

# BIENVENIDOS A CASA

Edificio JV48

The image shows a modern, multi-story office building with a glass facade, reflecting the sky and surrounding environment. The building is partially obscured by green trees in the foreground. The Merlin logo, consisting of three vertical bars of increasing height, is positioned to the left of the word 'MERLIN' in a bold, white, sans-serif font.

 MERLIN

# JV48 UN EDIFICIO CENTRADO EN LAS PERSONAS

**JV48** es un proyecto innovador de grandes calidades, que responde perfectamente a todos los requerimientos de excelencia, experiencia y apuesta por el desarrollo y crecimiento de una organización viva y comprometida.

Cada espacio, ha sido pensado y diseñado con la mirada puesta en un claro objetivo: crear un entorno inmejorable para el desarrollo de la actividad empresarial de organizaciones de primer nivel, teniendo en cuenta a las personas que forman parte de ellas, sus necesidades y demandas. Para cualquier empresa el cuidado de las personas es prioritario, ya que es uno de los valores y seña de identidad. En este sentido, **JV48** resulta un espacio ideal y único, donde no solo se optimiza el rendimiento, sino que, gracias a una serie de facilidades y actividades, trabajar se convierte en la mejor experiencia posible.





**Josefa Valcárcel 48** dispone de interiores luminosos y flexibles. Se encuentra en una parcela de grandes dimensiones, con dotación de zonas verdes exteriores comunes que proporcionan un entorno agradable y al aire libre.

Su edificación presenta una estética muy llamativa y ofrece en su interior la posibilidad de crear diferentes ambientes y zonas con gran representación.

El verdadero potencial de un espacio de trabajo consiste en poner a las personas en el centro de la toma de decisiones, mejorar su calidad de vida y lograr un entorno económico, medioambiental y social más eficiente.

**Bienvenidos a un concepto diferente de espacio de trabajo.**

# OFICINAS CON VISIÓN DE FUTURO

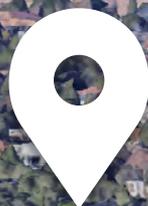
Las claves de una inversión  
más que atractiva

La ubicación estratégica de **JV48** ofrece una oportunidad única de formar parte de un paisaje y entramado empresarial dinámico y en plena expansión.



Pocos lugares ofrecen un entorno laboral tan estimulante como **JV48**. Situado en un **entorno empresarial de primera línea** posee todas las cualidades para convertirse en un **referente empresarial, sostenible y de bienestar**.

El edificio presenta una ubicación privilegiada, muy próximo a la confluencia de la calle Arturo Soria con la **A2**, una de las principales arterias de entrada y salida de la ciudad. Además, está a tan solo 10 minutos del aeropuerto y cuenta con un **gran impacto y una visión perfecta desde la carretera**.



JV48  
C/ Josefa Valcárcel, 48



# EN LA MEJOR SITUACIÓN, CON UN GRAN IMPACTO VISUAL

Ubicado **en la A2**, la puerta de entrada a Madrid desde el aeropuerto, el edificio **Josefa Valcárcel 48** posee un gran impacto visual y una visibilidad perfecta. Son muchas las personas que cada día ven el rótulo de su fachada al pasar. Se estima que puede tener un tránsito asociado de **unos 300.000 impactos diarios**.

Desde todos los ángulos proyecta una imagen (de marca) que resalta, se diferencia y es percibida -e integrada- automáticamente.

**JV48 es reconocible y representativo.**

**JV48** es un edificio que forma parte de **Merlin Hub**, una fusión inteligente de espacios cercanos geográficamente que ofrecen a los usuarios infinitas posibilidades y servicios exclusivos que mejoran su productividad y facilitan su día a día.

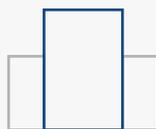
Para cualquier compañía sería muy beneficioso cuidar el talento de las personas de su equipo en un espacio privilegiado donde puedan satisfacer sus necesidades de calidad, innovación, respeto por la sostenibilidad, movilidad y creación de comunidad.

El edificio ofrece **un espacio donde las personas pueden desarrollar su máximo potencial profesional y personal.**



Superficie  
total

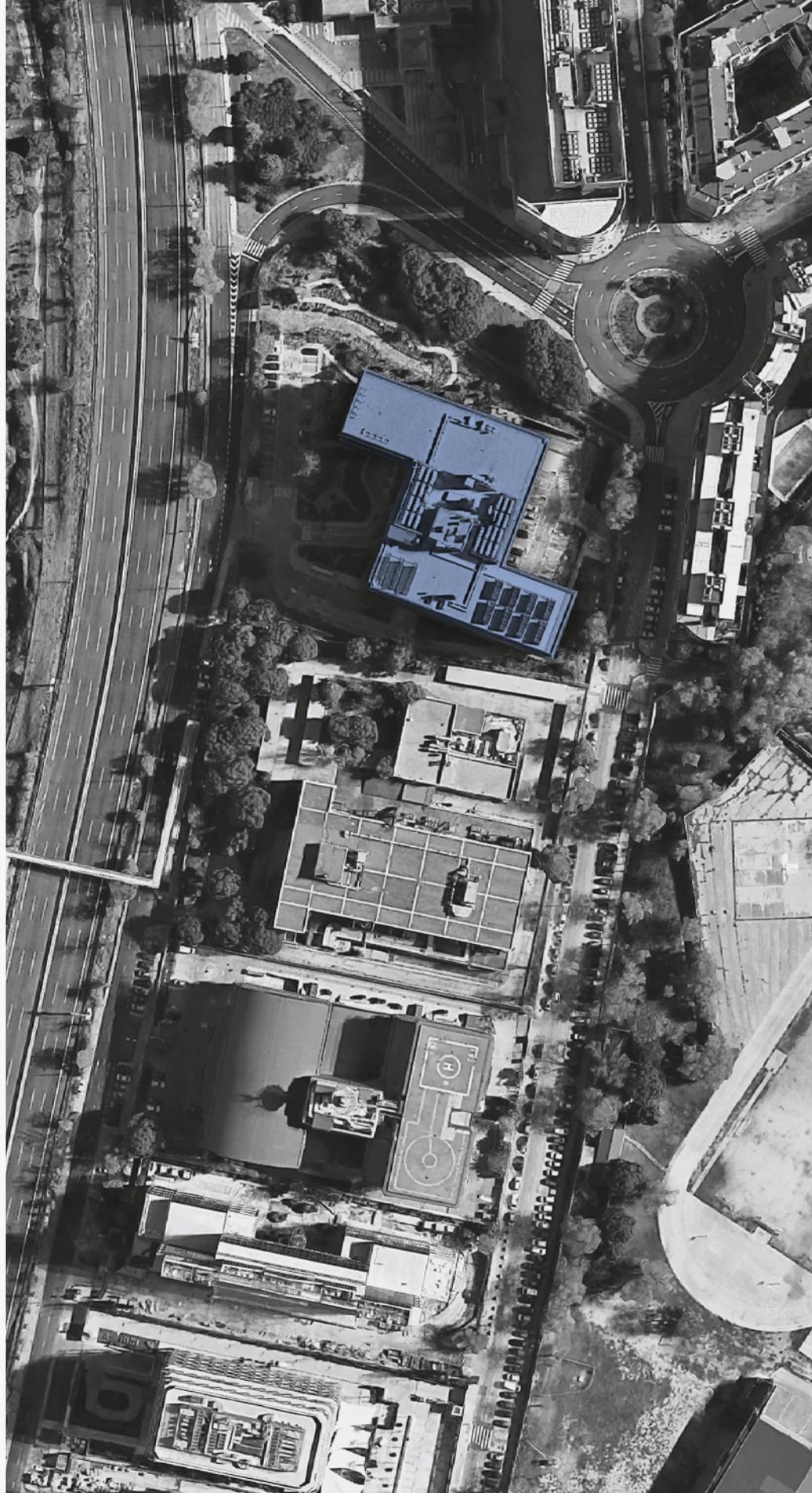
**19.892 m<sup>2</sup>**



Número  
total de edificios

**1**

 **JV48**





Empresas  
1<sup>er</sup> nivel en el  
mismo entorno

**+20**

A2

A2

- |                                      |                            |                                |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>01</b> Iberia                     | <b>09</b> AXA              | <b>17</b> CGD                  |
| <b>02</b> Allianz                    | <b>10</b> Santander España | <b>18</b> Asisa                |
| <b>03</b> Motorola                   | <b>11</b> Vocento/ABC      | <b>19</b> Alstom               |
| <b>04</b> Danone                     | <b>12</b> INE              | <b>20</b> La Razón             |
| <b>05</b> Prosegur                   | <b>13</b> 3M España        | <b>21</b> Dufry                |
| <b>06</b> Universal Music            | <b>14</b> Grupo Planeta    | <b>22</b> Myland               |
| <b>07</b> Liga de Fútbol Profesional | <b>15</b> Kruk España      | <b>23</b> Willis Towers Watson |
| <b>08</b> BNP Paribas                | <b>16</b> Digital Virgo    |                                |



**JV48**  
C/ Josefa Valcárcel, 48

**A2**

Un **entorno de negocios único** en Madrid que **facilita el *networking*** y la conexión entre las mejores empresas.

