

MEMORIA DE ACTIVIDAD 2006

ROSA LUXEMBURGO SDAD. GTRA., S.A. lleva presente en el sector desde 1.979, año en que se constituyó como una cooperativa de viviendas; su consolidación como Gestora de Cooperativas de Vivienda se produce en la década de los 80.

Bajo la denominación "ROSA LUXEMBURGO" se engloba un grupo de empresas cuyo objeto es delimitar cada uno de los sectores propios de nuestra actividad.



ROSA LUXEMBURGO es una empresa de servicios cuya actividad principal es la prestación a cooperativas de viviendas de un servicio de gestión integral que se extiende desde la estructuración de la demanda, la preparación y el desarrollo del suelo y la edificación, hasta la liquidación de la promoción. ROSA LUXEMBURGO es de las empresas que conforman el grupo la encargada de gestionar todas las promociones que resulten, en régimen cooperativo o bajo cualquier otra modalidad.

La gestión de ROSA LUXEMBURGO se centra prioritariamente en viviendas con algún grado de protección pública, sector en el que se ha especializado y por el que es principalmente conocida, sin que por ello se renuncie a actuaciones de otro tipo. De esta forma, de las 4.048 viviendas entregadas, 3.798 corresponden a viviendas con algún grado de protección y otras 1.225 de las que actualmente gestiona mantienen dicha cualidad.

ROSA LUXEMBURGO pretende continuar su actividad en este sector en el que está plenamente asentada y en el que goza de un prestigio considerable, tanto por sus clientes, como por las constructoras y entidades financieras con las que trabaja.

La gestora cuenta actualmente con contratos de gestión por un total de 1.717 viviendas, que representan una facturación de más de 19 millones de euros para los próximos cuatro años; el volumen de actividad para este mismo periodo es de 220 millones de euros.

Durante los últimos años ha extendido su actividad geográficamente hacia el norte de la península, contando con delegación en el País Vasco con la actividad propia que le confieren las 288 viviendas gestionadas por la misma en las promociones de las Comunidades Autónomas de Cantabria, Euskadi y Castilla-León, manteniendo también en ellas su prioridad de actuación en el segmento de la vivienda protegida en régimen cooperativo.

