



Dossier Comercial

SMART PLACES

LAS ROZAS

Índice

01 Smart Places

02 Ubicación

03 El proyecto

04 Amenities

05 Sostenibilidad

06 Planos

07 Memoria de Calidades

08 El Equipo

09 Forma de pago



01

SMART PLACES

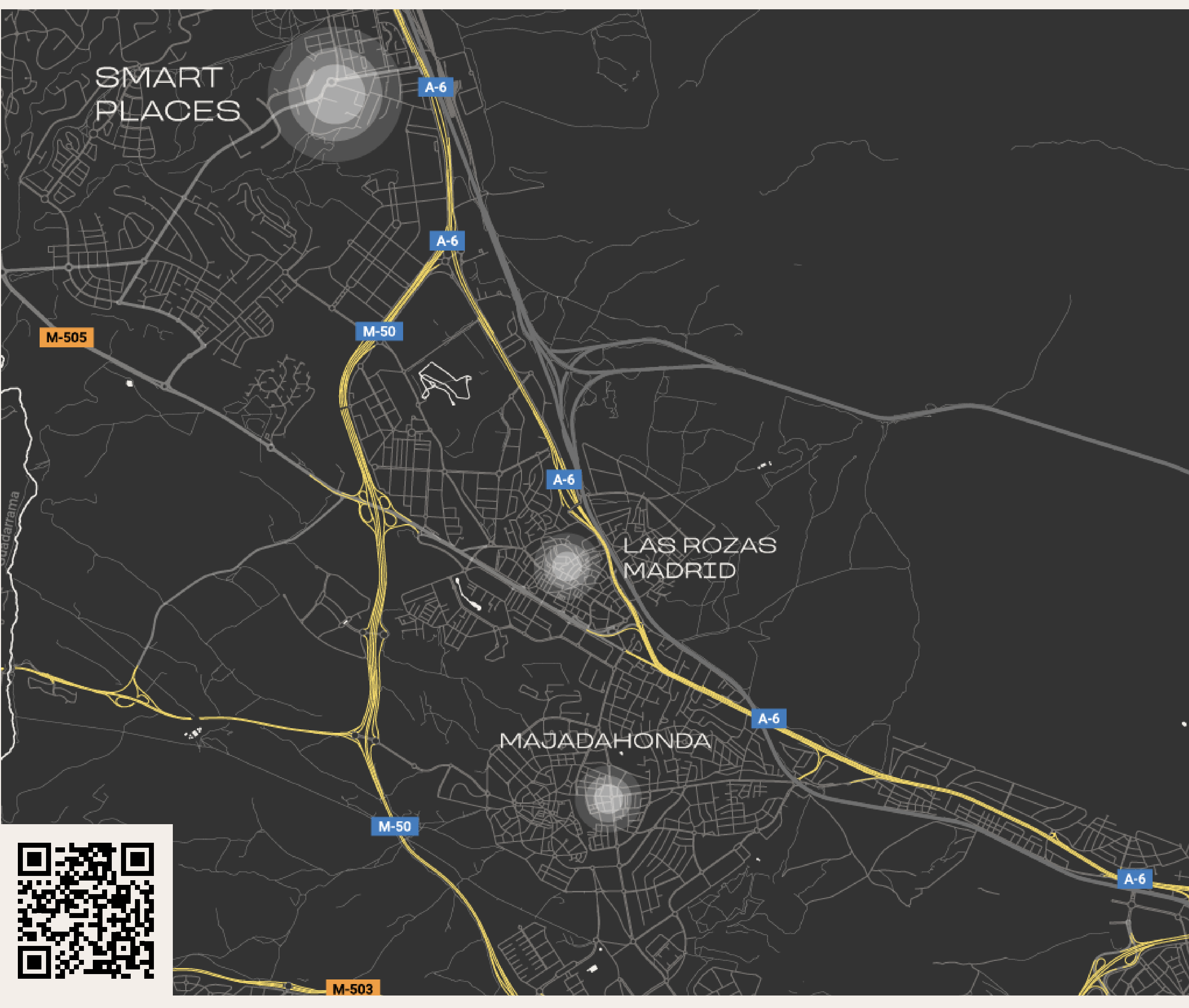
MUCHO MÁS QUE UNA OFICINA

SMART PLACES Las Rozas nace para transformar la forma de trabajar, creando un entorno donde trabajo, bienestar, ocio y conexión forman parte de una misma experiencia.

Oficinas pensadas para trabajar con comodidad, colaborar, recibir clientes y generar nuevas oportunidades, junto a zonas dedicadas al deporte, el bienestar y la desconexión.

Un lugar donde todo sucede más cerca. Donde trabajar y disfrutar forman parte de tu día.





SMART
PLACES

02

UBICACIÓN

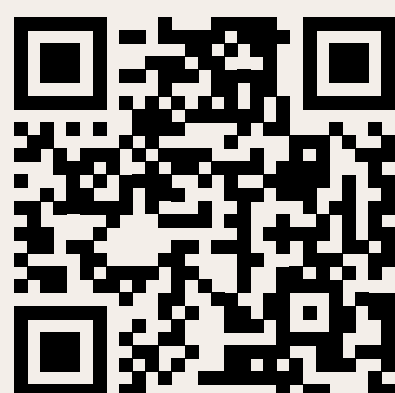
TODO EMPIEZA POR ESTAR BIEN CONECTADO

Situado en Calle Dragonera 1-3, Las Rozas de Madrid, este proyecto se encuentra en uno de los entornos empresariales y residenciales más consolidados de la Comunidad de Madrid.

Un entorno que pone a tu alcance todo lo que forma parte de tu día a día: **servicios, comercio, restauración, centros sanitarios, deporte y propuestas de ocio**, con una amplia oferta de equipamientos en sus alrededores.

Una ubicación que combina **trabajo y estilo de vida**, para que puedas aprovechar mejor tu tiempo, dentro y fuera de la oficina.

[Ir a la ubicación →](#)





Porque una buena ubicación va más allá de las conexiones.

Significa tener todo más cerca para dedicar tu tiempo a lo que realmente importa.



03

EL PROYECTO

UN ESPACIO
ADAPTADO A TI

SMART PLACES Las Rozas ofrece un entorno flexible y cuidadosamente diseñado para responder a las nuevas necesidades profesionales.

Un espacio donde se integran **trabajo, bienestar, conexión y ocio**, creando una experiencia más completa y adaptada a cada momento del día.



Oficinas:
118



Aparcamientos:
127



Almacenes:
28



Superficie Útil:
+7.100m²



Zonas ajardinadas:
Más de 2.500m²



04

AMENITIESEL EQUILIBRIO
PERFECTO

La flexibilidad de SMART PLACES reúne una cuidada selección de zonas comunes que amplían la experiencia más allá de la oficina: piscina y rooftop con vistas panorámicas, gimnasio equipado, spa y sauna, zona social con cafetería, jardín mindfulness y pista de pádel de uso exclusivo para propietarios.

Todo ello rodeado de más de 2.500 m² de zonas ajardinadas, concebidas para encontrar momentos de pausa, desconexión y conexión con el entorno.



Zona social
con cafetería



Piscina con vistas
panorámicas



Gimnasio
equipado



Sauna
y Spa



Pista de
pádel

Concebido para favorecer el equilibrio entre **productividad**,
bienestar y **calidad de vida** en un mismo lugar.











La pista de pádel, de uso exclusivo para propietarios, ofrece el espacio perfecto para desconectar, fomentar el bienestar y fortalecer las relaciones profesionales en un ambiente distendido.

05

SOSTENIBILIDAD

COMPROMISO CON EL FUTURO

SMART PLACES nace con el compromiso de crear un entorno donde **innovación, bienestar y sostenibilidad** formen parte de una misma visión.

Cada detalle del proyecto ha sido concebido para favorecer la **eficiencia energética, reducir el impacto ambiental y crear espacios más saludables y sostenibles**, bajo altos estándares de calificación energética A.