**JV48** una oficina **vanguardista y con visión de futuro.**

# UN ESPACIO NUEVO PARA GRANDES EMPRESAS

## JV48 SE RENUEVA

El edificio va a llevar a cabo unas obras de remodelación. **El proyecto de rehabilitación de JV48, no solo actualizará su imagen convirtiéndolo en un edificio icónico, sino que lo dotará de óptimas calidades, servicios y prestaciones exclusivas y los últimos avances.**

 MERLIN

48



# + VERSÁTIL

+ ESPACIOS POLIVALENTES

# + BIENESTAR

+ 1.600 M<sup>2</sup> DE TERRAZAS, RESTAURACIÓN, DEPORTE,  
ACTIVIDADES... TODO INTEGRADO

# + SERVICIOS

NUEVOS SERVICIOS EXCLUSIVOS

# + VERDE

3.500 M<sup>2</sup> DE ZONAS VERDES  
PROYECTO DE PAISAJISMO EN ZONAS COMUNES  
HUERTO URBANO

# CALIDAD DE VIDA EN EL TRABAJO. LA MEJOR FILOSOFÍA

## OBRAS DE MEJORA Y REMODELACIÓN

**MERLIN Properties** va a llevar a cabo un plan de obras de mejora del edificio orientado a mejorar la sostenibilidad y experiencia del usuario. Estos trabajos, se han pensado con la intención de mejorar la calidad de vida de todas las personas que trabajan en él.

**MERLIN** ofrece la **posibilidad de personalizar el edificio** adaptándolo a las necesidades/exigencias del cliente.

Todas las imágenes que se muestran son representaciones gráficas que pueden variar durante la definición del proyecto o por cambios normativos.





# PRESENTE FUTURO



# MEJORAS PENSANDO EN TU BIENESTAR

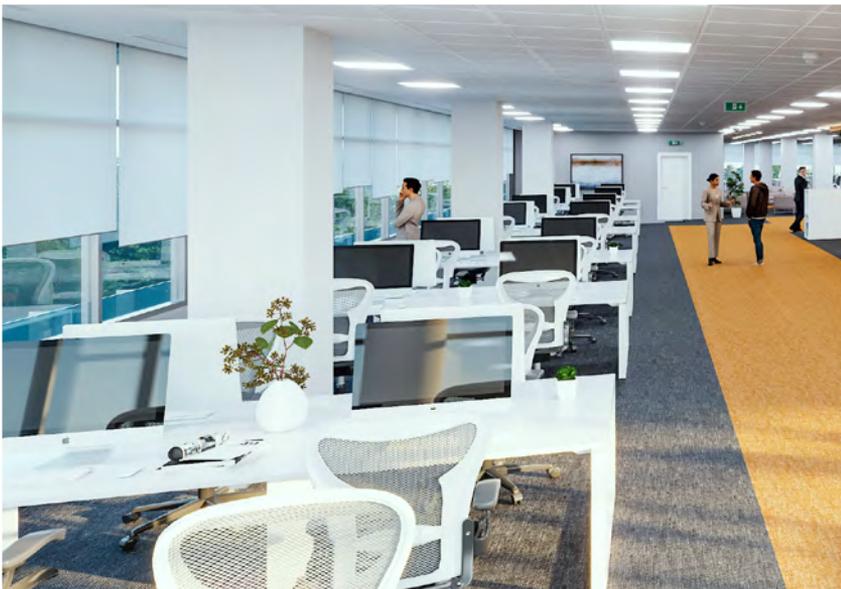
## OBRAS DE MEJORA Y REMODELACIÓN

### Ejes de actuación del proyecto.

- **Renovación de las instalaciones de climatización**, incluyendo sistema de filtrado y tratamiento de aire de última generación.
- **Reforma zonas comunes interiores** (aseos, *hall* de planta y *lobby* de acceso a triple altura).
- **Proyecto de paisajismo** para las zonas comunes exteriores.
- **Reforma de los espacios de oficinas:** superficie totalmente diáfana, suelo técnico y falso techo metálico.
- **Terrazas y zonas de esparcimiento en planta baja para restauración y usos varios.**
- **Terraza en cubierta.**
- **Integración de nuevos servicios en el edificio:** Restauración, huerto urbano, gimnasio, *outdoor crossfit* y salas polivalentes.

Todas las imágenes que se muestran son representaciones gráficas que pueden variar durante la definición del proyecto o por cambios normativos.



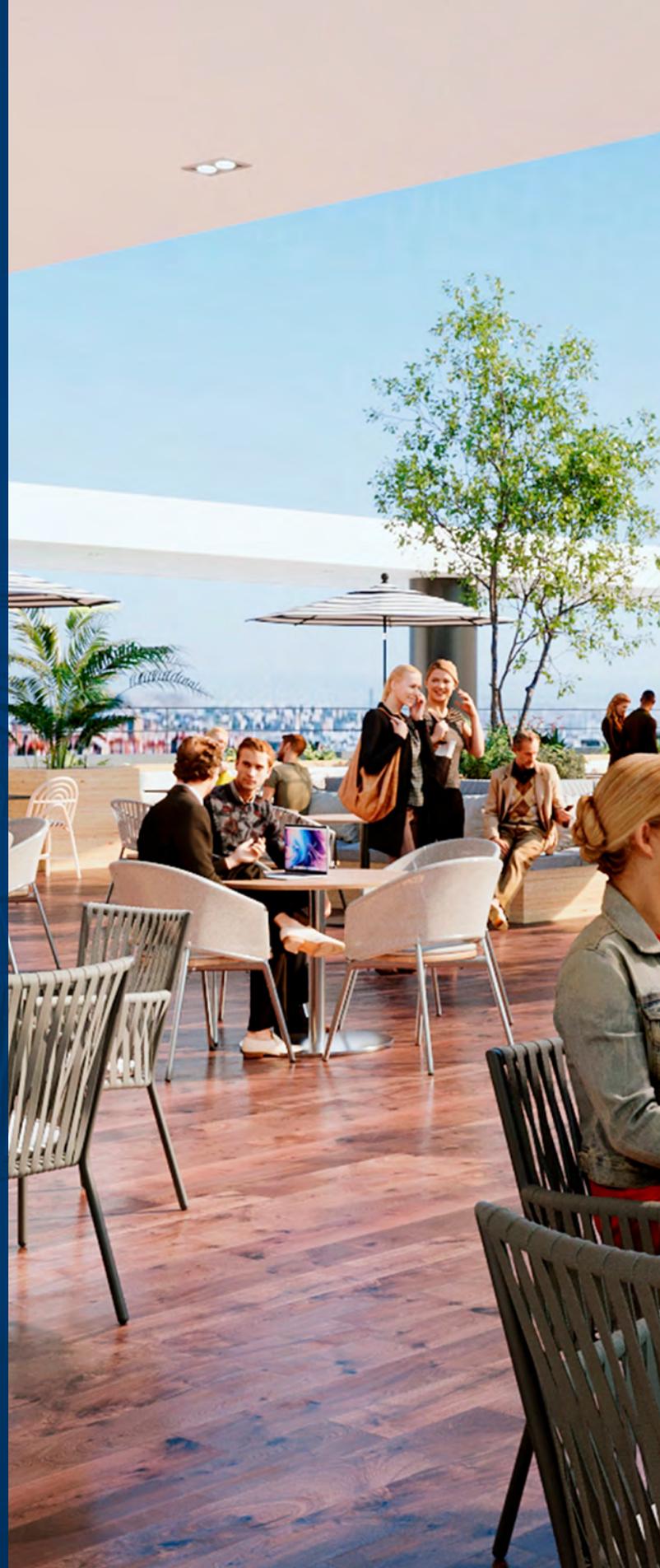


# NUEVA TERRAZA EN LA CUBIERTA

## OBRAS DE MEJORA Y REMODELACIÓN

Creamos **un nuevo espacio abierto** en la sexta planta del edificio que cuenta **con más de 437 m<sup>2</sup>**, ofreciendo así a todas las personas que trabajan en él, **un oasis en las alturas orientado a mejorar su bienestar** y a hacer más ameno el día a día.

Todas las imágenes que se muestran son representaciones gráficas que pueden variar durante la definición del proyecto o por cambios normativos.