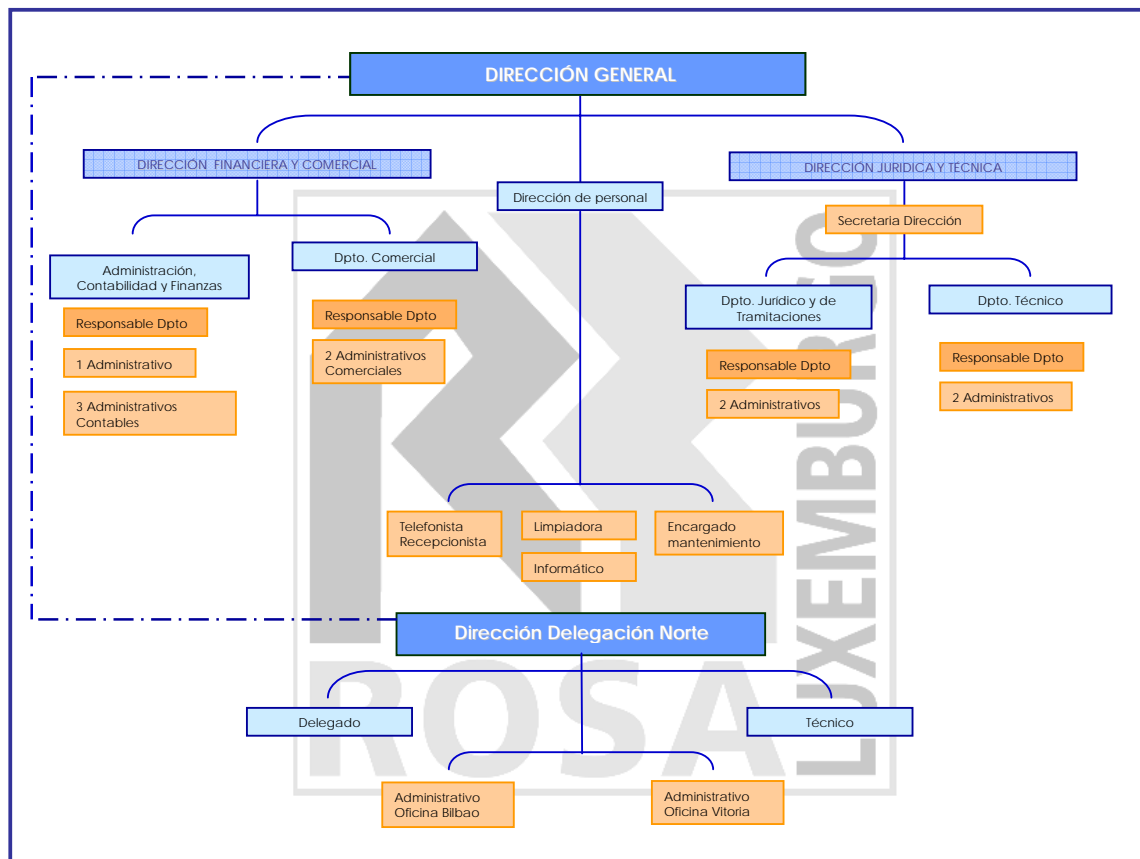
Por último, y como parte de la política general de la empresa de diversificar su actuación incorporando proyectos con cierto contenido social, se encuentra la incipiente rama de rehabilitación. Esta actividad de gestión especial se encuadra en el Barrio de San Cristóbal de los Ángeles, donde actualmente se están gestionando seis Comunidades de propietarios, una de ellas ya entregada, dos en proceso de construcción y una tercera ya demolida. El número de viviendas gestionadas en este ámbito asciende a 342.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LA ROSA-PROMOCIONES, S.L. Es la empresa promotora del grupo, encargada del desarrollo de aquellas promociones que no pueden hacerse mediante cooperativa, bien por su reducido tamaño, por exigencias de concurso o cualquier otra razón. Las promociones que se lleven a cabo con ella serán gestionadas por ROSA LUXEMBURGO para lo cual ambas empresas poseen un acuerdo general.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LA ROSA, S.A., es la empresa destinada a la adquisición, gestión y maduración del suelo para su posterior puesta a disposición de las cooperativas u otros agentes promotores.

ROSA LUXEMBURGO, como empresa de gestión, tiene su principal valor en los medios humanos. Los profesionales que integran los equipos de trabajo de ROSA LUXEMBURGO están altamente capacitados y con gran experiencia en su sector. Configuran equipos multiprofesionales de amplia dedicación.

A continuación se expone el organigrama de la estructura organizativa dedicada a la gestión de promociones dentro de la empresa, en el que se integran veintidós profesionales, formando equipos multidisciplinares para cada departamento.



Como parte integrante de los medios materiales y humanos, ROSA LUXEMBURGO cuenta con la colaboración de cuatro Estudios de Arquitectura, URBATURA, GESTALT, cuyos directores respectivamente, D. Florentino González de la Blanca, D. Luis Manuel López Tolosa y D. Pedro Gonzalez, poseen en su haber una experiencia y profesionalidad indiscutibles.

Los estudios reúnen una plantilla muy cualificada en los diferentes aspectos relacionados con el desarrollo de los trabajos de arquitectura y urbanismo.

ROSA LUXEMBURGO colabora exclusivamente con entidades de reconocido prestigio en campos de gran relevancia en el desarrollo de las promociones como son el control de calidad, los seguros y las entidades financieras, que con el devenir de los tiempos han ido tomando protagonismo en la edificación y ampliando su presencia como consecuencia de la evolución normativa de aplicación a la edificación en general y a la promoción de viviendas protegidas en particular:

- ❑ **INTEMAC**, de reconocido prestigio, que realiza todas las pruebas de control de calidad en todas las promociones gestionadas por ROSA LUXEMBURGO.
- ❑ **MAPFRE**, una de las primeras compañías aseguradoras del país, realizando todos los seguros de las promociones, como son el de construcción, responsabilidad civil, el de comunidades y el seguro decenal, el cual ROSA LUXEMBURGO lleva suscribiéndolos desde hace diez años para todas sus promociones.
- ❑ **CAIXA CATALUNYA, BBVA y CAJA MADRID**, entidades financieras con las que se trabaja habitualmente, son entidades de prestigio y amplia experiencia en la financiación de promociones, incluidas las protegidas.

