

# DOSSIER DE INVERSIÓN: ACTIVO INMOBILIARIO ESTRATÉGICO

1.500 m<sup>2</sup> de Instalaciones  
Polivalentes en Ubicación  
Premium | Parla, Madrid



Alta Visibilidad  
(Av. de las Américas)



Instalaciones  
Deportivas de Lujo



Versatilidad  
Industrial/Comercial



**OPORTUNIDAD DE EXPANSIÓN & INVERSIÓN**

# MÁS QUE UNA NAVE: UN CENTRO DE NEGOCIOS OPERATIVO

---

## EL ACTIVO

Nave comercial de **1.495 m<sup>2</sup>** construidos sobre parcela de **1.994 m<sup>2</sup>**, transformada integralmente para uso educativo y deportivo.

## EL DIFERENCIAL

A diferencia de una 'caja vacía' industrial, este inmueble incluye piscina de agua salada, climatización, suelos técnicos y vestuarios de lujo.

## LA OPORTUNIDAD

Ahorro inmediato en CAPEX (Inversión en Capital) para inquilinos del sector salud, fitness o corporativo.

## ESTADO

Reformada, legalizada y lista para entrar.



# UBICACIÓN ESTRATÉGICA: UN MERCADO CAUTIVO DE 30.000 PERSONAS



## 1. VISIBILIDAD A+:

Fachada directa a la Avenida de las Américas, la arteria principal de flujo de vehículos.

## 2. AUDIENCIA INMEDIATA:

Frente al desarrollo residencial "Parla Este" (>30.000 habitantes consolidada).

## 3. CONECTIVIDAD:

Acceso rápido a las principales vías de Madrid Sur (A-42, R-4).

Ubicación validada para alto tráfico y visibilidad de marca.

# EVOLUCIÓN Y ADAPTABILIDAD DE FACHADA

La estructura permite una transformación estética completa para alinearse con la identidad corporativa del inquilino, funcionando como una valla publicitaria gigante hacia la avenida.

## 2010 (ORIGEN)



- Sobriedad industrial y solidez estructural.

## 2026 (ACTUAL/PROYECCIÓN)



- Fachada comercial vibrante, ventanales ampliados y alta exposición de marca.

# ESPACIOS DIÁFANOS Y LUMINOSOS

Infraestructura interior terminada y polivalente.



- ✓ - ILUMINACIÓN NATURAL: Grandes ventanales en todas las estancias principales.
- ✓ - ACABADOS: Techos tipo Armstrong y suelos técnicos instalados.
- ✓ - SALAS POLIVALENTES: Espacios en tonos naranja, azul y púrpura listos para gimnasio, aulas de formación o showrooms.
- ✓ - CLIMATIZACIÓN: Sistema de HVAC preinstalado y operativo.

# EL VALOR AÑADIDO: ZONA DE AGUAS Y WELLNESS

Instalación acuática profesional ejecutada y operativa, un activo de difícil y costosa implementación en naves convencionales.



- **TIPO:** Piscina de agua salada (bajo mantenimiento, alta demanda).
- **USO:** Ideal para rehabilitación, matronatación o entrenamiento deportivo.
- **ESTADO:** Climatizada, con playa despejada y acceso directo a vestuarios.

# INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO COMPLETA

Cumplimiento normativo y acabados de calidad.



- ✓ **VESTUARIOS:** Zonas diferenciadas (Hombres/Mujeres) con taquillas de madera y bancos.
- ✓ **CAPACIDAD:** Dimensionados según normativa para alta rotación de usuarios.
- ✓ **HIGIENE:** Duchas y aseos con revestimiento cerámico de alta durabilidad.
- ✓ **ACCESIBILIDAD:** Pasillos y accesos adaptados.

# EXTERIORES: LOGÍSTICA PRIVADA O RECREO SEGURO

## PATIO TRASERO (586 m<sup>2</sup>)

Espacio privado y seguro.

- Uso A: Zona de carga y descarga lejos de la vía pública.
- Uso B: Pista deportiva exterior, zona CrossFit o patio de juegos infantil.



## PATIO DELANTERO (177 m<sup>2</sup>)

Recepción de clientes y parking de cortesía.

Perímetro totalmente vallado y seguro.

# ESCENARIO DE USO A: SALUD Y DEPORTE

Aprovechamiento inmediato de las instalaciones acuáticas y deportivas.



## CENTRO DE REHABILITACIÓN

Terapias acuáticas (piscina salada) + salas de fisioterapia (box privados).



## GIMNASIO BOUTIQUE / CROSSFIT

Sala diáfana para maquinaria + zona exterior para entrenamiento funcional.



## ESCUELA DE NATACIÓN

Infraestructura lista para dar servicio a la población infantil de Parla Este.

# ESCENARIO DE USO B: CORPORATIVO Y RETAIL

Transformación en sede representativa o punto de venta.



## SEDE CORPORATIVA

Oficinas en Planta 1ª (Admin)  
+ Showroom técnico en  
Planta Baja.



