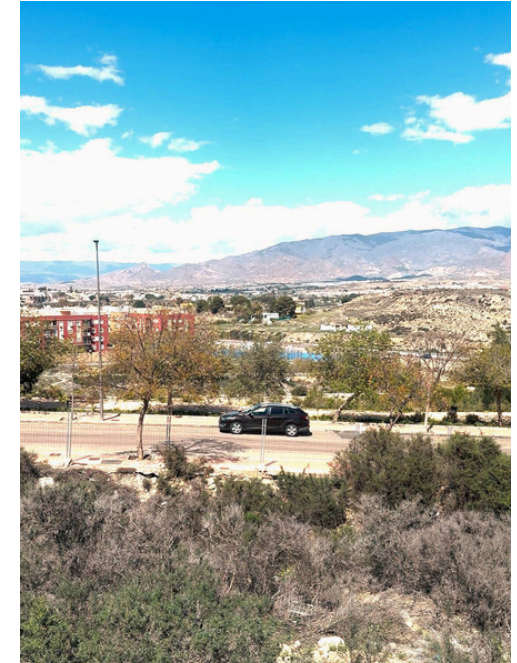




Objeto de la
INVERSIÓN



M
Mirador
DE TORRECÁRDENAS



“Mirador de Torrecárdenas, ofrece una oportunidad única en Almería:

La libertad de disfrutar de espacios libres y de las mejores vistas a las sierras de Almería y al valle del Andarax, y la comodidad de vivir a solo 500 metros del mayor centro comercial de la capital, con transporte público y todo tipo de servicios en la misma puerta, y fácil acceso a la autovía, a la playa y al centro de la ciudad.

Porque no basta con construir bien: hay que construir donde merece la pena vivir.”

Presentación

Durante mi época de más éxito promoviendo y construyendo todo tipo de inmuebles, a menudo preguntaban ¿Qué cual es la clave de tu éxito para vender barato y rápido, con una gran calidad y alta rentabilidad ?

Mi respuesta era muy sencilla: comprar barato.

Por eso, cuando analizo la compra de un solar siempre me planteo: “si tuviera que vender incluso sin construir, ¿obtendría beneficio rápido?”

Por eso, cuando analizo la compra de un activo inmobiliario siempre me planteo: “si tuviera que vender incluso tal cual le he comprado, ¿obtendría beneficio rápido?”

Normalmente me fijo en Obras Paradas, que se puedan terminar y vender en el menor tiempo posible. No me fijo en un piso para hacer flipping (comprar, reformar y vender), porque es un mercado muy trillado, y te obliga a hacer la reforma para sacar beneficio.

A los inversores os ocurre igual, **queréis una Alta Rentabilidad, con poco riesgo, y rápido retorno de la inversión y de recogida del beneficio.**

Por todo ello, hemos planteado la financiación de forma que en tan sólo unos meses el inversor puede recuperar su inversión, recoger sus beneficios y, si quiere, reinvertir en la siguiente oportunidad, ya con total preferencia como Inversor PREMIUM.

Y porque a nuestros inversores fieles les damos preferencia en las siguientes inversiones, **es muy posible que si no participas en la primera oportunidad, tengas serias dificultades para poder participar en las siguientes.**

¡MUCHO ÁNIMO Y ¡NOS VEMOS DENTRO!!

Félix Campillo

Abogado experto inmobiliario y fundador de INMOVERSIA.



Presentación

Al frente de esta sociedad se encuentra el equipo de Félix Campillo, un abogado y economista con amplia experiencia en derecho inmobiliario, urbanismo y finanzas. Durante más de 15 años, dirigió un gran holding inmobiliario y promovió cooperativas de viviendas. En los últimos años, ha analizado cientos de activos inmobiliarios pertenecientes a bancos y fondos de inversión, lo que lo llevó a fundar INMOVERSIA y su gestora, AXIAMA GESTIÓN DE PROYECTOS INNOVADORES S.L. (en adelante, "INMOVERSIA").

Desde la crisis de 2008, dichos bancos y fondos de inversión han añadido a sus activos cientos e incluso miles de propiedades inmobiliarias, priorizando la venta de aquellas que les resultan más sencillas: las viviendas terminadas.