La actividad de **ROSA LUXEMBURGO** se desarrolla en las Oficinas Centrales de cada una de sus Delegaciones.

La Delegación de Madrid en las Oficinas situadas en la calle Marqués de Monteagudo nº 8, un completo edificio de cuatro plantas que atiende todas las necesidades para el desarrollo de las promociones, y que cuenta con una planta comercial incluyendo un piso piloto, así como una sala de asambleas y reuniones de gran amplitud para la mejor atención a los adjudicatarios de viviendas y socios cooperativistas.

La Delegación Norte cuenta con su Oficina Principal en Bilbao, C/ Sabino Arana nº 32 y con una oficina en Vitoria, Pza. de Santa Bárbara nº 3, para la mejor atención geográfica de las promociones que se desarrollan en Álava.

Sin menoscabo de lo anterior, cuando la promoción lo requiere se preparan oficinas de información y atención al público en la zona en que se desarrolla la promoción.

ROSA LUXEMBURGO ha incorporado a su forma de trabajo la estructura informática, en red con conexiones remotas y potentes equipos como los que hoy en día son necesarios para la realización de los proyectos y el tratamiento de datos.

Como muestra de la experiencia acumulada en los veintisiete años de permanencia de la empresa se adjunta una relación de las promociones gestionadas, con los datos económicos más relevantes.