Una forma de entender la arquitectura que mira hacia el futuro, **sin renunciar al confort, al diseño ni a la calidad de vida.**



06

PLANOS

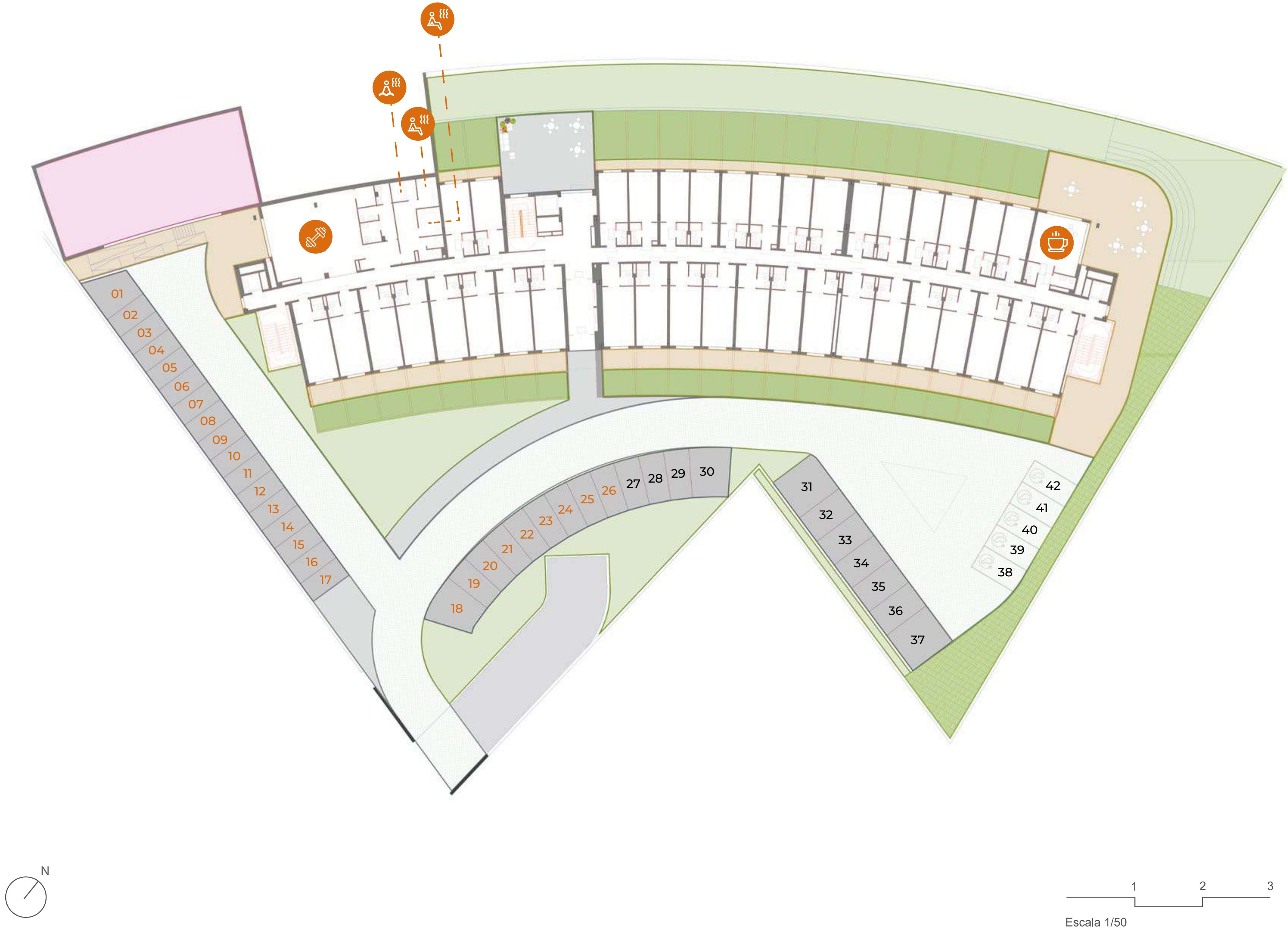
PLANOS
DEL PROYECTO



APARCAMIENTOS

PLANTA BAJA

PLAZA	PLANTA	TIPO	SUP. UTIL
1	P. BAJA (EXT.)	GRANDE	16,6
2	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
3	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
4	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,88
5	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,88
6	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,88
7	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,88
8	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
9	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
10	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
11	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
12	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
13	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
14	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
15	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
16	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
17	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	9,87
18	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	19,6
19	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
20	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
21	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
22	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
23	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
24	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
25	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93
26	P. BAJA (EXT.)	LIGERO	11,93



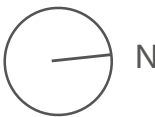
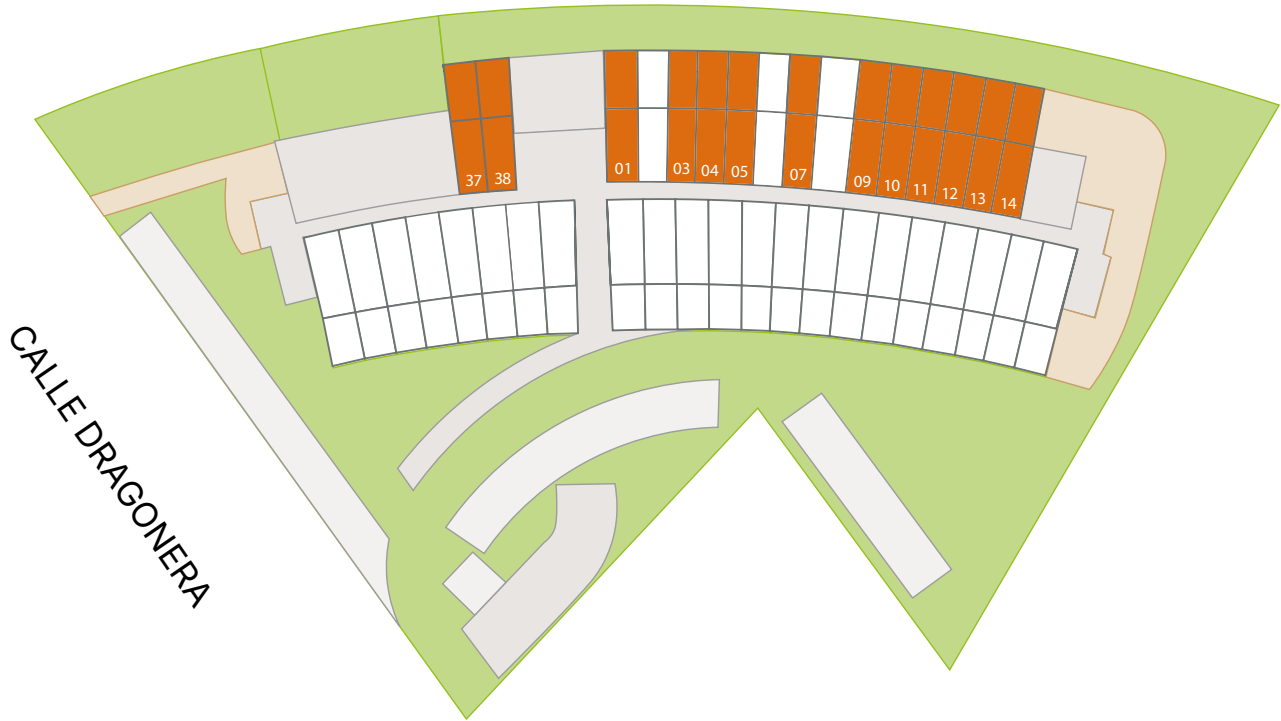
*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.