No obstante, no muestran el mismo interés por los inmuebles que requieren un esfuerzo económico y humano para ser vendidas una vez finalizadas. Entre estas numerosas propiedades, hay algunas que representan auténticas oportunidades para quienes comprenden su mercado.

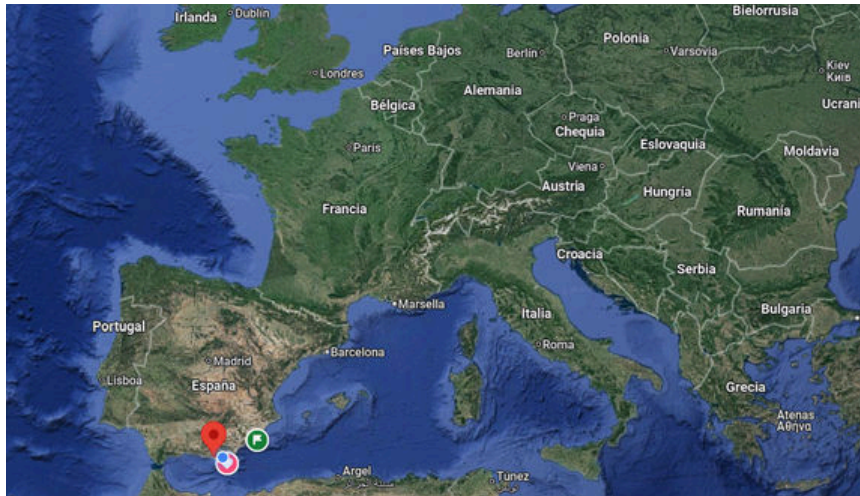
De esta exclusiva selección, la que ofrece la mejor relación entre precio, rentabilidad y retorno de inversión es la que hemos denominado MIRADOR DE TORRECÁRDENAS, la adquisición de un solar apto para la promoción de 24 viviendas unifamiliares en una ubicación con unas vistas privilegiadas y exclusivas, a escasos metros del Centro Comercial Torrecárdenas y a un paso del Hospital Torrecárdenas (los más grandes de la provincia).

Para ello hemos creado la sociedad MIRADOR DE TORRECÁRDENAS, S.L. en abril de 2025, creada con el único objetivo de desarrollar exclusivamente esta promoción inmobiliaria que a continuación se presentará, generando así una transparencia total respecto al destino de los fondos de los inversores, que exclusivamente se destinarán a este fin..

Y dicho esto, **la operación que os proponemos es muy sencilla, participar en la compra de uno de los mejores solares consolidados de Almería capital para la promoción de viviendas unifamiliares, con una repercusión de menos de 10.000 euros por vivienda, cuando el precio de mercado para este tipo de viviendas es superior a los 300.000.**

¿Alguien duda de que es una MAGNÍFICA COMPRA y de que no vamos a GANAR DINERO?





ALMERÍA, UN PARAISO DONDE VIVIR

Almería es la provincia más desconocida de toda la costa mediterránea europea, especialmente de los grandes turoperadores extranjeros.

¿Quieres playa, montaña o ambas cosas a la vez?

Almería es la que tiene más kilómetros de playas vírgenes protegidas, especialmente en el Parque Natural de Cabo de Gata, pero también gran cantidad de montañas cerca de la capital, como el Parque Natural Sierra Alhamilla, y hasta un desierto.

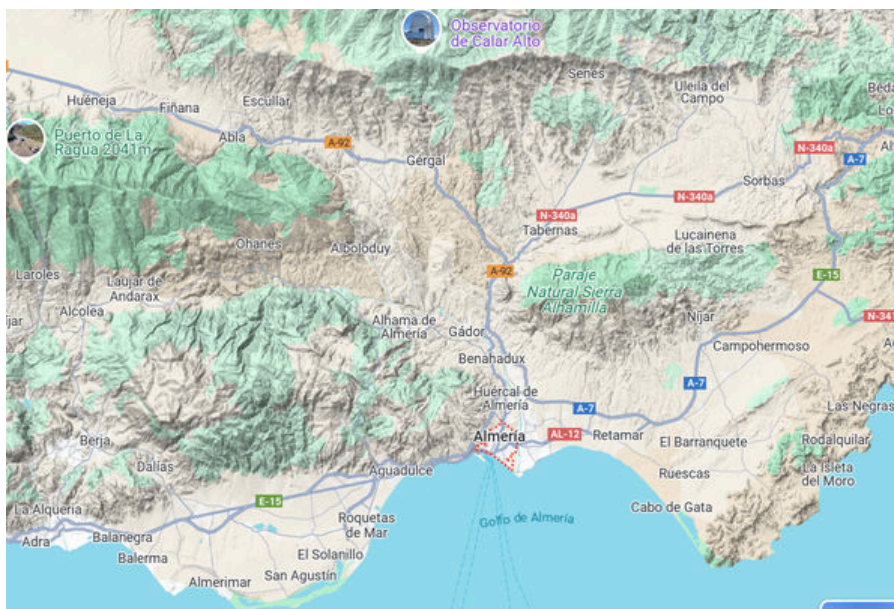
¿Quieres buen tiempo todo el año?