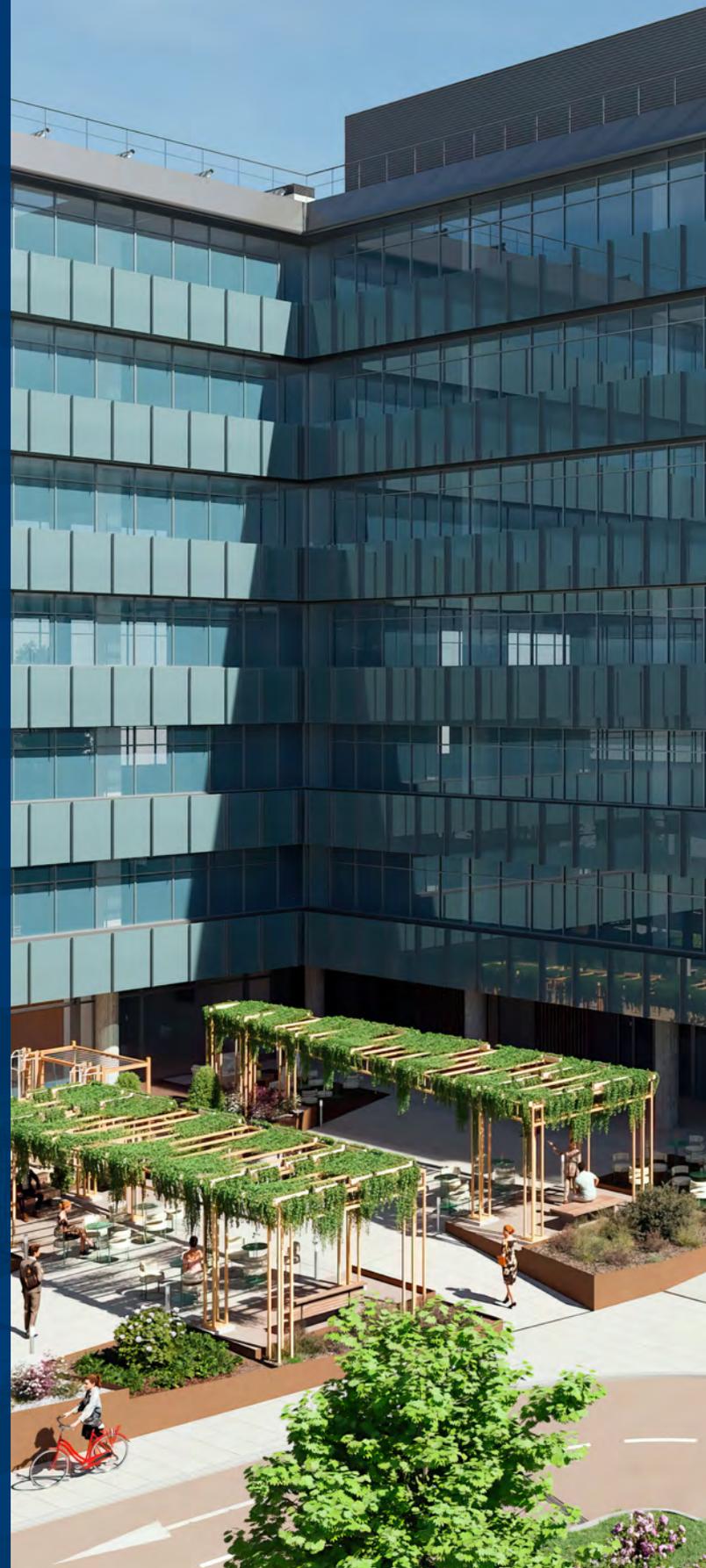


# NUEVOS SERVICIOS EN EL EDIFICIO

## OBRAS DE MEJORA Y REMODELACIÓN

El proyecto de renovación de **Josefa Valcárcel 48** no solo implica la mejora de sus instalaciones y espacios interiores, sino que va más allá, con la **integración** en el propio edificio de una **serie de servicios y prestaciones, centrados exclusivamente en los usuarios**, que lo dotan de un valor añadido y lo convierten en **un espacio de trabajo diferente**.

Todas las imágenes que se muestran son representaciones gráficas que pueden variar durante la definición del proyecto o por cambios normativos.





**TERRAZAS**



**SALAS  
POLIVALENTES**



**RESTAURACIÓN**



**HUERTO URBANO**



**GIMNASIO**



**OUTDOOR CROSSFIT**



**PROYECTO PAISAJISMO**

# UN UNIVERSO DE TALENTO, LA MEJOR OPORTUNIDAD PARA UNA EMPRESA

El mundo, con su constante demanda, exige rapidez y agilidad, pero sobre todo, **ideas con capacidad transformadora**. Merlin Hub es un espacio de espacios, un universo de **talento conectado** donde las **oportunidades** se amplifican y formulan el escenario del futuro.

---

ACCEDE AL VIDEO  
PRESENTACIÓN DE  
**MERLIN HUB** Y VERÁS  
TODAS LAS VENTAJAS  
QUE OFRECE

---





# JV48, MERLIN HUB, TODO SON VENTAJAS

Desde la arquitectura y equipamiento a sus espacios flexibles que se adaptan al usuario y a la nueva cultura del trabajo, la eliminación de barreras, el *networking* y la colaboración. Las principales ventajas que ofrece se desarrollan en **5 territorios de valor** que merece la pena explorar:

1. MOVILIDAD
2. TECNOLOGÍA
3. SOSTENIBILIDAD
4. FLEXIBILIDAD
5. COMUNIDAD



# MOVILIDAD

## Desplazarse de un modo sostenible es tendencia

Los usuarios de **JV48** tendrán acceso a un servicio de movilidad sostenible, flexible, cómodo y eficaz para desplazarse hasta y desde sus lugares de trabajo.

Merlin Hub cuenta con una **Oficina de Sostenibilidad y Movilidad (OSM)** para la creación de medidas y planes personalizados, **Planes de Transporte al Trabajo (PTT)**. Todo orientado a promover y mejorar los desplazamientos haciéndolos más sostenibles y eficientes.



### Y además...

#### > **Plataforma *carpooling***

Para que los usuarios que utilizan el vehículo privado lo compartan, realizando juntos la misma ruta en los mismos horarios.

#### > **Acuerdos *carsharing***

Plazas de aparcamiento exclusivas para vehículos de *carsharing* para los usuarios de Merlin Hub.

#### > **Vías pedestres / Carriles bicis**

Para impulsar el uso de la bicicleta en los desplazamientos cotidianos ayudando a cambiar el modelo de movilidad.

#### > **Transporte a demanda**

Servicio de transporte discrecional a la demanda.

#### > **Taxi / VTC**

Acuerdos con las principales plataformas y asociaciones para ofrecer un servicio diferenciador a los usuarios.

#### > **Patinetes / bicis**

#### > **Vestuarios**

# TECNOLOGÍA

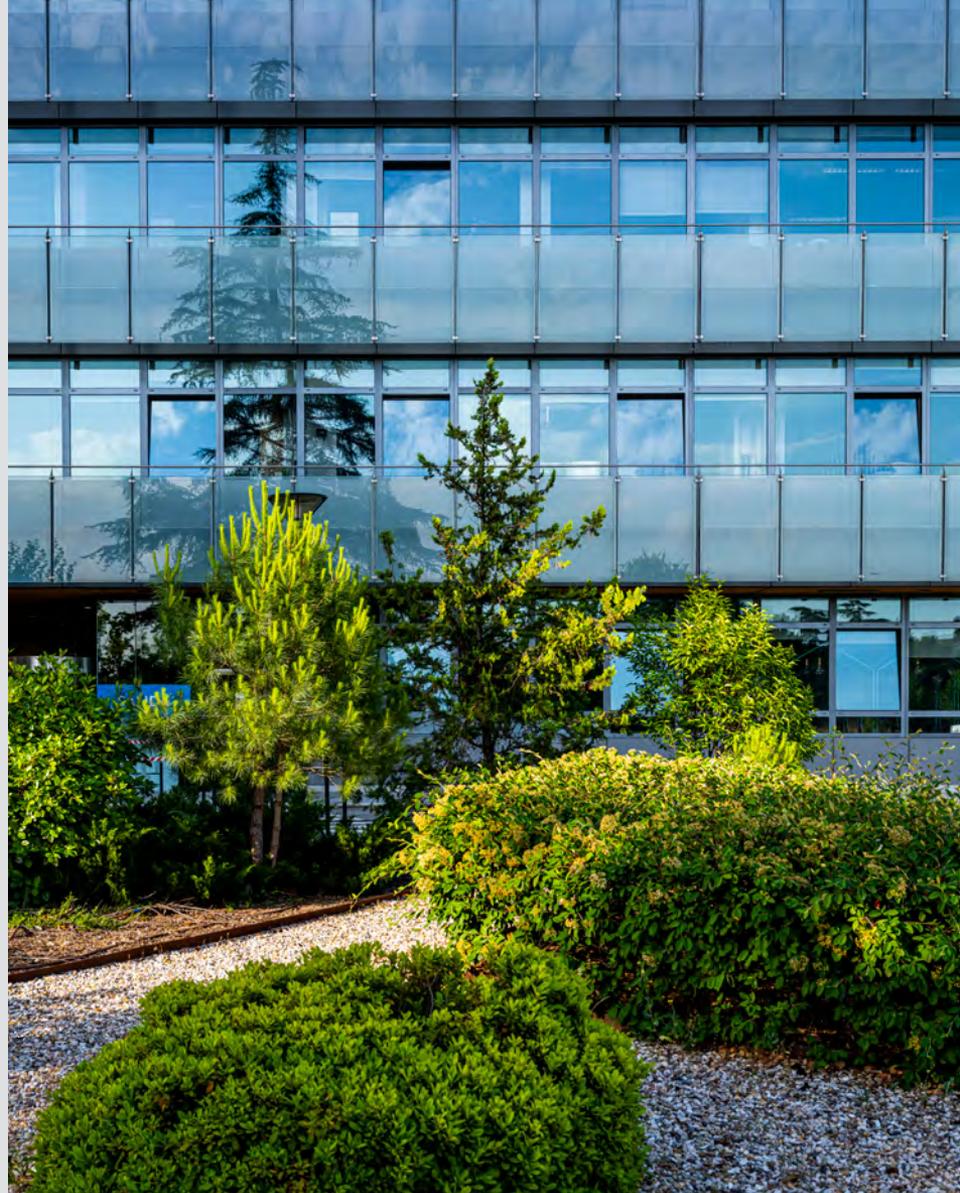
**Con todo conectado, las posibilidades son infinitas**

Merlin Hub cuenta con la Certificación Wired Score, domótica de gestión centralizada, app propia, sistema predictivo basado en el internet de las cosas... todas las ventajas de ser un espacio **SMART**.

## Una app exclusiva

Todo un universo de ventajas, servicios y experiencias. Un canal único y diferencial donde interactuar, gestionar el día a día y optimizar la jornada.