PROMOCIONES GESTIONADAS POR ROSA LUXEMBURGO DESDE SUS INICIOS, 1979-2005

Datos de las promociones, situación en su desarrollo

		Datos en EUROS				EMPRESA CONSTRUCTORA		
		NÚM. VIV	M² CONS.	COSTE CONSTR.	COSTE SUELO		COSTE TOTAL	
TOTAL		5.765	859.304	292.895.464	104.512.823	509.987.576		
TOTAL PROMOCIONES ENTREGADAS DESDE 1979		4.048	583.331	171.484.623	56.654.232	289.689.295		
VIVIENDAS VPO		3.026	400.524,96	112.739.521	20.591.576	166.210.559		
1983	Coop. Rosa Luxemburgo de San Sebastián. Unifamiliares	unifamiliares	795	95.400,21	11.299.028	4.669.864	19.232.387	JOTSA
1985	Coop. Rosa Luxemburgo de Coslada. Unifamiliares	unifamiliares	76	9.120,47	2.055.461	408.688	2.896.878	COPOZO
1987	Coop. Rosa Luxemburgo de Arganda. Unifamiliares	unifamiliares	32	3.847,12	865.457	96.162	1.232.075	COMYLSA
1989	Coop. Rosa Luxemburgo de Aravaca. Unifamiliares	unifamiliares	641	76.917,42	31.252.629	5.228.805	42.227.110	JOTSA/CCC
1989	Coop. Rosa Luxemburgo Metropolitana	altura	60	7.652,32	2.163.644		2.764.656	COMYLSA
1993	Coop. León Felipe 1ª Fase. P E2-36 y E2-39, Madrid Sur.	altura	220	28.058,49	9.887.774	1.574.652	14.610.604	COMYLSA
1993	Coop. Rosa Luxemburgo La Paz. RC 1.3. P3.1.; Tres Cantos.	altura	48	6.121,85	2.545.997	522.881	3.996.730	OBRASCON
1993	Coop. Ciudadana del Ardoz. P5-2; polígono "El Juncal y el Arrope". Torrejón de Ardoz.	altura	55	7.014,62	2.632.282	396.668	3.840.467	COMYLSA
1993	Coop. Vicente Aleixandre. P2-1; polígono "El Bardagueral", Aravaca.	altura	60	7.652,31	2.748.359		3.551.982	COMYLSA
1994	Coop. El Mirador de San Fernando. P152; plan 18.000	altura	111	17.191,47	5.071.912	829.397	7.512.651	COMYLSA
1994	Coop. Arroyo Abroñigal. P140; plan 18.000	altura	18	1.569,32	717.083	186.314	1.141.923	COMYLSA
1994	Coop. Arroyo Abroñigal. P142; plan 18.000	altura	86	10.968,32	3.414.864		4.285.216	COMYLSA
1995	Coop. Ciudadana del Ardoz. P S.2.1.; polígono "Mancha Amarilla"	altura	85	11.998,55	4.026.757	691.164	6.316.637	COMYLSA
1995	Coop. Ciudadana del Ardoz. P S.2.2.; polígono "Mancha Amarilla"	altura	86	12.023,47	4.069.105	691.164	6.316.637	COMYLSA
1995	Coop. Paloma de la Paz. P. A 47 y 48; polígono "El Balconcillo".	altura	32	6.103,96	1.472.480	384.648	2.446.119	COMYLSA
1995	Coop. Paloma de la Paz. P. 32; polígono "El Balconcillo".	altura	16	2.449,65	721.215	156.263	1.117.883	COMYLSA
1996	Coop. Arroyo Abroñigal. P135; plan 18.000	altura	92	14.395,39	4.155.887	166.901	5.774.404	COMYLSA
1996	Coop. Las Rosas de Hortaleza. P144; plan 18.000	altura	42	6.398,71	1.926.111		2.584.352	OBRASCON
1997	Coop. Rosa de Loranca 1ª fase; Fuenlabrada	altura	36	4.885,95	1.549.020	258.435	2.277.836	COMYLSA
1997	Coop. Juncal II. Polígono La Zarzuela 1ª Fase	altura	40	6.241,47	1.723.267	360.607	2.782.686	COMYLSA
1997	Coop. Rosa del Sur. P-3.1B R-2; Leganes	altura	86	14.463,54	4.115.660	831.080	6.445.374	UICESA
1997	Coop. Cooperativa 134. P134; plan 18.000	altura	82	14.224,24	4.001.821	1.114.877	6.601.817	OCP
1998	Coop. Rosa Luxemburgo de San Fernando de Henares	altura	47	7.000,78	2.101.815	332.119	3.224.129	FCC
1998	Coop. Daroca 72. P130; plan 18.000	altura	82	14.187,54	3.968.779	775.125	6.179.667	DRAGADOS
1998	Coop. El Juncal II. La Zarzuela 2ª Fase.	altura	25	3.958,10	1.130.976	263.183	1.842.403	UICESA
1998	Coop. Rosa de Alcalá 1ª Fase	altura	38	5.402,87	1.592.682	370.524	2.598.716	UICESA
2000	Coop. El Juncal II. La Zarzuela 3ª Fase.	altura	35	5.276,82	1.529.456	282.055	2.409.217	UICESA
VIVIENDAS VPT			511	83.929,58	26.601.918	12.819.648	51.821.523	
1995	Coop. Rosa Luxemburgo La Paz. San Sebastián de los Reyes	altura	19	2.509,14	946.834	396.668	1.760.965	OBRASCON
1995	Coop. El Juncal II. P B-5.1.; polígono "El Juncal y el Arrope", Torrejón de Ardoz	altura	36	4.754,16	1.755.375	432.729	2.993.040	COMYLSA
1996	Coop. Paloma de la Paz. P 39, 47 y 40 polígono "Los Fresnos II", Torrejón. Unifam.	unifamiliares	70	9.524,67	4.390.138	1.202.024	7.578.763	COMYLSA
1997	Rosa Luxemburgo. Polígono "Las Rosas"	altura	133	22.406,41	5.943.025	2.749.630	10.710.336	CGS
1997	Coop. Unilor 27. Polígono "Loranca Ciudad Jardín". Unifamiliares.	unifamiliares	27	5.400,00	2.025.718	442.525	3.280.925	PEDRALBES
1998	Rosa Luxemburgo, Parla. Polígono "Las Américas". Unifamiliares	unifamiliares	8	2.202,72	408.688	290.770	1.556.321	BADAN
1999	Coop. Leon Felipe 2ª Fase. P E2-19. Madrid Sur	altura	128	21.327,47	6.249.348	4.390.393	13.831.248	OBRASCON
2000	Coop. Rosa de Madrid en Pavones	altura	90	15.805,01	4.882.791	2.914.909	10.109.925	FCC