Almería es la que más horas de luz solar tiene al año (casi 3.000) y una temperatura muy suave tanto en invierno (rara vez bajan de los 12º) como en verano (median los 28º).

¿Quieres calidad de vida?

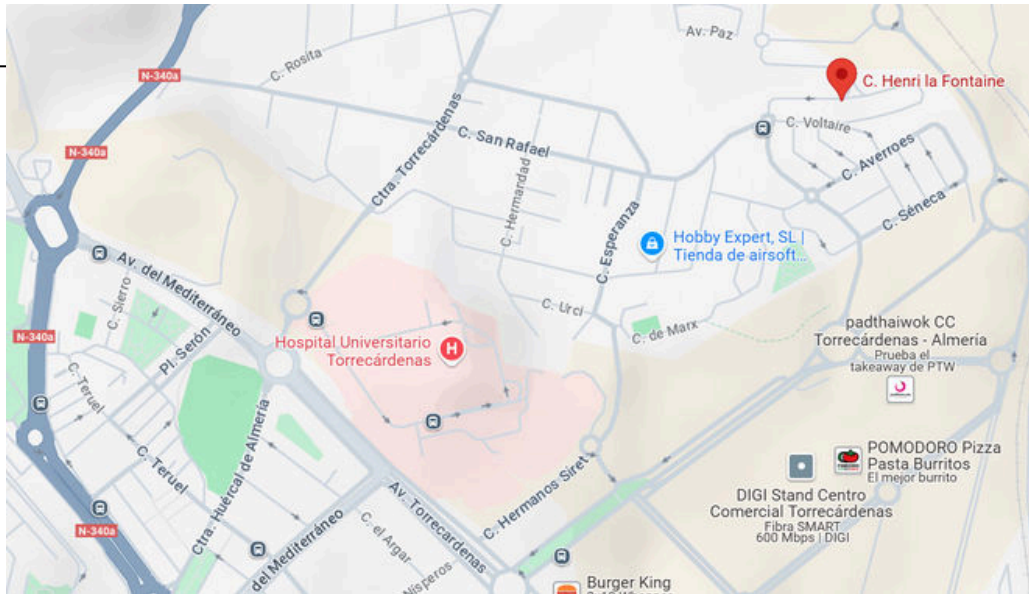
Su gran seguridad ciudadana, la amabilidad de sus gentes y su estupenda gastronomía (sus “tapas” son consideradas como unas de las mejores de España), hacen de Almería un lugar privilegiado para vivir, donde esta promoción de chalets es la joya de la corona.

Cuenta con universidad y aeropuerto propio, además de los de Málaga, Granada, Murcia y Alicante a menos de 2 horas y media en coche, por autovía.





Premisas a la LOCALIZACIÓN



EXCLUSIVIDAD Y DISCRECIÓN

MARAVILLOSAS VISTAS A GRANDES ESPACIOS ABIERTOS

PROXIMIDAD A TODOS LOS SERVICIOS:

- Comercios, centros escolares, deportivos y culturales
- Hospitales y centros de salud.
- Transportes urbanos y acceso a la carretera principal

PRECIO





LA IMPORTANCIA DE VIVIR CERCA DEL TRABAJO



Con TODO CERCA...

Trabajo, colegios, actividades, servicios, compras, hospital, transporte público,...



... porque el tiempo que pierdo en ir y volver de trabajar, me lo quito de mi relax y de disfrutar con mi familia.