- > CONTROL DE ACCESOS
- > MOVILIDAD SOSTENIBLE
- > OFERTAS Y DESCUENTOS
- > EVENTOS & NOTICIAS
- > SERVICIO ATENCIÓN AL INQUILINO



## Una experiencia tecnológica

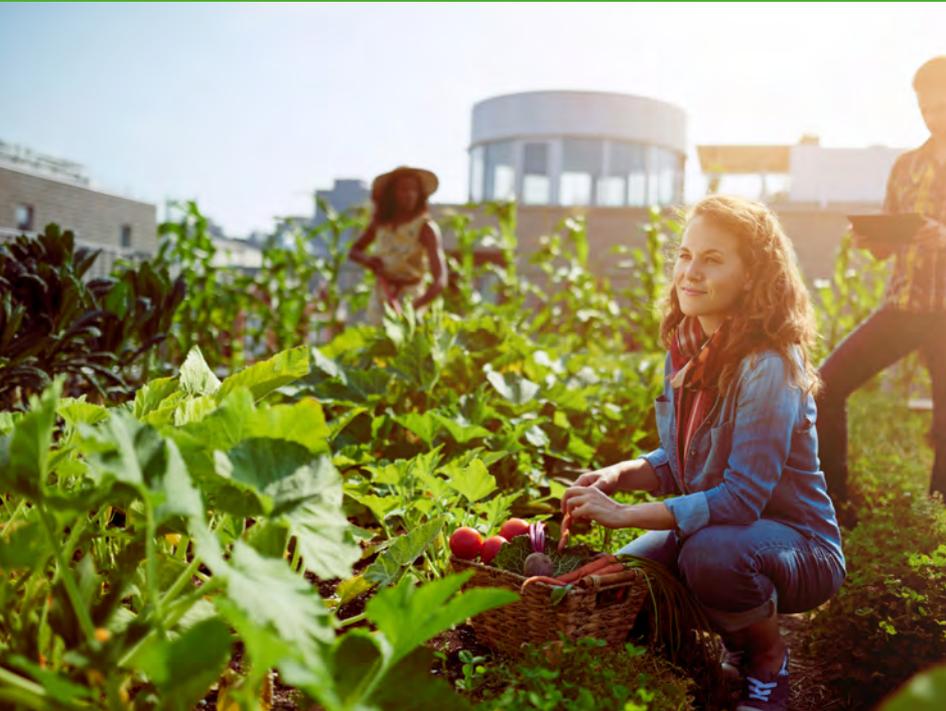
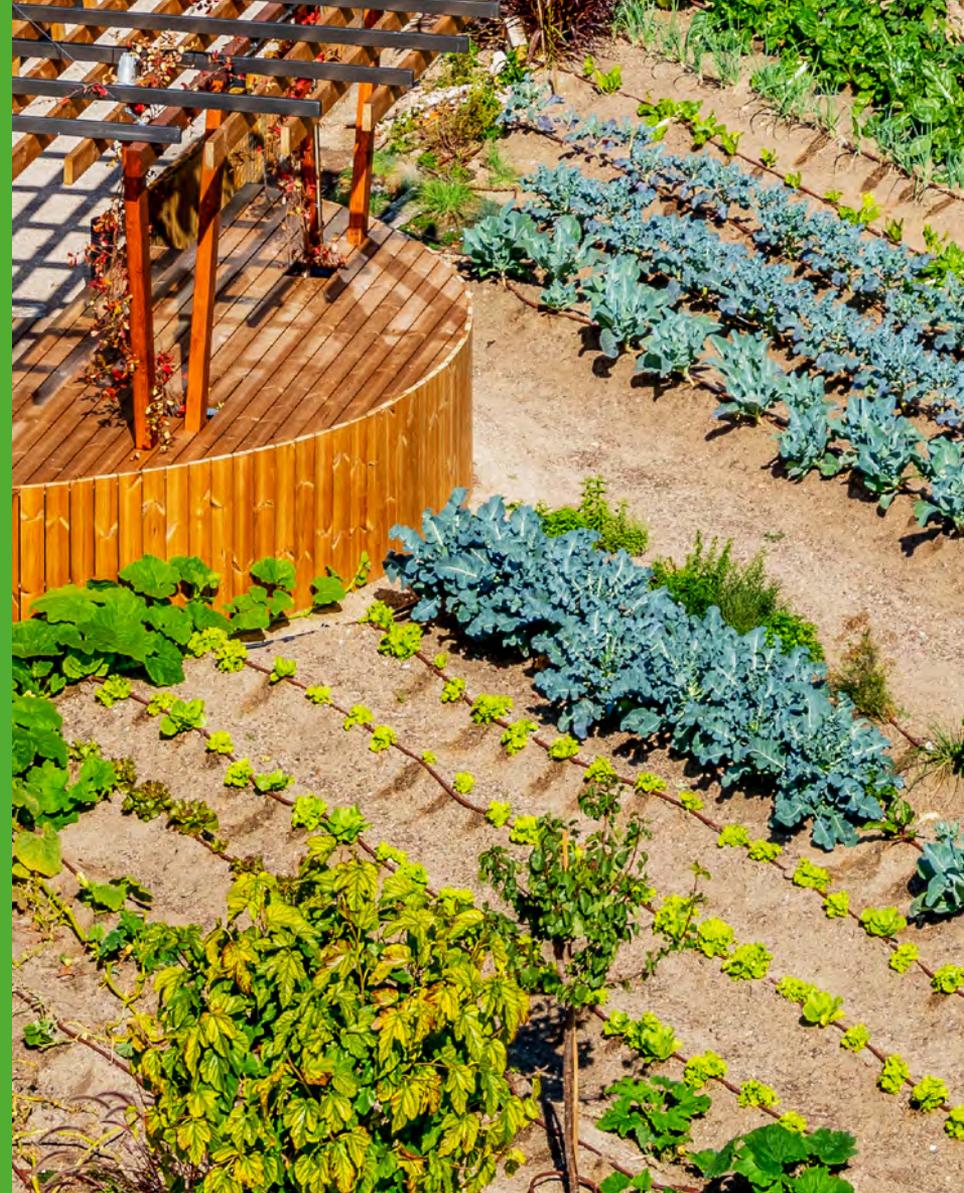
El sistema de gestión de **Merlin Hub**, que conecta y centraliza todo su ecosistema, le permite disponer de información y datos en tiempo real. Así, puede establecer un sistema de mantenimiento predictivo que, gracias a la inteligencia artificial, es capaz de detectar incidencias incluso antes de que se produzcan.



# SOSTENIBILIDAD

## Minimizamos al máximo el impacto ambiental

La filosofía de Merlin Hub está basada en reducir el impacto ambiental de los usuarios en su día a día a su mínima expresión.



## La sostenibilidad es nuestro compromiso en todo momento

Desde los planes de movilidad y la eficiencia energética, a la generación de energía solar fotovoltaica. El compromiso principal de Merlin Hub es, no solo hacer de un espacio de trabajo el idóneo para la actividad empresarial, sino crear un auténtico espacio donde ampliar y vivenciar calidad de vida.

# FLEXIBILIDAD

## Espacios con múltiples posibilidades

El edificio **JV48** es un lugar ideal para crear espacios que potencien el bienestar de todos sus usuarios.

Como miembro de Merlin Hub, cuenta con una versátil oferta de **soluciones flex space gracias a LOOM** (espacios de *coworking*) en edificios y ubicaciones alternativas.



## Edificio JOSEFA VALCÁRCEL 48 Espacio productivo

Cada vez más empresas tienen en cuenta el impacto del espacio de trabajo, cómo puede llegar a afectar en gran medida al rendimiento de los empleados y cómo puede mejorar los resultados de la empresa.

### Plantas espaciosas

Las estancias de **JV48**, así como todas sus prestaciones, contribuyen a crear el bienestar no solo como estrategia corporativa, sino como realidad alcanzable y tangible.

**JV48** ofrece un entorno de trabajo con un amplio abanico de posibilidades a la hora de crear espacios que fomenten el bienestar físico, cognitivo y psicológico de sus usuarios.



# COMUNIDAD

**Un lugar para trabajar, compartir y crecer**

**JV48**, como parte del mayor Business Hub de Europa, potencia la interacción y el *networking* a través de distintas herramientas, contenidos y experiencias.

## **Merlin Hub app**

Esta app será sin duda una de las más usadas por nuestros usuarios. Con ella podrán desde explorar los restaurantes más cercanos hasta contratar un vehículo de carsharing. Además, les ofrece descuentos exclusivos y ofertas en plataformas digitales como Amazon, AliExpress o Booking, entre otras.



## **Muchas oportunidades de crear sinergias Programa de eventos**

Exposiciones, gastronomía, *networking*, iniciativas solidarias... un programa de eventos y experiencias para enriquecer tu jornada y, por qué no, conocer a gente nueva.