TIPO 1

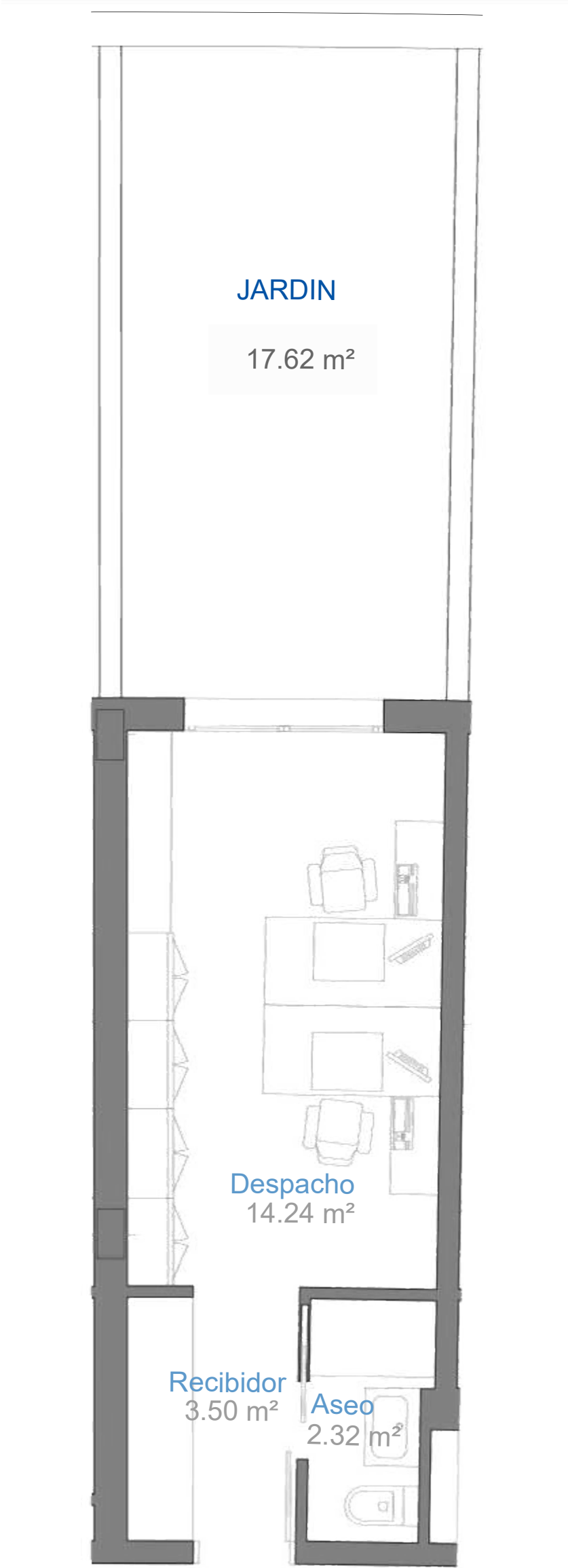
PLANTA BAJA

Planta	N° Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 0	001	20,05	0,00	17,73	37,78	42,42
NIVEL 0	003	20,05	0,00	17,62	37,67	42,30
NIVEL 0	004	20,06	0,00	17,62	37,68	42,31
NIVEL 0	005	20,05	0,00	17,62	37,67	42,30
NIVEL 0	007	20,05	0,00	17,61	37,66	42,29
NIVEL 0	009	20,05	0,00	17,62	37,67	42,30
NIVEL 0	010	20,06	0,00	17,62	37,68	42,31
NIVEL 0	011	20,05	0,00	17,62	37,67	42,30
NIVEL 0	012	20,06	0,00	17,62	37,68	42,31
NIVEL 0	013	20,05	0,00	17,62	37,67	42,30
NIVEL 0	014	20,06	0,00	17,63	37,69	42,32