La promoción: La libertad a tu alcance

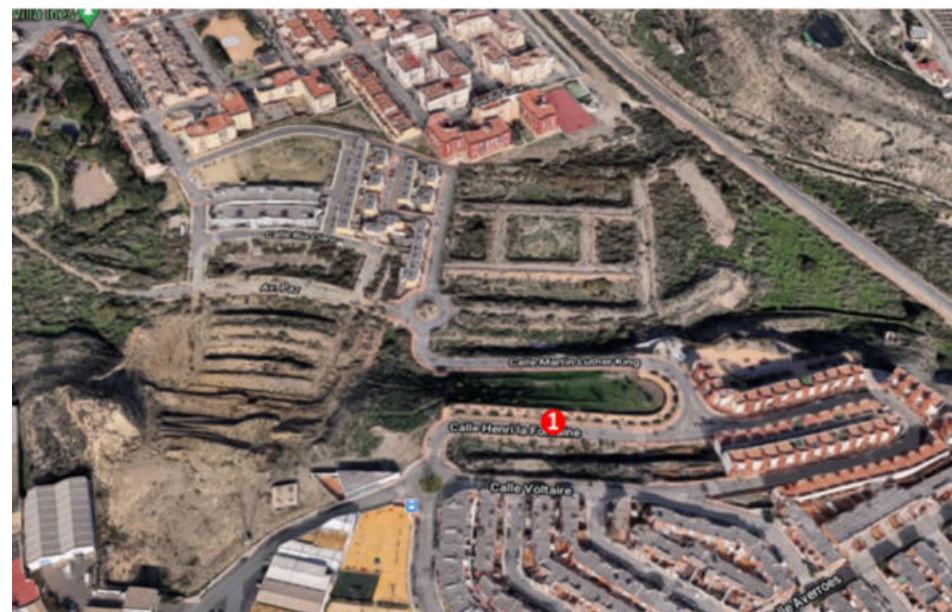
Dossier informativo

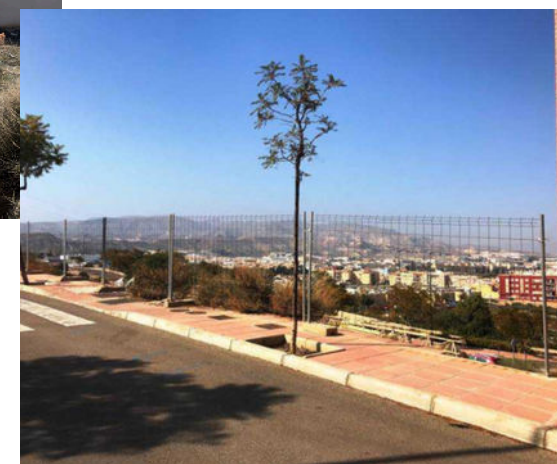
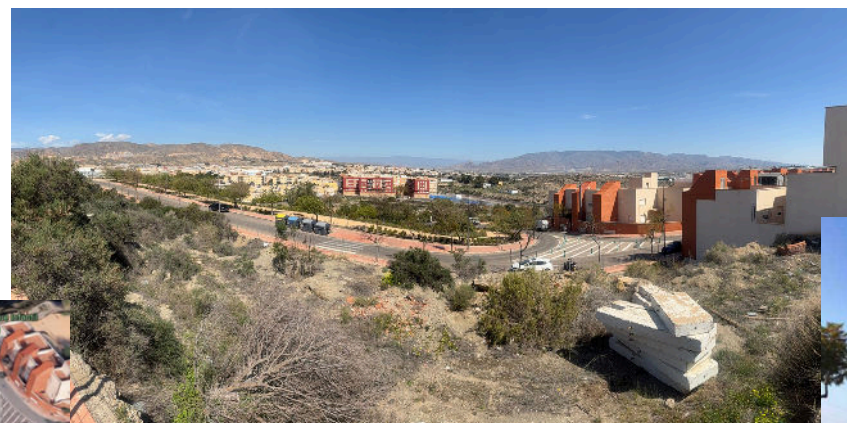
Adquisición de un solar urbano consolidado, apto para la promoción de hasta 24 viviendas unifamiliares adosadas, situadas en las calles Voltaire y Henri La Fontaine, en el límite de Huércal de Almería y la capital, a menos de 5 minutos andando del Centro Comercial Torrecárdenas, y muy cerca del Hospital Torrecárdenas y de centros escolares, deportivos y culturales públicos y privados.