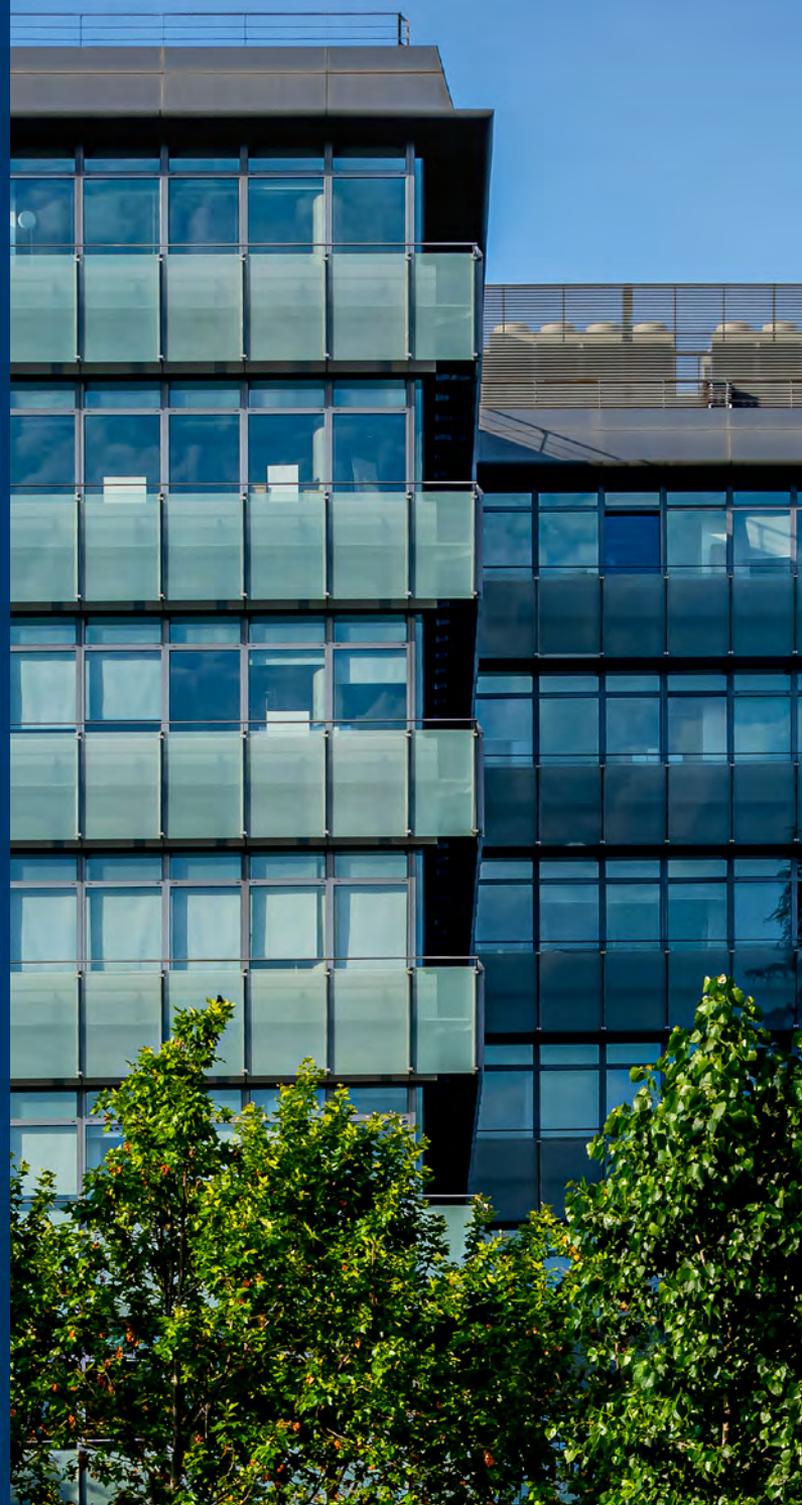
# UN EDIFICIO CON TODOS LOS SERVICIOS

## Una excelente oferta de servicios que optimiza la experiencia de usuario

En el ADN de una gran organización suele encontrarse la excelencia, el compromiso con la calidad de los productos y el bienestar de las personas que forman parte de ella.

Por ello creemos que **JV48** es un espacio idóneo con proximidad a diversas opciones para la práctica de deporte, el disfrute de zonas verdes, actividades para desconectar y la posibilidad de realizar la compra en comercios y establecimientos cercanos con *delivery*.

Además, los usuarios tendrán acceso preferente a algunos de los servicios en los diferentes activos de Merlin Hub Madrid.





**Control de accesos y CCVT**



**Conserjería y vigilancia 24h**



**Mantenimiento facilities**



**Posibilidad de antena en cubierta**



**Lanzadera a través de App**



**Parking**  
Coches/  
motos/bicis  
Carga eléctrica  
coches



**Carsharing/  
Carpooling**



**Placas solares en cubierta**



**Outdoor Crossfit**



**Vestuarios Gimnasio**



**+3.500 m<sup>2</sup>  
Zonas verdes y jardines**



**Zonas comunes de descanso**



**150 m<sup>2</sup>  
de huerto urbano**



**Más ventajas, servicios y experiencias**



**Rótulo en cubierta posible**



**+2.000 m<sup>2</sup>  
de terrazas PB y P6**



**Restaurante Cafetería Comedor**



**Wellness Espacio**

# TODO LO QUE NECESITAS ESTA AQUÍ

**JV48 es un lugar estratégico, localizado en la confluencia de la calle Arturo Soria de Madrid con la A2.**

Se trata de una zona de prestigio que destaca por concentrar en sus inmediaciones un gran volumen de grandes compañías y multinacionales.

La excelente situación y conexión de las oficinas favorece que cuente con **una completa variedad de servicios** en proximidad.

En sus alrededores es posible encontrar una variada oferta de servicios que van desde restaurantes, bancos, gasolineras, guarderías y farmacias, hasta centros comerciales donde realizar las compras diarias o de última hora. Todo ello, en un radio aproximado de 5 a 15 minutos caminando.



- Centros Comerciales
- Restauración
- Farmacia
- Wellness / deporte
- Guardería
- Banco
- Gasolinera
- Hotel



# MOVILIDAD SOSTENIBLE TU ERES EL MOTOR

**JV48 cuenta con una gran accesibilidad y excelentes comunicaciones a través de la A2 por carretera, y mediante autobús, metro y tren de cercanías.**

Su ubicación estratégica, a pocos minutos del aeropuerto, añade múltiples ventajas a los usuarios del edificio ya que esto hace que cuenten con una completa red de transportes públicos en sus inmediaciones, que facilitan sus desplazamientos diarios, reduciendo así el tiempo empleado en ir al puesto de trabajo y mejorando el bienestar.





# UN ESPACIO PARA CRECER QUE INSPIRA

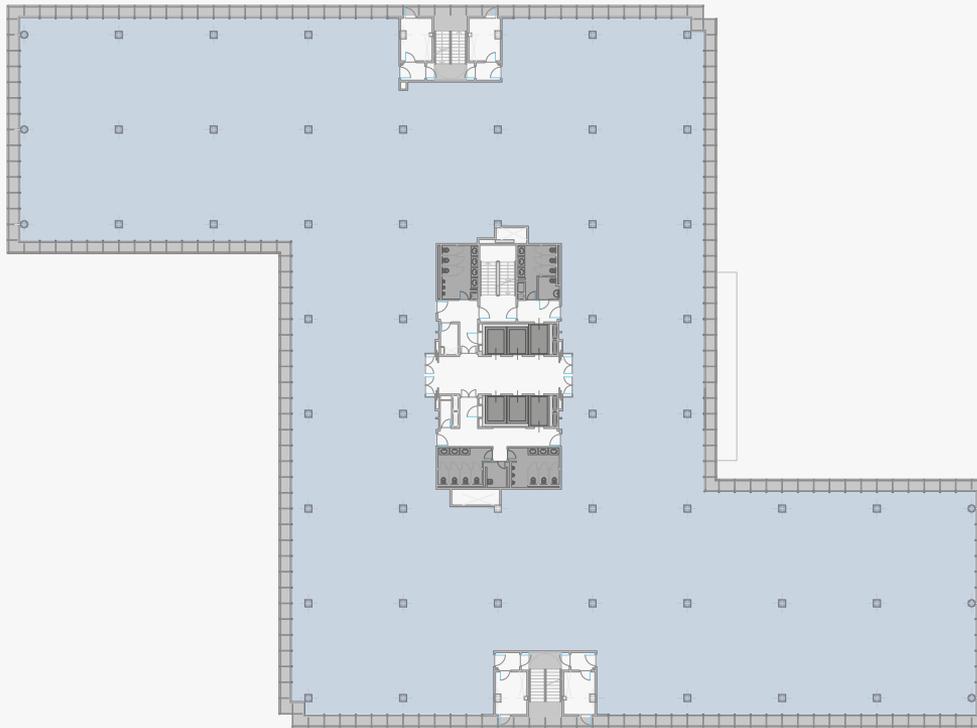
## EDIFICIO JV48

Entra a formar parte de **JV48**, un edificio que brinda a tus equipos la oportunidad de desarrollarse y crecer en un ecosistema de negocios único, con una gama de servicios que convierte el acto cotidiano de ir a trabajar en la mejor experiencia posible.



# JOSEFA VALCÁRCEL 48

Planta tipo.



