Adquisición de un televisor de 54 pulgadas, así como el equipamiento necesario para el sistema de home cinema.
- Instalación de alarma con vídeo cámara.
- Instalación de 18 equipos informáticos para el aula.

Mejoras en exteriores

- Ampliación de la luz exterior en la zona B de las viviendas, con la colocación de 15 focos.
- Instalación de nueva iluminación exterior en el entorno de la Guardería.
- Ampliación de la iluminación entre las filas 7 y 8.
- Eliminación de hiedras y arbustos en los jardines interiores de las viviendas.
- Retirada del estanque en la zona central.
- Colocación de nuevas papeleras en plaza central.

- Preparación de un espacio para la instalación de la Radio de la Universidad en colaboración con el Consejo Social y el Consejo de Estudiantes de la Universidad
- Recuperación y saneamiento de la pérgola.
- Instalación de 12 farolas con mayor luminosidad en la calle que separa las viviendas unifamiliares y la plaza.
- Reforma y reparación fuente de entrada.
- Ampliación y mejora de sistema de control de accesos.

Residencia San Ildefonso

- Reforma integral de la residencia
- Cambio de mobiliario en todas las habitaciones
- Instalación de aire acondicionado en todas las habitaciones
- Puesta en marcha de la sala de TV
- Puesta en marcha de la sala de desayuno
- Nuevas instalaciones en la recepción

Hospedería Porta Coeli y Casa del Doncel

- Mejora en las instalaciones de agua y calefacción
- Mejora en las instalaciones de Aulas y medio audiovisuales
- Nuevo mobiliario en salas de espera y salones de recepción
- Adecuación de la entrada del edificio a la normativa municipal
- Puesta en marcha de la cafetería
- Acuerdo con el Ayuntamiento para la explotación de Porta Coeli.