Con unas vistas espectaculares al valle del Andarax y al Parque Natural de Sierra Alhamilla, se accede fácilmente al centro de la capital, a sus playas, a la Base de la Legión, y a la A-7, conectando rápidamente con la Universidad, el aeropuerto, las playas, y las montañas, y con las provincias de Málaga, Granada y Murcia..

El lugar ideal para vivir, trabajar dentro o fuera de la ciudad.

Y, además, dotados de la arquitectura más vanguardista para que tengan clasificación energética A, la máxima..





El enclave



Las viviendas: Vive libre dentro de la ciudad

El tipo de viviendas que se pueden construir en este solar tendrán unas vistas espectaculares, lo que no ocurre con ninguna otra de las que se están promoviendo en la ciudad (las edificaciones en altura, pueden tener vistas al mar, pero eso no ocurre con las unifamiliares).

En la planta Baja, disponen de un amplio salón-comedor, con un elegante aseo y una cocina totalmente independiente con su propio patio lavadero.

En la planta Alta, 1 dormitorio principal con baño privado y vestidor, y 2 dormitorios funcionales y otro amplio baño, y algunos hasta con una amplia terraza exterior.

La planta semisótano, (opcional) dispone de un amplio espacio polivalente (gimnasio, salón de juegos y de cine, dormitorio extra, etc.)

En la planta Solarium (opcional) a la que se accede desde la propia vivienda, disponen de un amplio espacio con maravillosas vistas en la que el comprador incluso puede crear un gran espacio Chill-Out con piscina, juegos y celebrar reuniones con amigos y familiares.

¡ Una casa única que será la envidia de todos !!!



NOTA: La descripción de las viviendas, incluso la gráfica son meramente ilustrativas, y no se tienen por qué corresponder con el resultado final

Solar: Superficie y PVP



Nº FINCA	REF. CATASTRAL	Sector SR-12	Dirección postal	Sup. Registral
11866	0504802WF5800N0001II	Parcela R11.2 Fase I	Calle Voltaire y Henri de la Fontaine	2.563,20m²

A esta parcela, le son de aplicación las ordenanzas urbanísticas de la Zona Residencial Unifamiliar recogidas en el Texto Refundido del PPO y sus parámetros urbanísticos:

- *Uso característico: Residencial,*
- *Usos compatibles: Terciario comercial y oficinas, Hotelero, Dotacional y Equipamiento.*
- *Parcela mínima: 100m².*
- *Fachada y diámetro mínimo: 6.50m.*
- *Edificabilidad: Según PPO 3.332m². (1,30m²s/m²t)*
- *Ocupación: 80%*
- *Fondo máximo: 20,00m*
- *Numero plantas: PB+I*

*El municipio de Huércal de Almería se rige por las determinaciones de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente el **31/03/1999** (BOP 22/09/1999) con **PGOU por Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.** y aprobación definitiva el 27/12/2010 (BOP 9/05/2011).*

- *Según el PGOU de 2010 la parcela pertenece al Sector SUBO R-12 (Suelo urbano consolidado).*
- *Texto Refundido del PPO del Sector R-12 aprobado definitivamente el 25/07/2005 (BOP 1/08/2005)*
- *Proyecto de Reparcelación por sistema de Compensación aprobado definitivamente el 25/07/2005 (BOP 1/08/2005).*
- *Proyecto de Urbanización con Aprobación definitiva, se desconoce la fecha.*
- *Recepción definitiva de las Obras de Urbanización de la Fase I el 16/11/2010.*
- *La parcela pertenece la Fase I por lo que tiene la urbanización finalizada y recepcionada.*

Con los referidos parámetros, un aprovechamiento óptimo de la parcela es de una promoción entre 18 y 24 viviendas tipo duplex o triplex, con una edificabilidad entre 130 y 170 metros cuadrados.

Las pocas viviendas adosadas de nueva construcción en Almería se sitúan entre los 285.000 y los 450.000 euros (no son comparables con viviendas ya construidas, dado que el diseño, los materiales y eficiencia energética actuales son muy superiores).