## FLAGSHIP STORE

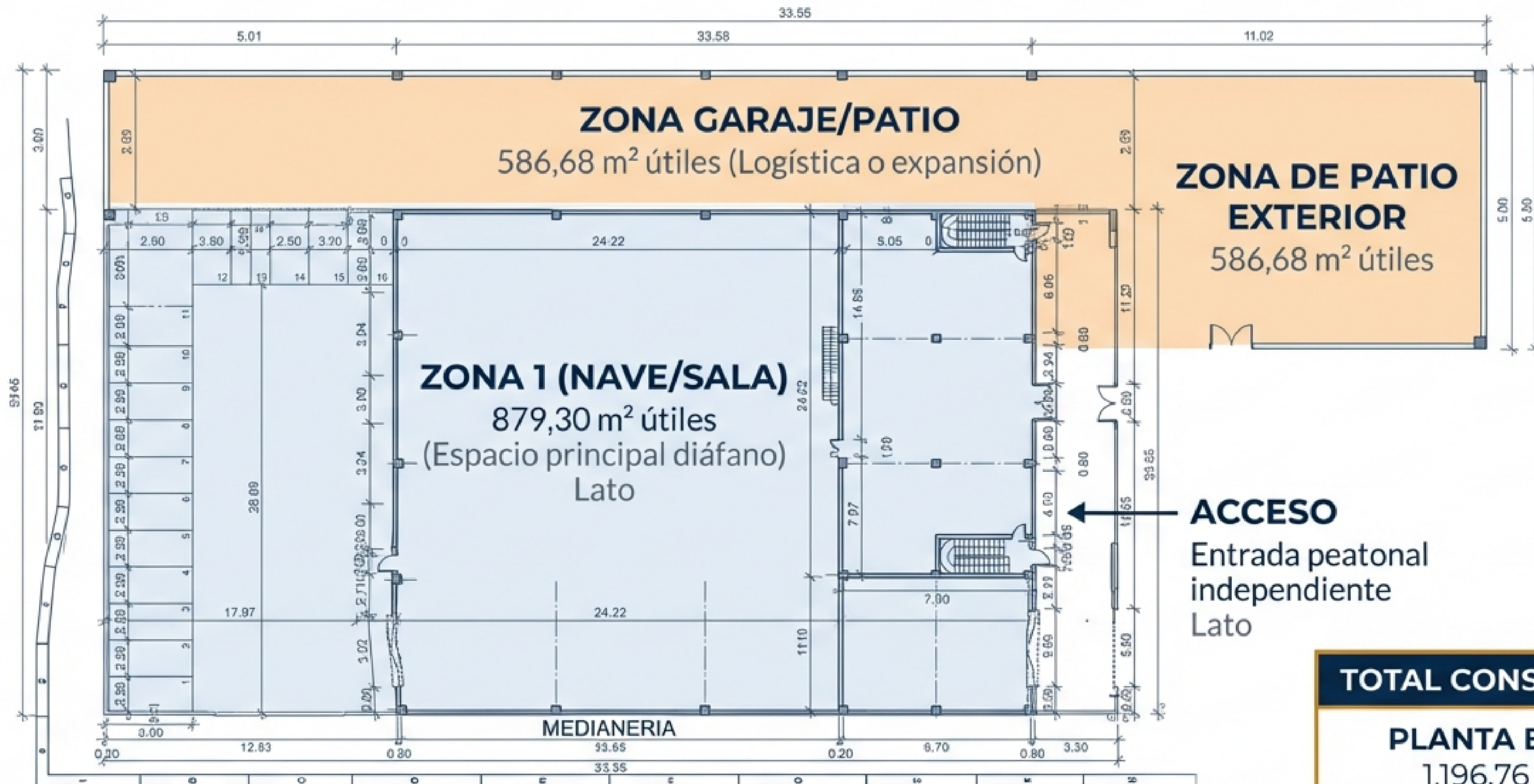
Gran superficie de venta con  
almacén logístico integrado  
en el mismo edificio.



## CENTRO EDUCATIVO

Academias o FP. Entorno  
seguro con patios privados y  
aulas pre-configuradas.

# PLANO TÉCNICO: PLANTA BAJA



**TOTAL CONSTRUIDO**  
**PLANTA BAJA:**  
1.196,76 m<sup>2</sup>

# PLANO TÉCNICO: PLANTA PRIMERA (OFICINAS)



**TOTAL CONSTRUIDO PLANTA PRIMERA: 299,14 m<sup>2</sup>**

# SOLIDEZ CONSTRUCTIVA Y LEGALIDAD

Proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Madrid.

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ESTRUCTURA</b> Hormigón prefabricado de alta resistencia (carga industrial).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>INSTALACIONES</b> Plumeros, ermtter; tara en separación de anaire(livairial).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ALTURA LIBRE</b> 9,00 metros (permite gran almacenamiento o sensación de amplitud).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>PARCELA TOTAL</b> 1.994,61 m<sup>2</sup>.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>INSTALACIONES</b> Red de sumideros con separación de grasas/lodos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b> 2005 (Reformas posteriores recientes).</li></ul>

## CONTACTO Y SIGUIENTES PASOS

# Agende una visita técnica para valorar el potencial in situ.

JOSE MANUEL GIL SAN JUAN

Teléfono: 609 01 58 00

Email: [asegein@gmail.com](mailto:asegein@gmail.com)

*Documentación técnica completa (Planos DWG, Licencias) disponible bajo petición.*