Superficie  
alquilable total

**19.892 m<sup>2</sup>**



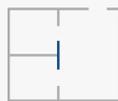
Plazas  
de parking  
totales

**357**



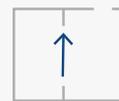
Número  
de  
plantas

**PB + 6**



Planta  
tipo

**3.050 m<sup>2</sup>**



Altura  
libre

**2,96 m**



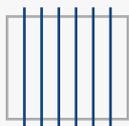
Suelo  
técnico

**15 cm**



Placas solares  
en cubierta

**Sí**



Falso techo  
(metálico)

**40 cm**



Luminarias

**LED**



Climatización

**4 tubos**



Plaza con  
recarga eléctrica

**Sí**



Calificación  
energética

**C**

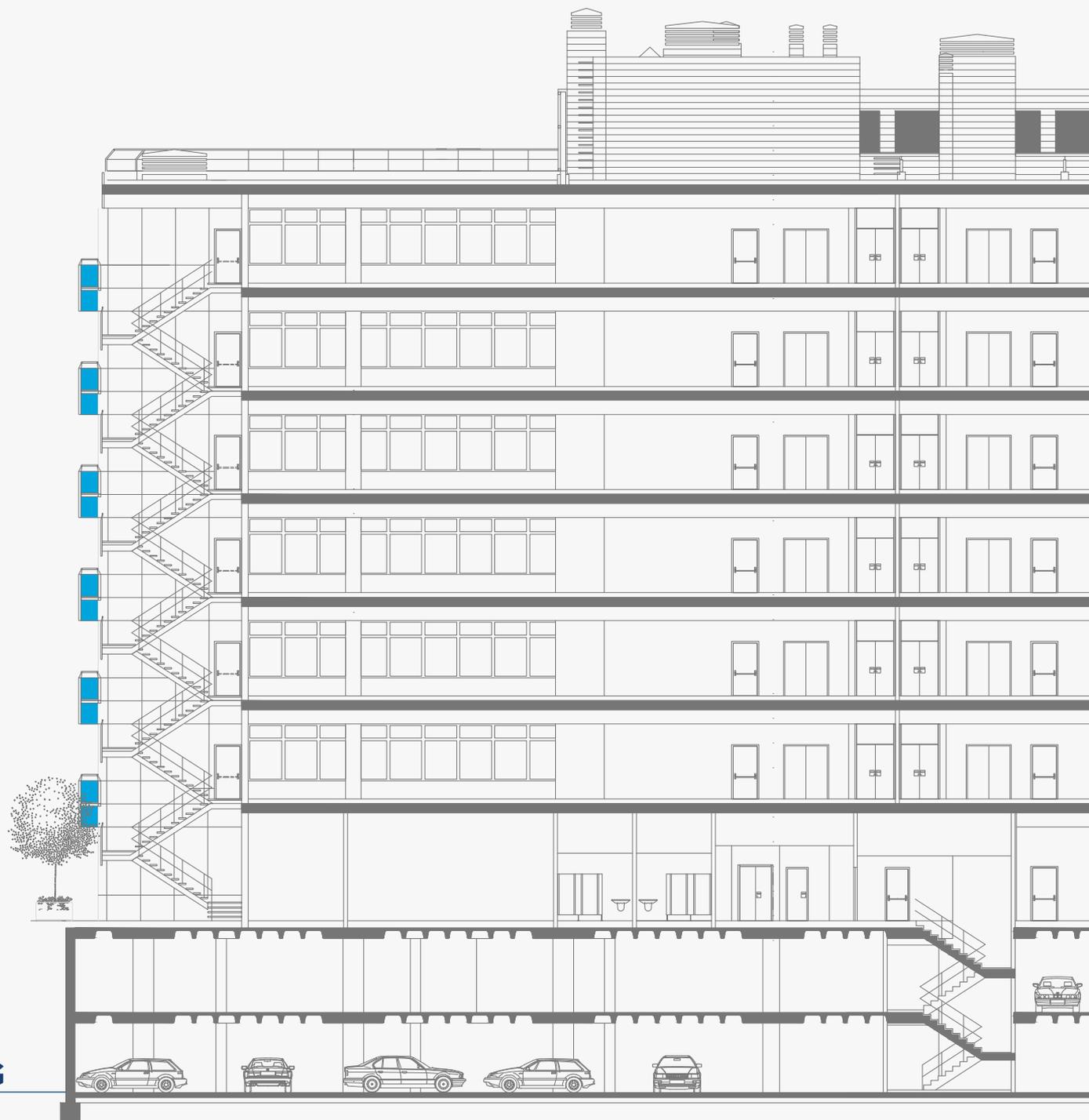
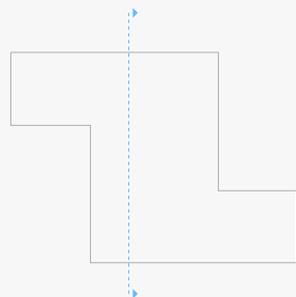


Certificación  
LEED

**Gold**

# JOSEFA VALCÁRCEL 48

Superficie bruta alquilable + Ocupación por planta.

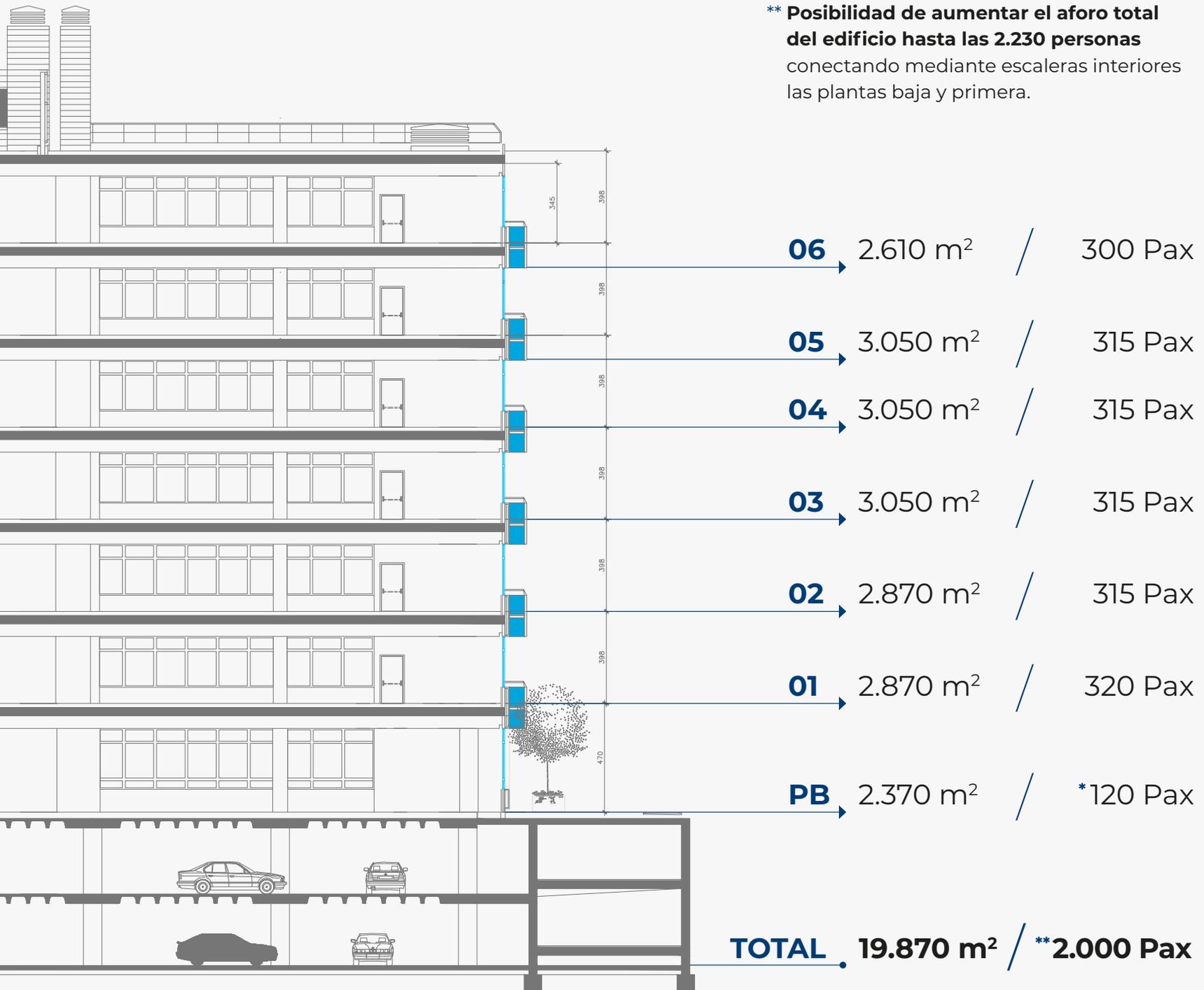


357

**PLAZAS  
PARKING**

\* **Posibilidad de aumentar el aforo en planta baja** destinando la superficie del gimnasio y cafetería a local de oficinas.

\*\* **Posibilidad de aumentar el aforo total del edificio hasta las 2.230 personas** conectando mediante escaleras interiores las plantas baja y primera.



# JOSEFA VALCÁRCEL 48

Superficies y usos planta baja.



01 CAFÉ/COMEDOR/COCINA.

02 LOCAL OFICINA.

03 LOCAL OFICINA.

04 GIMNASIO/VESTUARIO.

05 *OUTDOOR CROSSFIT.*

06 ACCESO/LOBBY.

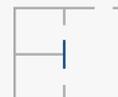
07 TERRAZAS EVENTOS.