Si tenemos en cuenta que la repercusión de un solar en el precio final de una vivienda unifamiliar no baja del 10% de repercusión, y que nos encontramos en un enclave privilegiado, no cabe la más mínima duda que la repercusión por vivienda no será nunca inferior a 28.500 euros por vivienda,

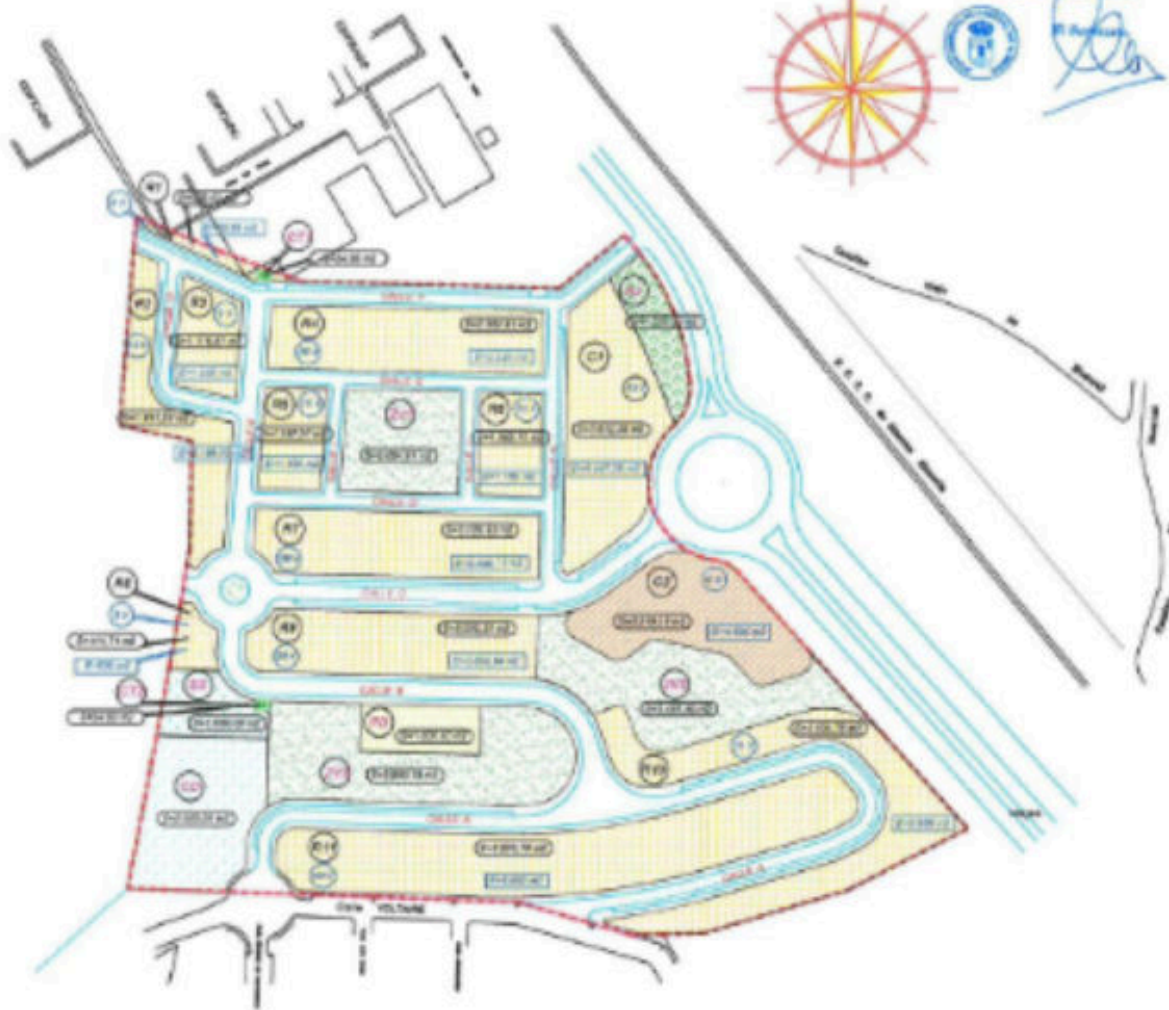
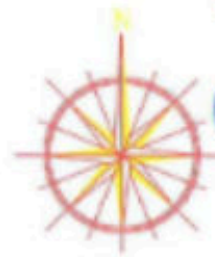
El PVP inferior de los referidos es el estimado para el cálculo de la Rentabilidad, por principio de prudencia.

Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha:

25 JUL 2005

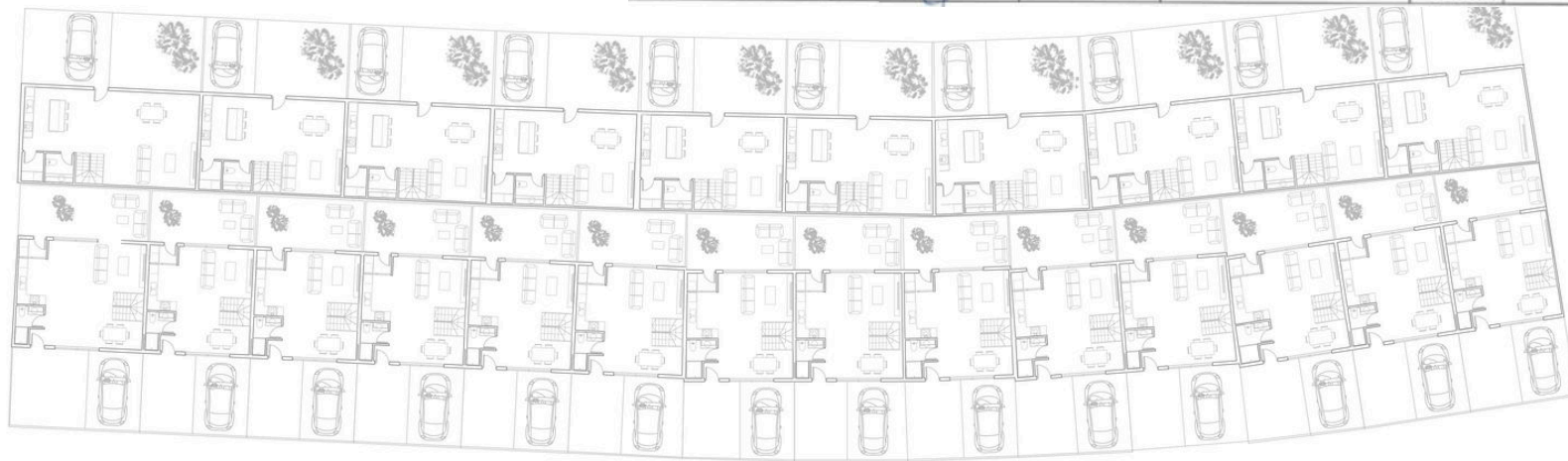
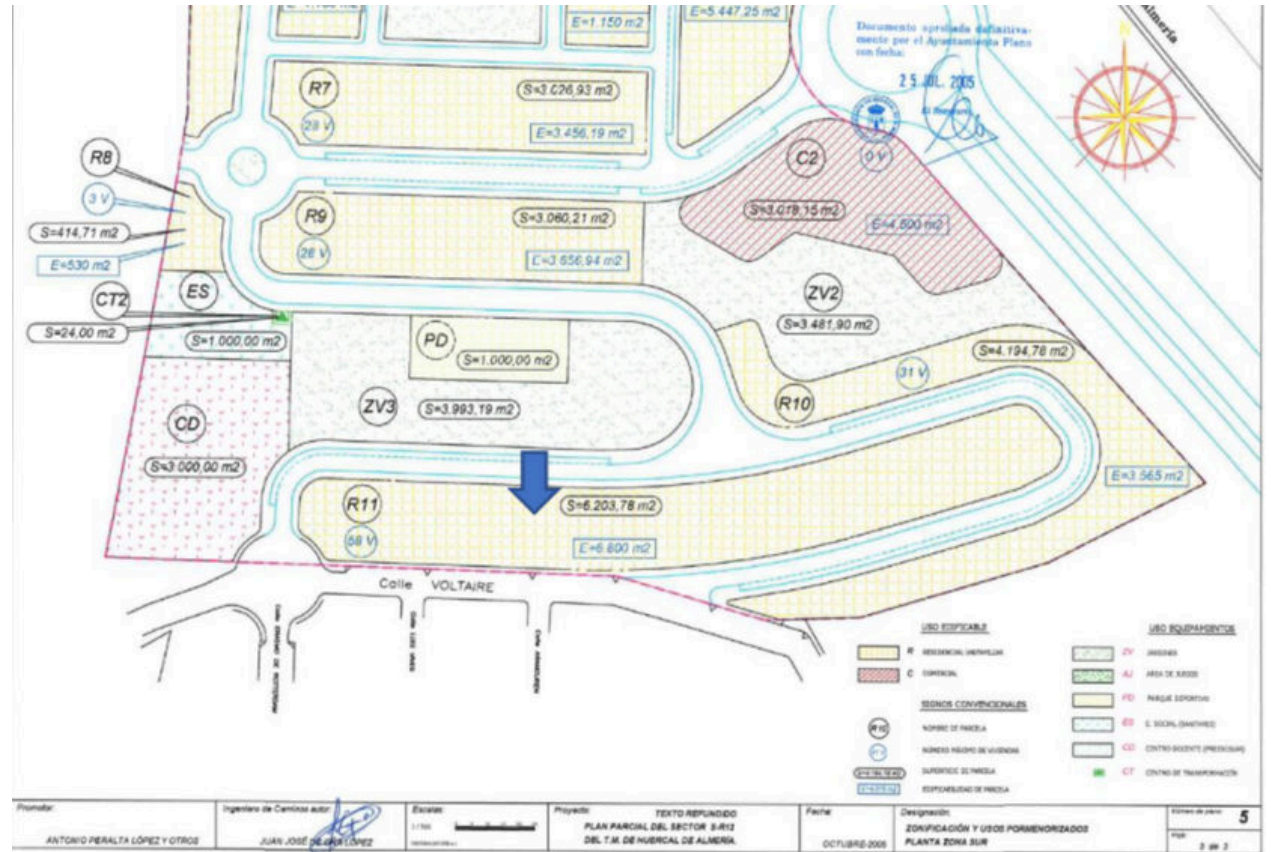