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50

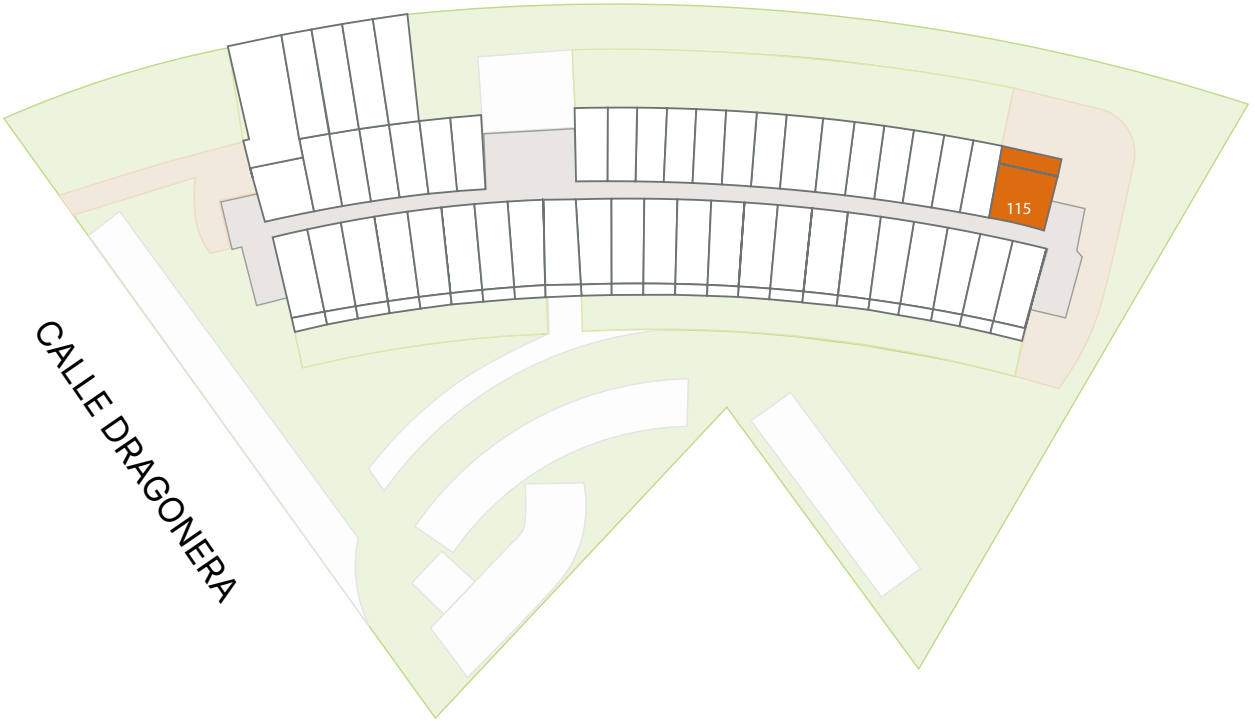


TIPO 9

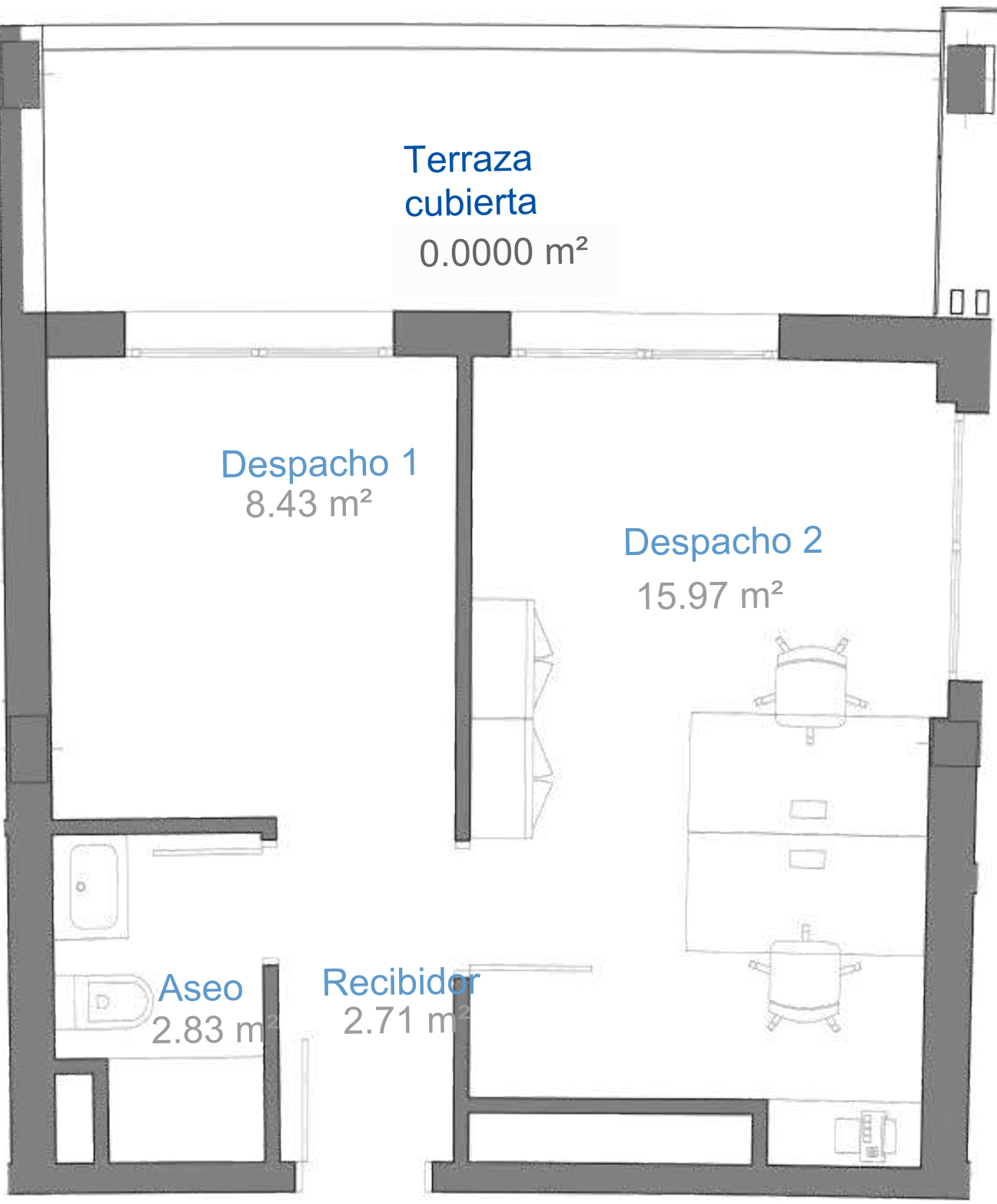
PLANTA PRIMERA

IDENTIFICACION		SUPERFICIE ÚTIL				CONSTRUIDA
Planta	Nº Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 1	115	29,95	10,48	0.00	40,43	45,40

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50

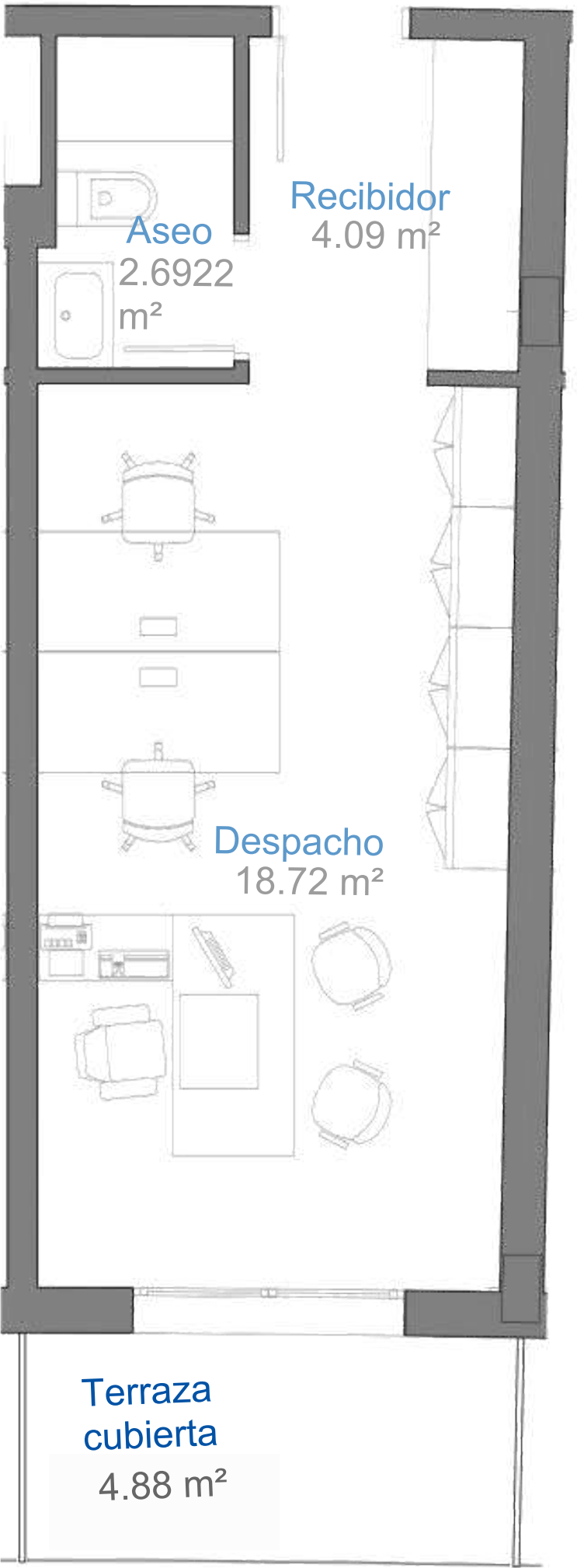
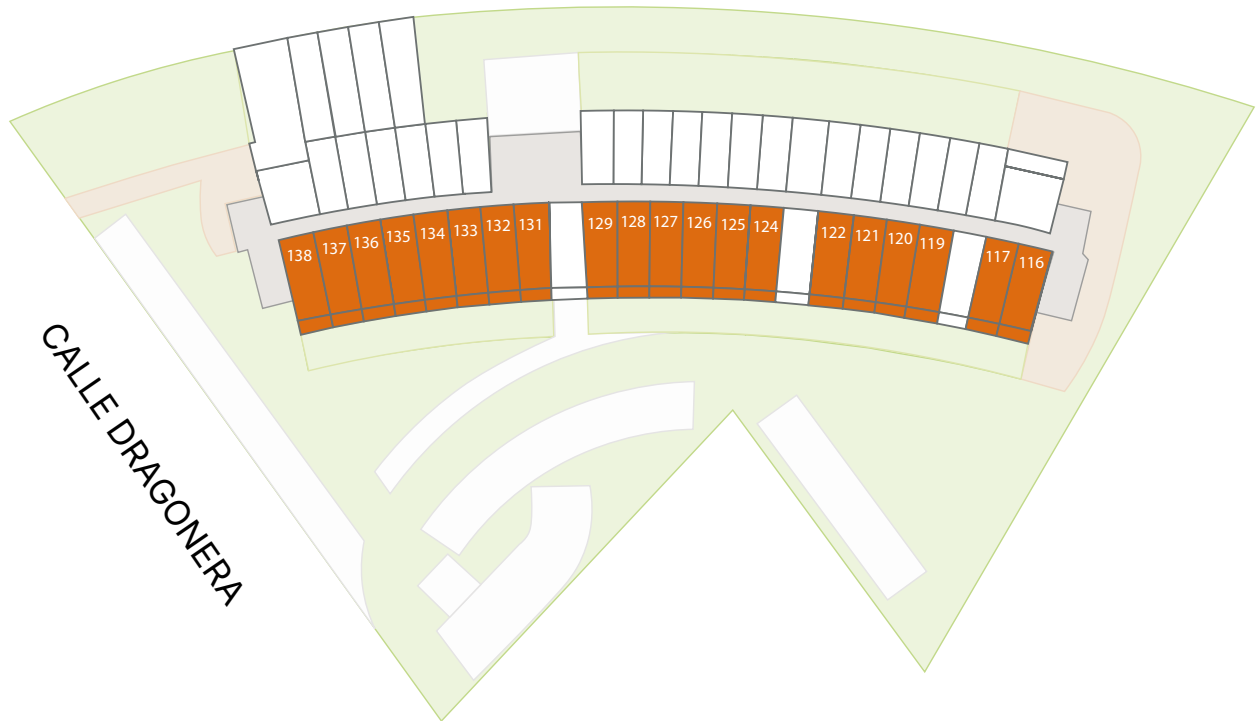


TIPO 10

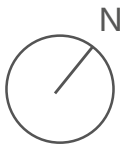
PLANTA PRIMERA

IDENTIFICACION		SUPERFICIE ÚTIL				CONSTRUIDA
Planta	Nº Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 1	116	25,50	4,73	0,00	30,23	33,95
NIVEL 1	117	25,50	4,86	0,00	30,36	34,09
NIVEL 1	119	25,50	4,89	0,00	30,39	34,13
NIVEL 1	120	25,50	4,89	0,00	30,39	34,13
NIVEL 1	121	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	122	25,50	5,09	0,00	30,59	34,35
NIVEL 1	124	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	125	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	126	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	127	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	128	25,50	4,89	0,00	30,39	34,13
NIVEL 1	129	25,50	5,09	0,00	30,59	34,35
NIVEL 1	131	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	132	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	133	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	134	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	135	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	136	25,50	4,88	0,00	30,38	34,11
NIVEL 1	137	25,50	4,87	0,00	30,37	34,10
NIVEL 1	138	25,50	4,76	0,00	30,26	33,98