08 TERRAZAS CAFÉ.

09 TERRAZA PRIVADA.

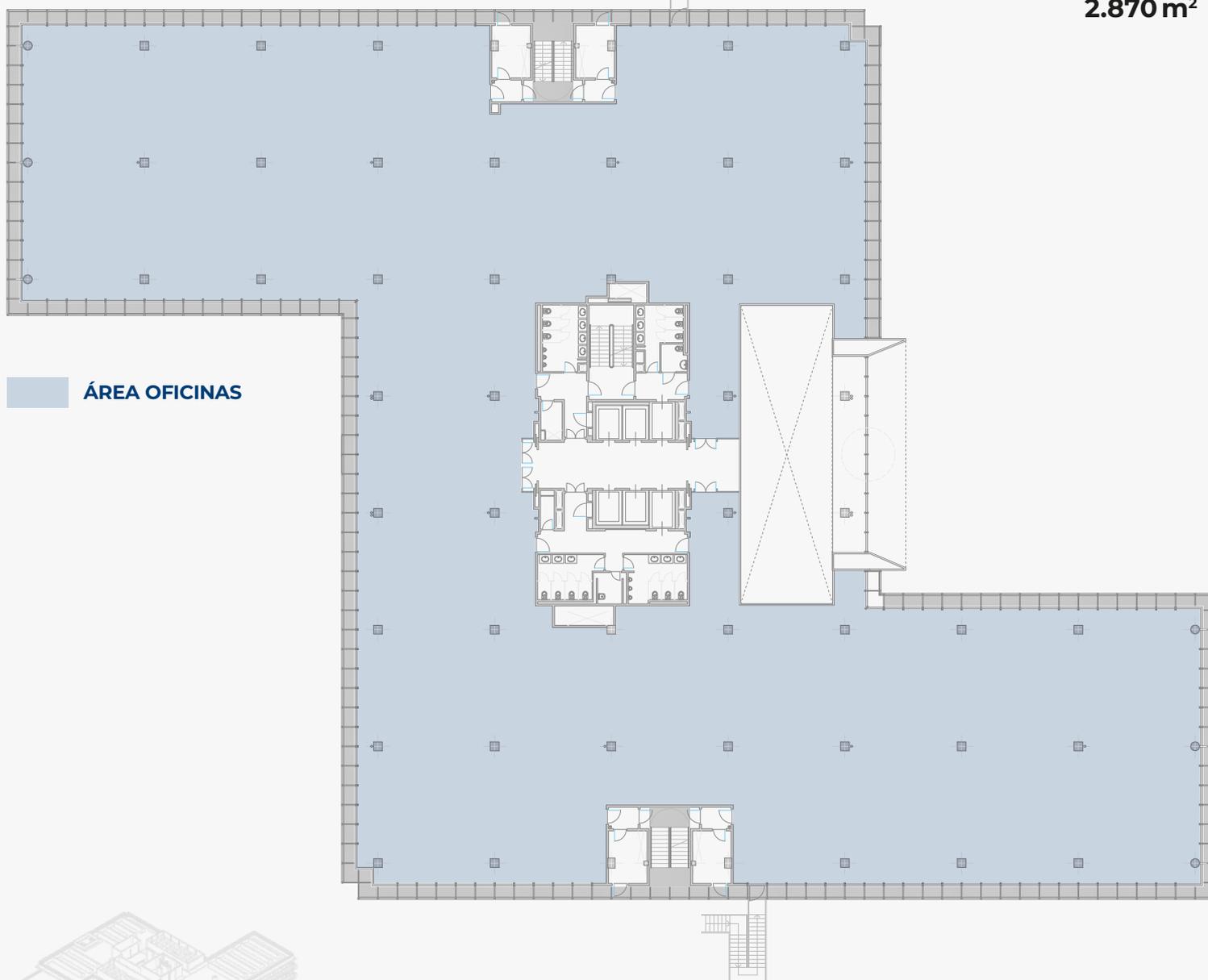
# JOSEFA VALCÁRCEL 48

Superficie planta 1 y 2.

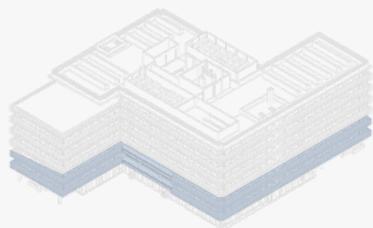


Planta  
tipo

**2.870 m<sup>2</sup>**

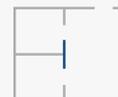


**ÁREA OFICINAS**



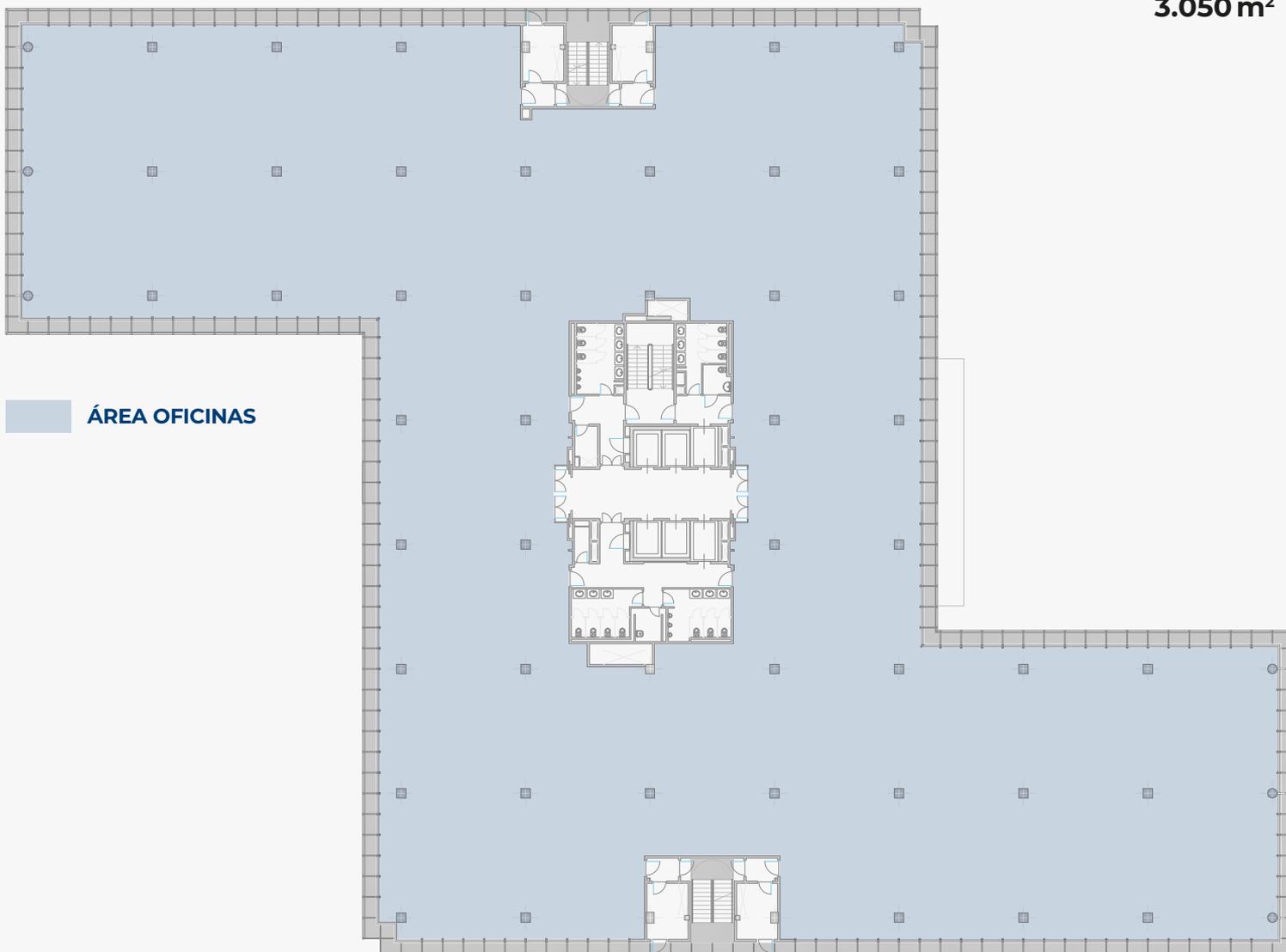
# JOSEFA VALCÁRCEL 48

Superficie plantas 3-5.

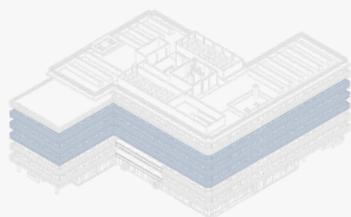


Planta  
tipo

**3.050 m<sup>2</sup>**

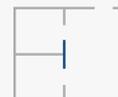


ÁREA OFICINAS



# JOSEFA VALCÁRCEL 48

Superficie planta 6 / Apertura de terraza.