							Datos en EUROS			EMPRESA CONSTRUCTORA		
		NÚM. VIV	M² CONS.	COSTE CONSTR.	COSTE SUELO	COSTE TOTAL						
VIVIENDAS VPP							261	43.493,34	14.655.596	7.956.763	29.306.877	
2000	Coop. Rosa del Sur, promoción Campo de Tiro. Leganés	altura	50	8.054,62	2.548.291	1.056.225	4.223.637	SACYR				
2001	Coop. Rosa del Sur, promoción Leganés Norte II	altura	55	11.346,73	2.584.352	2.584.352	7.589.881	UICESA				
2002	Coop. Rosa Luxemburgo La Paz, promoción Rivas II	unifamiliares	56	9.058,00	4.212.169	1.882.087	7.630.690	FCC				
2004	Desarrollos Inmobiliarios LA ROSA. San Chinarro	altura	100	15.033,99	5.310.783	2.434.099	9.862.669	UICESA				
VIVIENDAS LIBRES							250	55.382,76	17.487.589	15.286.244	42.350.336	
1998	Rosa Luxemburgo, Rivas. Unifamiliares	unifamiliares	12	1.911,84	313.728	396.668	1.332.865	BADAN				
1999	Rosa Luxemburgo, Alcalá de Henares. Polígono "Espartales Sur". Unifamiliares 1ªFase	unifamiliares	10	1.934,40	557.980	224.959	1.088.012	UICESA				
1999	Coop. Rosa del Este. Z1. Unifamiliares	unifamiliares	30	6.205,58	2.222.302	882.406	3.935.355	UICESA				
2000	Coop. Rosa del Norte 1ª Fase. Z2. Unifamiliares en Condominio	unifamiliares	34	5.334,60	2.185.040	693.358	3.673.717	UICESA				
2001	INICIARES, Parla. Polígono "Laguna Park" . Unifamiliares	unifamiliares	13	14.952,00	1.016.011	404.673	1.889.113	UICESA				
2001	Coop. Osa Mayor. Parque Empresarial LAS ROZAS	unifamiliares	28	8.364,57	3.215.475	2.704.554	7.338.208	UICESA				
2001	INICIARES, Alcalá de Henares "El Ensanche" Parcela 18B	unifamiliares	34	5.266,84	2.369.250	693.388	3.950.891	UICESA				
2003	Desarrollos inmobiliarios LA ROSA. Residencial Santa Rita II, Carabanchel	altura	67	8.801,90	4.328.549	6.268.556	13.714.676	UICESA				
2003	Desarrollos inmobiliarios LA ROSA. Residencial Marqués de Ahumada	altura	22	2.611,03	1.279.254	3.017.682	5.427.500	UICESA				
TOTAL PROMOCIONES EN CURSO							1.717	275.973	121.410.841	47.858.591	220.298.281	
VIVIENDAS VPP<100 m²							509	89.961,33	34.214.634	12.054.088	59.193.158	
	Coop. Rosa de Vallekas. UE4 Ensanche de Vallecas. Parcela 4.9	altura	95	13.789,00	4.709.471	1.699.422	8.198.106	UICESA				
	Coop. Rosa de Vallekas. UE4 Ensanche de Vallecas. Parcela 4.23A y B	altura	62	10.330,78	3.485.990	1.029.774	5.808.542	UICESA				
	Desarrollos Inmobiliarios LA ROSA. UE4 Ensanche de Vallecas. Parcela 4.24A	altura	52	8.439,00	2.810.693	829.577	4.679.300	UICESA				
	Coop. Rosa de Vallekas. UE2 Ensanche de Vallecas. Parcela 2.112A y B	altura	60	10.423,90	3.518.926	800.789	5.582.321	UICESA				
	Coop. Rosa del Soto de Henares, promoción VPP2	altura	28	8.325,28	2.982.954	818.434	4.906.603	SIN C				
	Coop. Vecinos de San Seb. de los Reyes, Dehesa Vieja, Lote 19	altura	116	19.716,65	9.114.918	2.574.980	15.114.468	UICESA				
	Coop. Vecinos de Montecarmelo, PAU Montecarmelo	altura	96	18.936,72	7.591.681	4.301.112	14.903.819	ACS				
VIVIENDAS VPP>110 m²							555	107.338,40	44.147.705	21.159.419	84.128.828	
	Coop. Rosa del Soto de Henares (M6)	altura	100	19.447,00	8.773.090	3.557.430	15.863.430	SIN C				
	Coop. Soto del Henares manzana 22	altura	74	14.008,18	6.351.618	2.940.000	12.120.894	SIN C				
	Coop. Osa Mayor, Dehesa Vieja, Lote 23	altura	90	22.617,00	10.520.526	4.602.906	19.397.091	UICESA				
	Coop. Rosa de Vallekas. UE4 Ensanche de Vallecas. Parcela 4.21D	altura	46	8.326,36	2.804.082	1.308.644	5.326.410	UICESA				
	Coop. Rosa de Vallekas. UE4 Ensanche de Vallecas. Parcela 4.21A	altura	41	7.849,76	2.648.720	1.217.350	5.006.311	UICESA				
	Coop. Rosa de Vallekas. UE4 Ensanche de Vallecas. Parcela 4.22D	altura	40	7.902,86	2.508.156	1.405.230	5.049.313	UICESA				
	Coop. Rosa de Vallekas. UE2 Ensanche de Vallecas. Parcela 2.85C	altura	52	8.607,00	2.899.282	1.451.204	5.638.575	UICESA				
	Coop. Rosa de Carabanchel. PAU de Carabanchel, parcela 4.7.4.	altura	92	15.120,24	5.839.193	3.955.441	12.444.076	UICESA				
	Desarrollos Inmobiliarios LA ROSA. Ensanche de Vallekas Unifamiliares UE6	unifamiliares	9	1.730,00	901.518	360.607	1.641.364	UICESA				
	Desarrollos Inmobiliarios LA ROSA. Ensanche de Vallekas Unifamiliares UE4	unifamiliares	11	1.730,00	901.518	360.607	1.641.364	UICESA				
VIVIENDAS VPO							161	27.070,69	14.327.012	1.337.794	20.939.697	
	Coop. Rosa Luxemburgo-Euskadi. Santo Tomás	altura	45	7.528,00	3.926.000	1.325.774	6.632.159	SIC C				
	Coop. Euskovi. Bilbao la Vieja	altura	52	8.821,00	4.933.736	6.010	6.671.566	SIC C				
	Coop. Euskovi. Muskiz	altura	64	10.721,69	5.467.276	6.010	7.635.972	SIC C				