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50

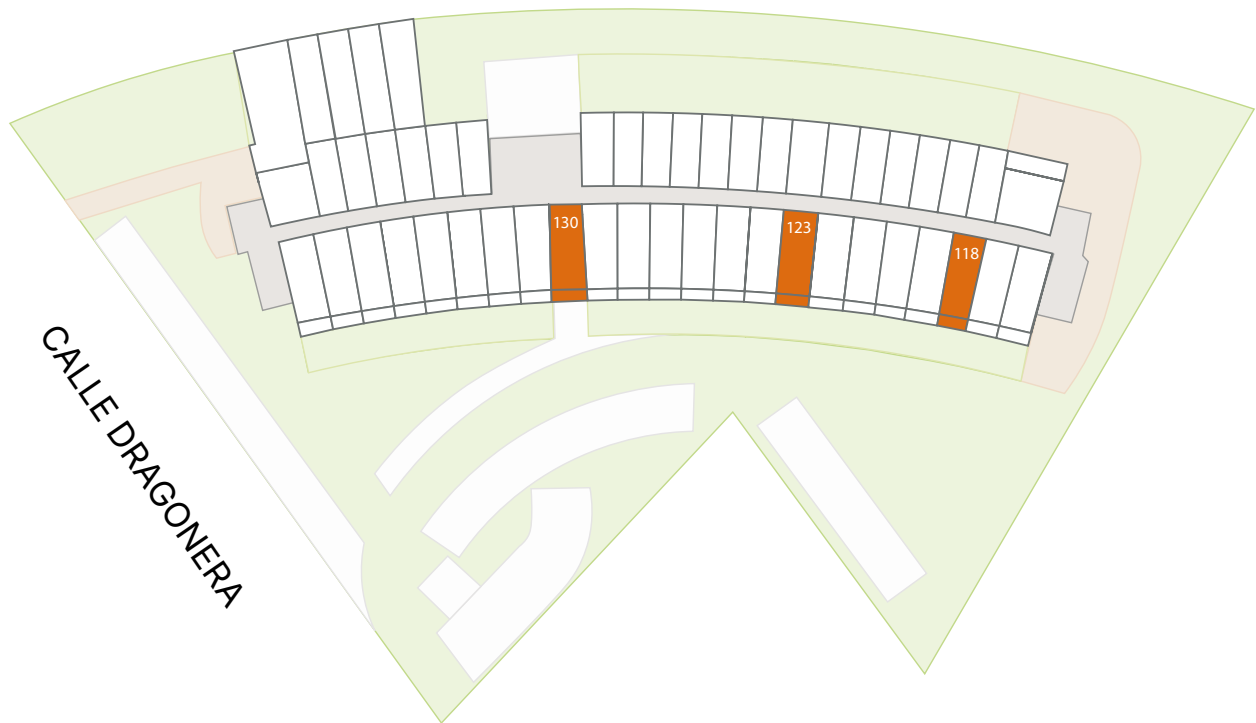


TIPO 11

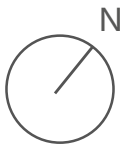
PLANTA PRIMERA

IDENTIFICACION		SUPERFICIE ÚTIL				CONSTRUIDA
Planta	Nº Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 1	118	25,11	4,85	0,00	29,96	33,64
NIVEL 1	123	25,11	5,09	0,00	30,20	33,91
NIVEL 1	130	25,11	5,07	0,00	30,18	33,89