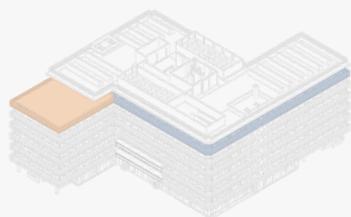
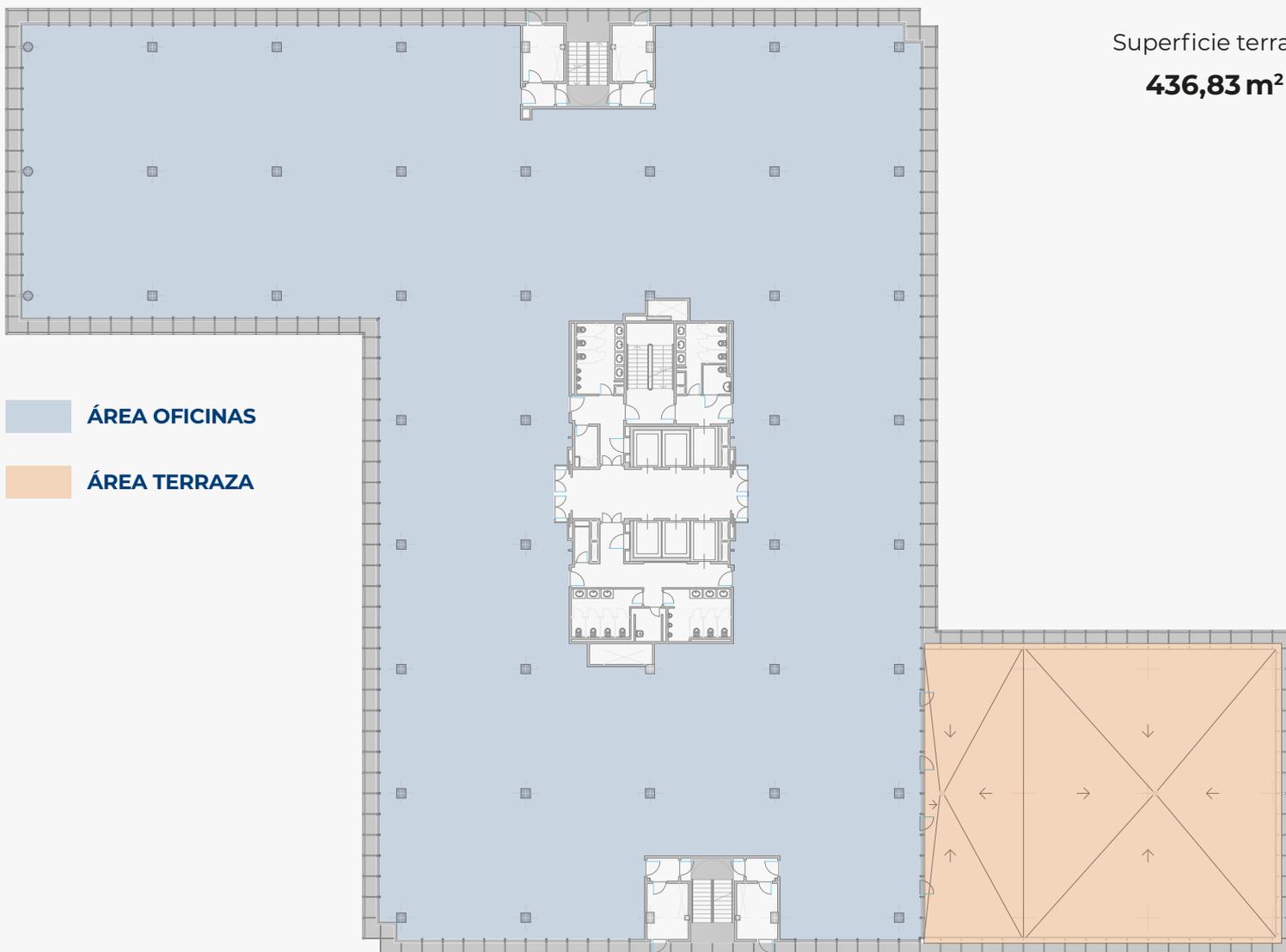


Planta tipo

**2.610 m<sup>2</sup>**

Superficie terraza

**436,83 m<sup>2</sup>**



## JOSEFA VALCÁRCEL 48

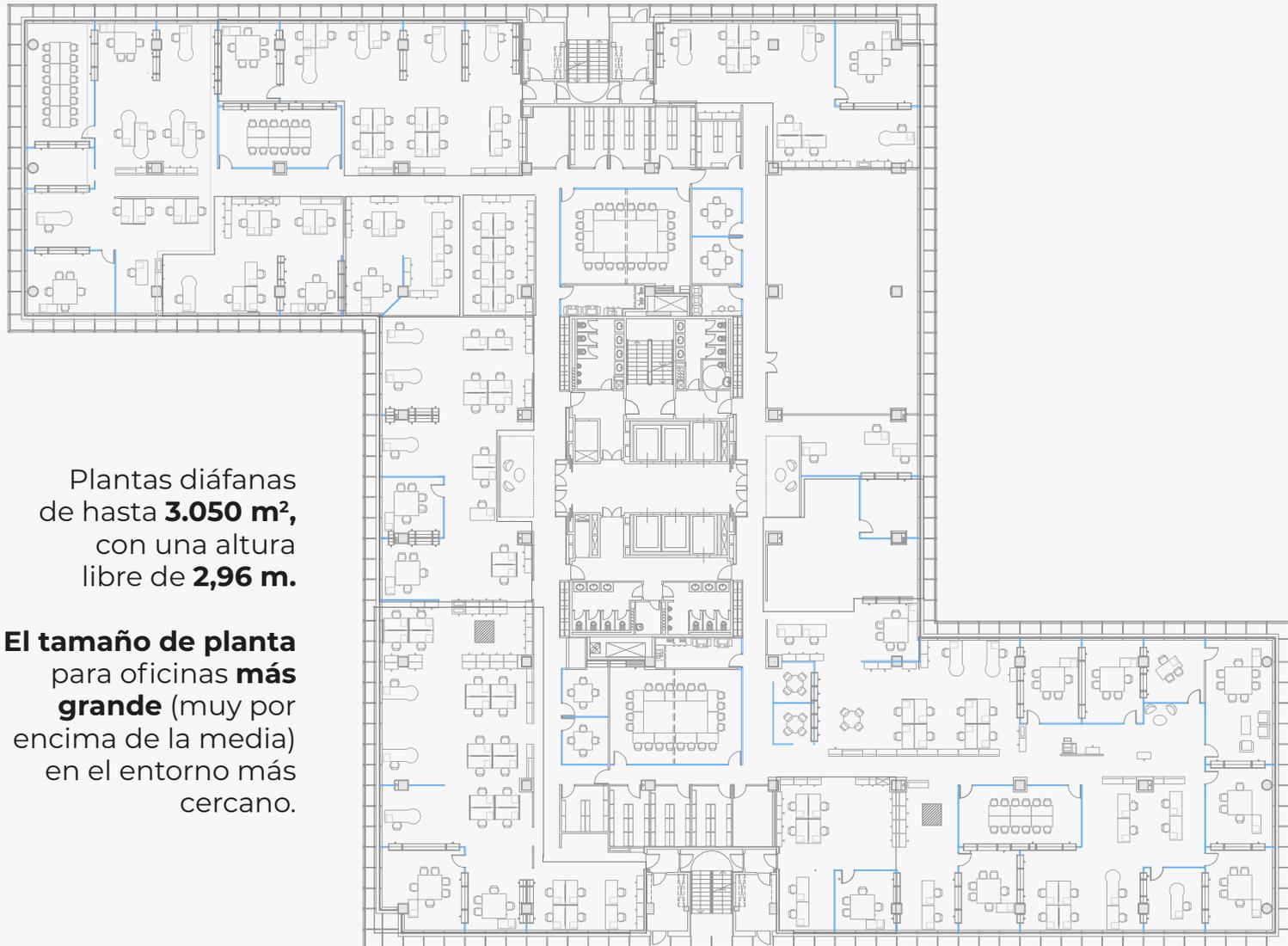
Planta tipo implantación. Alta densidad.



Ocupación  
puestos

**+315 PUESTOS**

(aproximados)



Plantas diáfanas  
de hasta **3.050 m<sup>2</sup>**,  
con una altura  
libre de **2,96 m.**

**El tamaño de planta**  
para oficinas **más**  
**grande** (muy por  
encima de la media)  
en el entorno más  
cercano.

# EL LUGAR IDONEO PARA TRABAJAR

**Josefa Valcárcel 48**, se encuentra ubicado en un excelente enclave de Madrid, **un entorno de negocios de primer nivel** con una magnífica comunicación y acceso, que alberga importantes sedes de multinacionales, así como una excelente dotación de servicios.

**JV48** es un **edificio de oficinas polivalente** compuesto por interiores luminosos eficientes con múltiples posibilidades de distribución para facilitar cualquier implantación. Espacios pensados y diseñados para trabajar mejor, donde las personas pueden desarrollar su máximo potencial personal y profesional.

**Para trabajar mejor.  
Para disfrutar más.  
Para vivir mejor.**



# UN EDIFICIO SOSTENIBLE

**JV48** es un **espacio comprometido**, con las personas y con el medio ambiente.



## **JV48 ES LEED GOLD**

Certificado por la eficiencia energética y en el uso del agua, así como la implantación de políticas de movilidad e innovación sostenibles.

**Además también cuenta con los certificados:**





**+ 3.500 M<sup>2</sup>**  
DE JARDINES Y ZONAS VERDES



**+ 150 M<sup>2</sup>**  
DE HUERTO URBANO



**+ 1.600 M<sup>2</sup>**  
DE TERRAZAS EN PLANTA BAJA



**+ 400 M<sup>2</sup>**  
DE TERRAZA EN LA 6<sup>ª</sup> PLANTA



**+ PLANTA FOTOVOLTAICA**  
INSTALADA EN LA CUBIERTA



**+ 100% ENERGÍA RENOVABLE**  
EN ORIGEN: UTILIZACIÓN DE RECURSOS NATURALES INAGOTABLES



**+ ESPACIO WELLNESS**  
PARA MEJORAR EL BIENESTAR DE TODOS LOS USUARIOS





# UN ESPACIO A MEDIDA PARA UNA EMPRESA UNICA

## EDIFICIO JV48

MERLIN Properties y JV48 se adaptan a los nuevos retos de expansión de las empresas y ofrecen la posibilidad de formar parte de un paisaje empresarial dinámico y seguir creciendo en un entorno con visión de futuro.



**Comercializa :**



José Ortega y Gasset, 29  
28046 Madrid  
+34 91 781 00 10  
oficinas.mad@cushwake.com  
[Inmobiliaria.cushmanwakefield.es](http://Inmobiliaria.cushmanwakefield.es)

**Propiedad :**



Paseo de la Castellana, 257  
28046 Madrid  
+34 91 769 19 00  
info@merlinprop.com  
[merlinproperties.com](http://merlinproperties.com)