		Datos en EUROS					EMPRESA CONSTRUCTORA
		NÚM. VIV	M² CONS.	COSTE CONSTR.	COSTE SUELO	COSTE TOTAL	
VIVIENDAS LIBRES		244	40.625,83	23.373.624	13.307.290	48.964.683	
Desarrollos Inmobiliarios LA ROSA. Ensanche de Vallekas Unifamiliares	unifamiliares	34	8.370,00	4.351.087	2.596.372	8.888.248	UICESA
Desarrollos Inmobiliarios LA ROSA. Soto del Henares Unifamiliares G1	unifamiliares	44	7.295,60	3.727.084	3.288.558	9.052.426	SIN C
Desarrollos inmobiliarios LA ROSA, Villamantilla	unifamiliares	16	2.055,20	1.971.328	575.000	3.640.288	UICESA
Desarrollos inmobiliarios LA ROSA, La Fortuna	unifamiliares	23	4.508,00	2.334.960	1.839.878	5.473.938	UICESA
Desarrollos inmobiliarios LA ROSA, Limpias (Cantabria)	altura	89	11.028,25	5.900.192	1.864.941	10.606.969	ACS
Desarrollos inmobiliarios LA ROSA, Terto (Cantabria)	unifamiliares	38	7.368,78	5.088.972	3.142.541	11.302.815	URRUTIA
REHABILITACIÓN		342	34.310,91	18.830.192		25.258.035	
Comunidad en construcción San Cristobal 214	altura	8	1.070,01	675.243		889.090	UICESA
Comunidad en construcción San Cristobal 452	altura	40	7.295,60	2.336.312		3.091.413	UICESA
Comunidad en construcción San Cristobal 451	altura	40	2.611,03	2.336.312		3.091.413	UICESA
Comunidad en construcción San Cristobal 542	altura	54	5.751,92	3.859.729		5.121.610	UICESA
Comunidad en construcción San Cristobal Bloques 300	altura	160	13.468,32	8.580.096		11.781.604	SIN C
Comunidad en construcción San Cristobal 804	altura	40	4.114,03	1.042.500		1.282.905	SIN C