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50

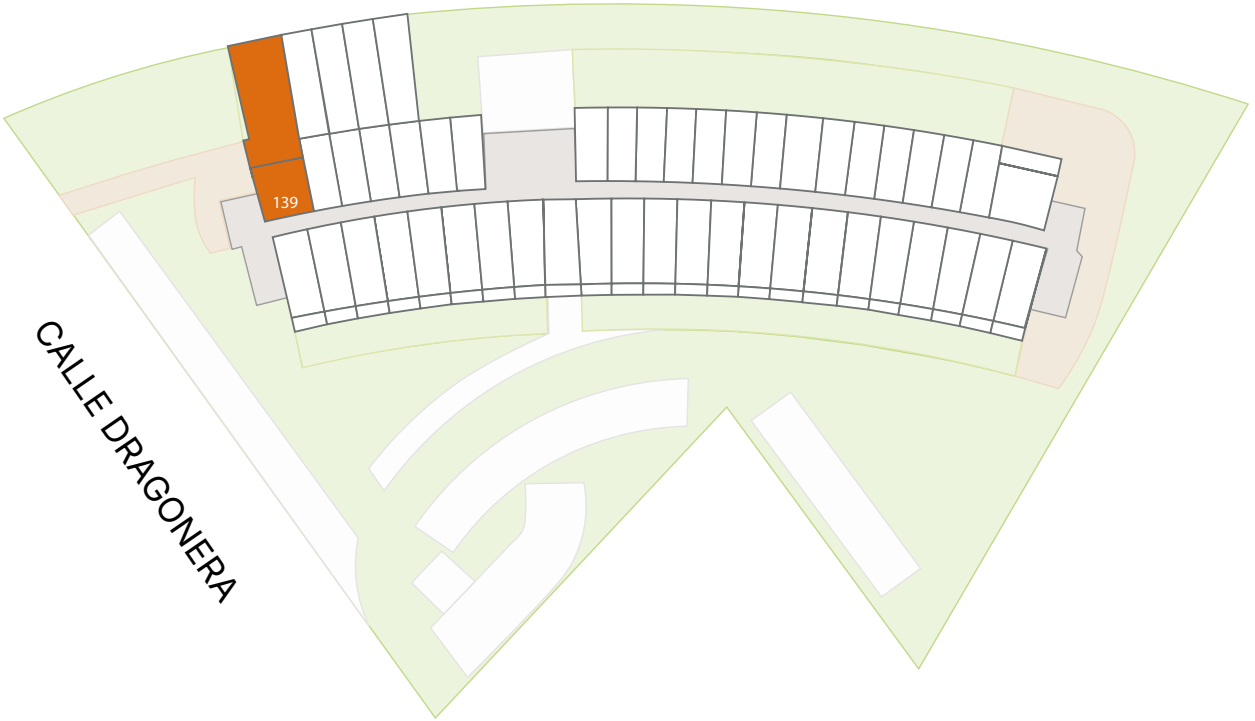


TIPO 12

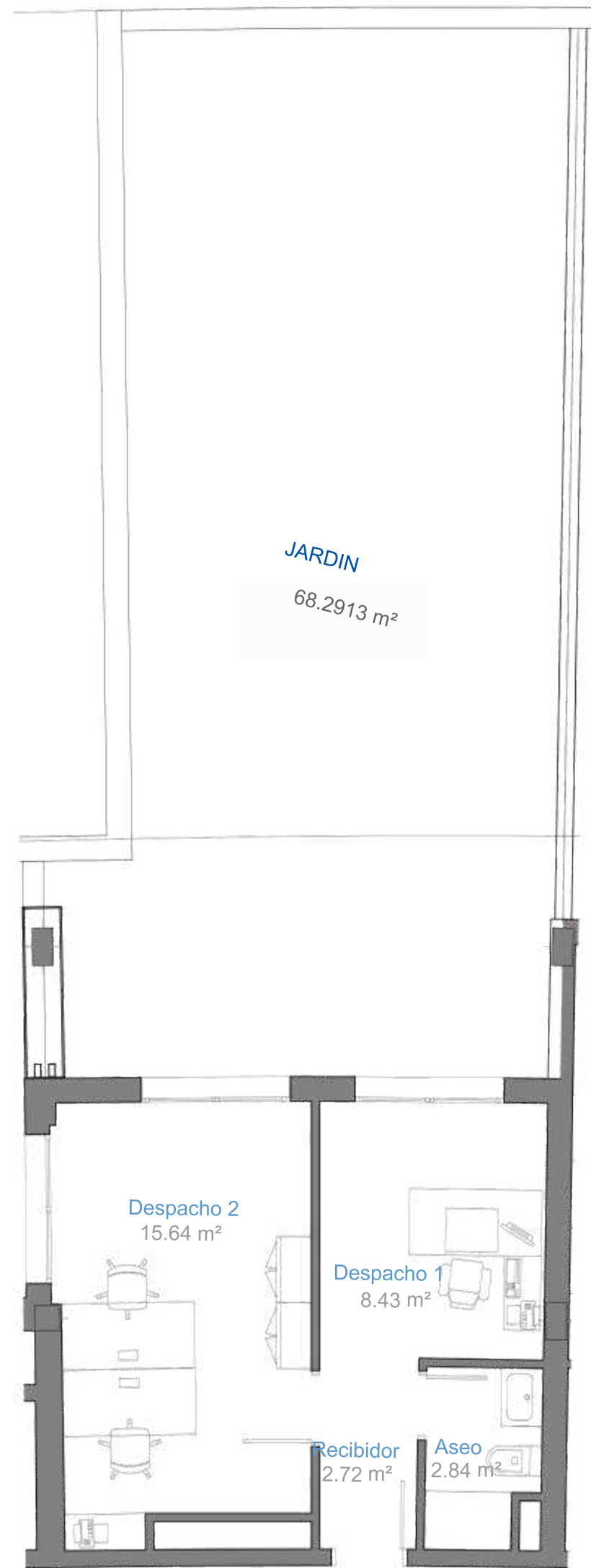
PLANTA PRIMERA

IDENTIFICACION		SUPERFICIE ÚTIL				CONSTRUIDA
Planta	Nº Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 1	139	29,63	68,29	0,00	97,92	109,96

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50

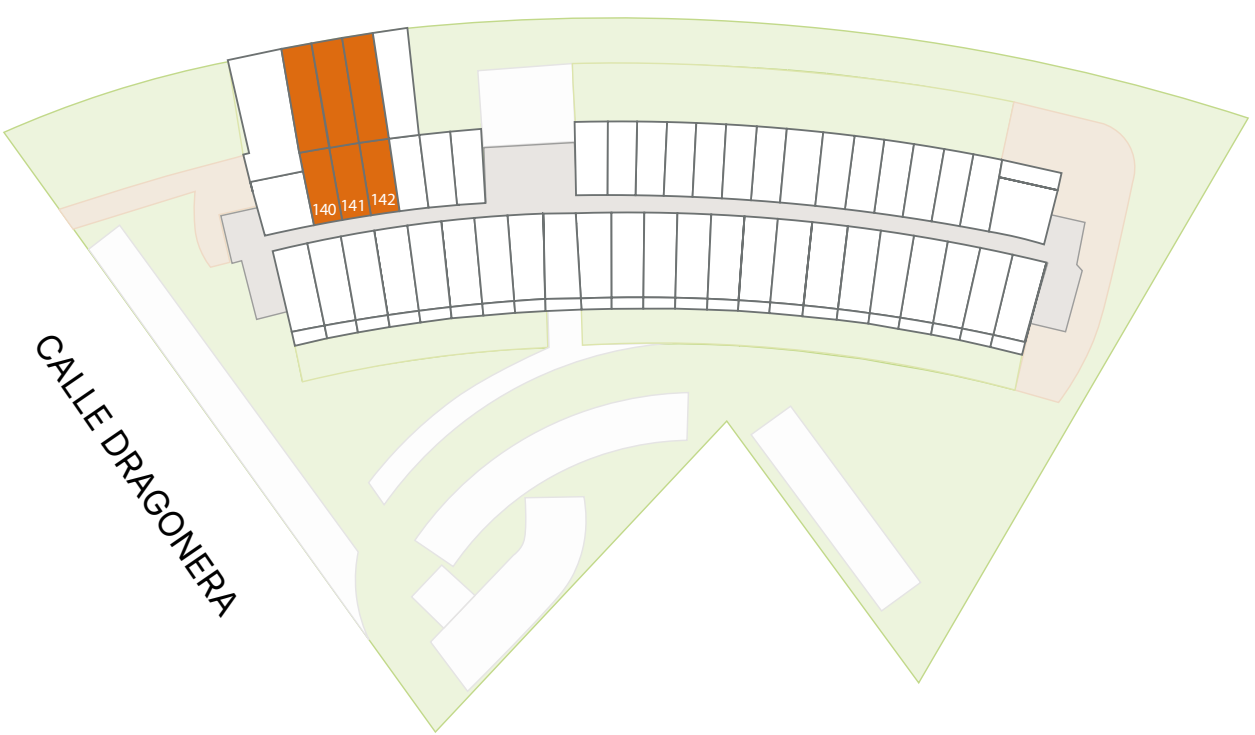


TIPO 13

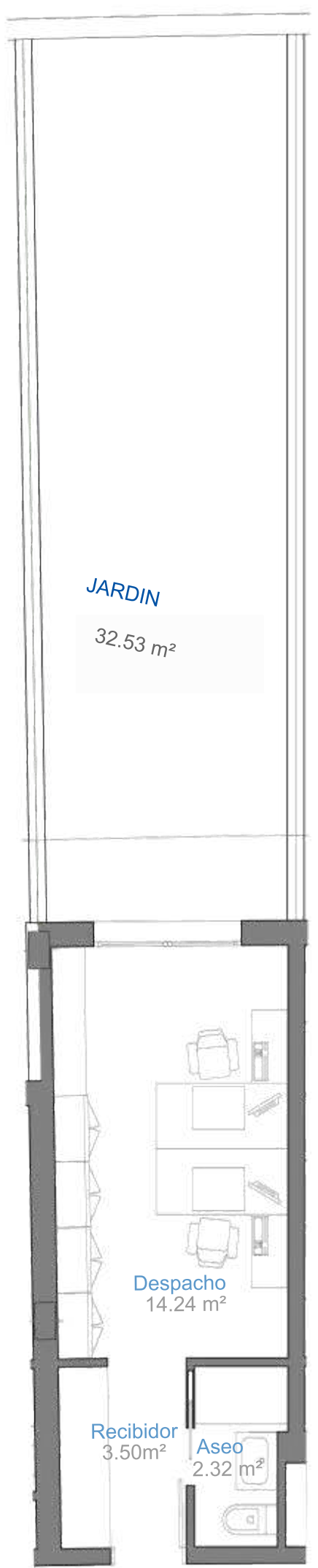
PLANTA PRIMERA

IDENTIFICACION		SUPERFICIE ÚTIL				CONSTRUIDA
Planta	Nº Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 1	140	20,05	32,53	0,00	52,58	59,04
NIVEL 1	141	20,06	32,72	0,00	52,78	59,27
NIVEL 1	142	20,05	32,82	0,00	52,87	59,37

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50

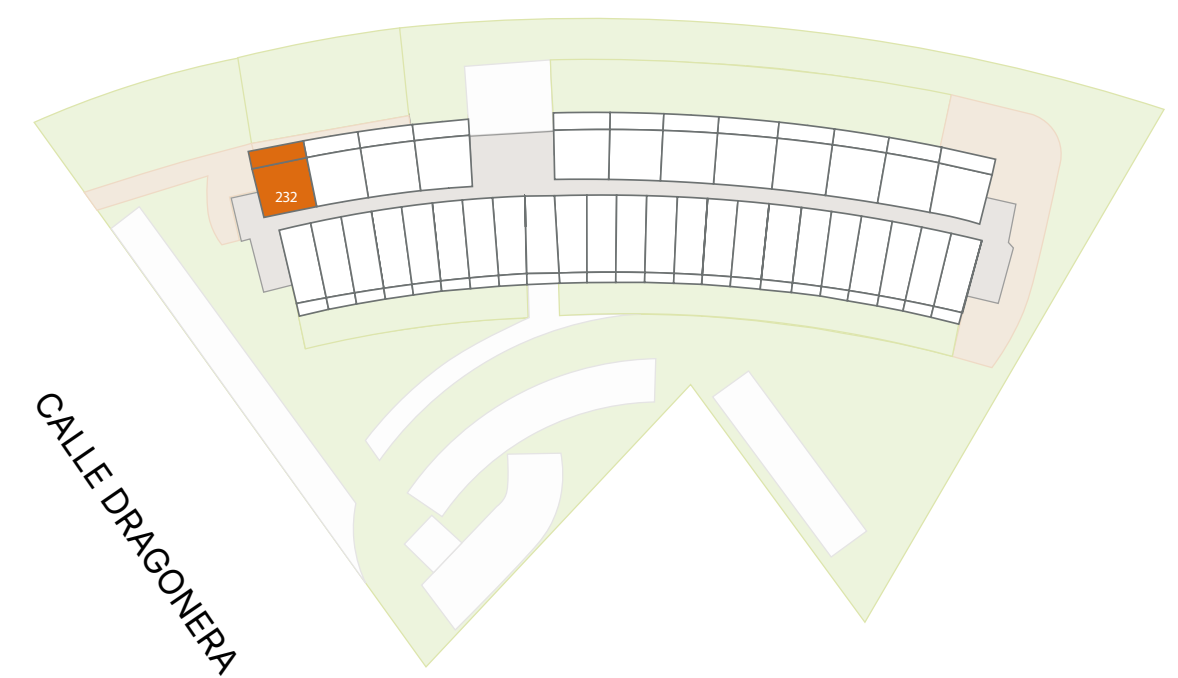


TIPO 21

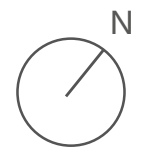
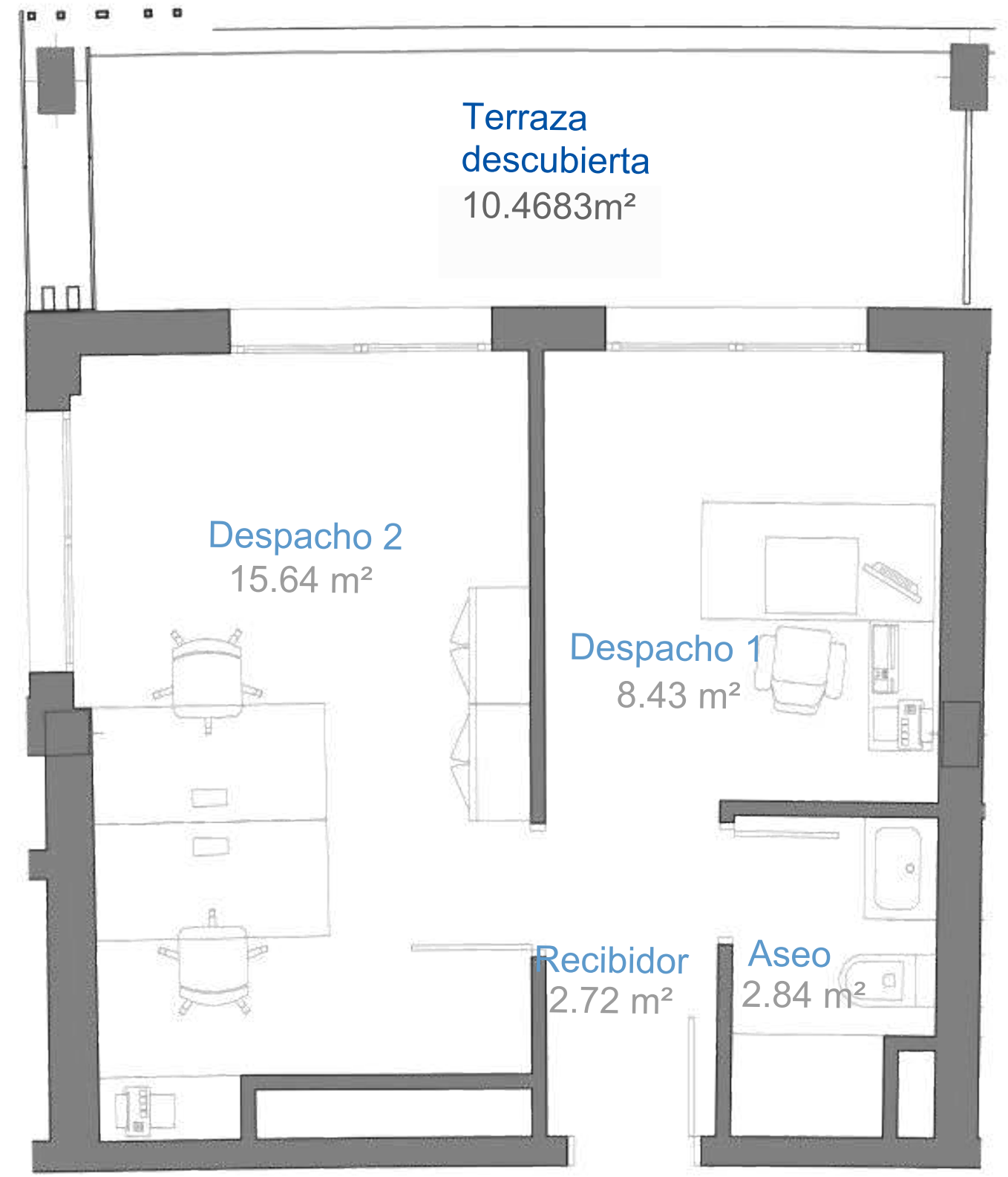
PLANTA SEGUNDA

IDENTIFICACION		SUPERFICIE ÚTIL				CONSTRUIDA
Planta	Nº Oficina	Interior	Terraza	Jardín	TOTAL	TOTAL
NIVEL 2	232	29,63	10,47	0,00	40,10	45,03

*Las superficies definitivas serán las que resulten de la obra. Las reflejadas en el plano son orientativas y corresponden a superficies útiles. Este plano está sujeto a posibles modificaciones por parte de la dirección facultativa y/o la empresa promotora.



Escala 1/50



07

MEMORIA DE CALIDADES

MATERIALES Y ACABADOS

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante losa y/o zapatas de hormigón armado.
- Estructura de hormigón armado formada por pilares y forjado unidireccional formado por losa prefabricada y/o vigueta y bovedilla y/o reticulares.
- Los cálculos se ajustan a la normativa vigente y serán verificados por un Organismo de Control Técnico (OCT). Su garantía estará avalada mediante la formalización de un Seguro Decenal.

CUBIERTA

- Las cubiertas serán planas y estarán compuestas por las siguientes capas: acabado exterior, impermeabilización, aislamiento de altas prestaciones térmicas y acústicas calculado para el correcto cumplimiento de CTE y terminación interior.
- El acabado exterior será de gres antideslizante en las zonas transitables y de grava en las zonas no transitables.

- En la planta baja, la zona transitable combina zonas de hormigón, aceras, jardines, etc.

CERRAMIENTOS

- Fachadas compuestas por las siguientes capas: acabado exterior, cámara de aire, aislamiento térmicoacústico de altas prestaciones calculado para el correcto cumplimiento de CTE y hoja interior formada por trasdosado autoportante de yeso laminado.
- El acabado exterior cambia en función de las zonas, para materializar la estética vanguardista del edificio. Se construirá con paneles prefabricados y/o piezas cerámicas y/o piezas metálicas, así como algún revestimiento continuo.
- Protección de terrazas mediante petos de fábrica combinados con barandillas de vidrio de seguridad.
- La separación entre los jardines privados y los jardines comunes se realizará mediante un muro de hormigón hasta media altura y un cierre metálico. La separación entre jardines privados se realizará mediante cerramiento metálico.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de PVC o aluminio lacado con rotura de puente térmico.
- En general, se han diseñado grandes ventanales que permitirán la entrada abundante de luz natural. La apertura de las ventanas será oscilobatiente en una de las hojas y el resto será batientes y/o fijas. En el caso de las zonas de salida a jardines o terrazas, se instalarán puertas balconeras batientes y zonas fijas (según especificaciones de la DF).
- Se instalarán persianas de tipo monoblock de

aluminio con aislamiento y de color igual a la carpintería en los huecos situados en las fachadas norte, este y oeste.

- Vidrios de altas prestaciones que consiguen alto ahorro energético y gran aislamiento acústico, potenciando el confort de la oficina. El acristalamiento se compondrá por doble vidrio con cámara de aire intermedia y tratamiento de baja emisividad.
- Las carpinterías serán de color a determinar por la D.F. en el exterior y blanco en el interior.

PARTICIONES INTERIORES

- Las particiones interiores que delimitan las diferentes estancias de cada unidad estarán compuestas por una estructura metálica ligera y autoportante sobre la cual se fijan placas de yeso laminado. Se incorporará en su interior aislamiento térmico-acústico. Las estancias húmedas (baños y cocinas) dispondrán de placa hidrófuga.
- Las particiones interiores que delimitan diferentes unidades estarán compuestas por varias estructuras metálicas ligeras y autoportantes sobre las cuales se fijan placas de yeso laminado de alta resistencia. Se incorpora en su interior una o varias capas de aislamiento térmico-acústico. Su composición varía en función del tipo de espacio que separen, asegurándose en todo caso, un correcto aislamiento térmico y acústico.

PAVIMENTOS

- El recibidor y las zonas de despacho, es decir, las zonas secas, dispondrán de tarima laminada

sintética AC5 y contarán con rodapié a juego con las carpinterías interiores.

- El suelo del baño estará realizado en gres.
- Los suelos de las terrazas se ejecutarán con gres apto para exteriores.
- Los jardines y terrazas ubicados en planta baja se ejecutarán combinando zonas de hormigón impreso y zona terriza.

TECHOS

- Falso techo en el recibidor y el baño.
- La zona de despacho se ejecutará sin falso techo, salvo en zonas que sea necesario el paso de instalaciones. No obstante, si la promotora lo considera oportuno, podrá colocar falso techo en cualquier estancia que estime conveniente.

PARAMENTOS VERTICALES

- Las paredes de l baño contarán con una elegante combinación de alicatado de gres y pintura lisa resistente a la humedad.
- Los paramentos verticales de las zonas secas se realizarán con pintura plástica lisa en color claro. En los techos se aplicará pintura blanca mate.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de seguridad de entrada a la oficina con terminación en interior a juego con el resto de las puertas. Estará dotada de cerradura inteligente.
- Puertas interiores de paso, con terminación lacada lisa. Tendrán como mínimo 725 mm de paso y 35

- mm de grosor, con bisagra y herrajes de acero.
- La apertura de todas las puertas será abatible.

APARATOS SANITARIOS

- Lavabo de porcelana vitrificada marca roca o similar .
- Inodoro de porcelana vitrificada color blanco.
- Grifería monomando acabado cromado .

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación eléctrica se realiza en cumplimiento del REBT.
- Mecanismos y tomas de fuerza de primera calidad. Se incluyen tomas de teléfono, TV y datos en todas las estancias interiores excepto baños.
- Iluminación empotrada tipo DOWNLIGHT LED o DICROICOS LED.
- Instalación de Video Portero.

INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

- El edificio cuenta con placas fotovoltaicas en cubierta que inyectan energía eléctrica para el consumo de las zonas comunes del edificio, Esto supone una gran reducción del consumo energético común.

CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

- Climatización mediante equipos de volumen refrigerante variable (VRV) de alta eficiencia , que permiten generación frio/calor de manera

- simultánea entre las distintas unidades que componen el edificio .
- Instalación de sistema de ventilación mecánica con recuperador de calor, compuesto por impulsión y extracción en cada unidad con salida al exterior en cubierta.

FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- El edificio dispone de instalación de abastecimiento de AF y ACS de diámetros calculados y ajustados a la demanda de este y en cumplimiento de la normativa vigente.
- La producción de agua caliente sanitaria se realiza mediante sistema de aerotermia.

ZONAS COMUNES

Se trata de un conjunto de oficinas totalmente seguro y hermético. El cerramiento consistirá en un muro de hormigón rematado con cerrajería metálica que delimita los espacios comunes y la vía pública.

DOTACIONES INTERIORES

El edificio consta de Puertas zonas de acceso y distribución compuestas por los siguientes elementos:

- Puerta de entrada de aluminio y vidrio.
- Solados de gres porcelánico y/o piedra, aptos para nivel de tránsito elevado.
- Paramentos verticales combinando acabados nobles (gres porcelánico y/o madera) con pintura plástica lisa y elementos decorativos (espejos, murales...).

- Ascensores eléctricos gearless de bajo consumo, puertas automáticas, cabina en acabado inoxidable e Iluminación led.
- Iluminación led en zonas comunes.
- Gimnasio dotado de sala de máquinas, sauna, baño turco, spa, duchas y aseos.
- Zona social con cafetería.

DOTACIONES EXTERIORES

El edificio consta de las siguientes zonas en el exterior:

- Zonas de circulación ducha pavimentadas de gres apto para exteriores y/ u hormigón impreso.
- Zonas verdes y jardines con especies vegetales de bajo consumo hídrico y especies autóctonas.
- Iluminación led en zonas comunes.
- Pista de pádel.
- Zona lounge en cubierta con sky-bar.
- Piscina exterior en cubierta .

GARAJE

El edificio cuenta con dos zonas de aparcamiento, una zona exterior ubicada en la planta baja y otra zona en el garaje sótano. Ambas zonas tienen acceso desde el exterior a través de una puerta corredera mecanizada.

GARAJE EN PLANTA SÓTANO

- Los suelos comunes del garaje se ejecutan en hormigón pulido. En las paredes se usará pintura plástica blanca bicolor.
- La puerta de acceso es automática. Se acciona con

- mando a distancia o sistema inteligente de control de accesos y gestión de apertura y cierre mediante app . Este sistema convierte el smartphone en el mando del garaje.
- Instalación de protección de incendios, ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono e iluminación de emergencia, según normativa vigente.
- Pre-instalación de recarga de vehículos eléctricos.

Todas y cada una de las calidades anteriormente reseñadas, se indicarán con carácter orientativo, pudiendo se variadas por la Promotora o la Dirección Facultativa de obra, por otras similares o equivalentes, tanto en su manera como en su concepto, y todo ello por necesidades constructivas o de diseño.

08

EL EQUIPO

GRUPO NIDO CAPITAL

Grupo Nido Capital, un holding inmobiliario con más de 60 años de experiencia que integra de forma vertical la promoción, la construcción y la gestión de activos. Este modelo permite controlar cada fase del proceso, desde la concepción del proyecto hasta su ejecución y gestión, garantizando los más altos estándares de **calidad, eficiencia y excelencia**.

Con una sólida capacidad operativa, una visión estratégica orientada a la rentabilidad y una clara vocación de crecimiento en los mercados de capitales, Grupo Nido Capital desarrolla proyectos que generan **valor sostenible** para clientes, inversores y el entorno.

CONTACTO

(+34) 910 40 30 44
info@nidogrupocom
nidogrupocom



COMPRAVENTA

El precio de cada vivienda y los elementos adicionales (garajes y/o trasteros) se abonará de la siguiente manera:

- **Número de cuenta:**
(ANDBANK) ES83 0200 1107 3372 0006 3784
- **Beneficiario:**
INMODRAGONERA, S.L
- **A la firma del contrato compraventa:**
20% del valor total de la compra +IVA
- **A los 6 meses de la firma del contrato de compraventa:**
5% del valor total de la compra +IVA
- **A los 12 meses de la firma del contrato de compraventa:**
5% del valor total de la compra +IVA
- **A la entrega de llaves:**
la cantidad restante

Importante:

Antes de firmar el contrato de compraventa, será necesario presentar la documentación requerida para cumplir con las normativas de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo:

I 01 Personas física:

Formulario KYC cumplimentado.
Las dos últimas nóminas.
DNI.
Declaración de la renta.

I 02 Personas jurídicas:

Formulario KYC cumplimentado.
DNI del apoderado.
CIF de la empresa.
Escrituras de constitución.
Modelo 200 de la empresa.

* Las condiciones de la forma de pago podrán ajustarse de acuerdo con el estado actual del proyecto. El equipo de Nido Capital le informará de cualquier modificación pertinente.



COMERCIALIZADO POR:



info@liverso.es
+34 910 403 044
liverso.es

DISCLAIMER:

Todas las imágenes e información contenidas en este dossier son meramente orientativas y pueden ser objeto de cambio por necesidades técnicas del proyecto. El mobiliario no se encuentra incluido, al tratarse de elementos decorativos.

SMART PLACES
LAS ROZAS