[Signature]



DESCRIPCIÓN USO	SUPERFICIE (M ²)	NÚMERO DE EDIFICIOS	COEFICIENTE (COTI+VOTE)	
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	R1	1.054,0	8	0,274+0
	R2	1.818,0	21	0,284+0
	R3	1.188,0	9	1,291+0
	R4	2.094,0	20	0,282+0
	R5	1.992,0	16	1,392+0
	R6	1.296,0	11	1,176+0
	R7	2.088,0	24	0,494+0
	R8	1.152,0	9	1,920+0
	R9	3.060,0	25	0,604+0
	R10	4.176,0	26	0,994+0
	R11	6.120,0	33	6,804+0
	R12	3.600,0	31	1,842+0
ESPONJA	3.000,0	1	4,300+0	
TOTAL EDIFICABLE	30.096,0	238	36.872,0+0	
USOS EQUIPAMENTOS				
ZV	2.700,0			
AJ	1.416,0		1,860+0	
AU	9.960,0			
AV	1.080,0			
USOS CONVENCIONALES				
R1	1.050,0		1,070+0	
R2	1.980,0		1,060+0	
CT1	24,0		1,070+0	
CT2	24,0		1,070+0	
USOS DE SERVICIO				
CO	1.080,0		1,070+0	
OTRO	2.664,0			
TOTAL DOTACIONES Y VALORES	37.131,0			
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA	67.227,0	238		

USO EDIFICABLE		USO EQUIPAMENTOS	
	R RESIDENCIAL INDIVIDUAL		ZV AJCENAS
	O VIVIENDA		AJ AREA DE SERVICIO
	R1 RESIDENCIAL INDIVIDUAL		AU MALLA DE SERVICIO
	R2 RESIDENCIAL INDIVIDUAL		AV E. SOCIAL DISTRICTO
	CT1 CENTRO DE SERVICIOS		CO CENTRO DE SERVICIOS
	CT2 CENTRO DE SERVICIOS		CT CENTRO DE TRANSFERENCIA
	CO CENTRO DE SERVICIOS		
	OTRO OTRO		



Certificación Catastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0504802WF5800N0001II

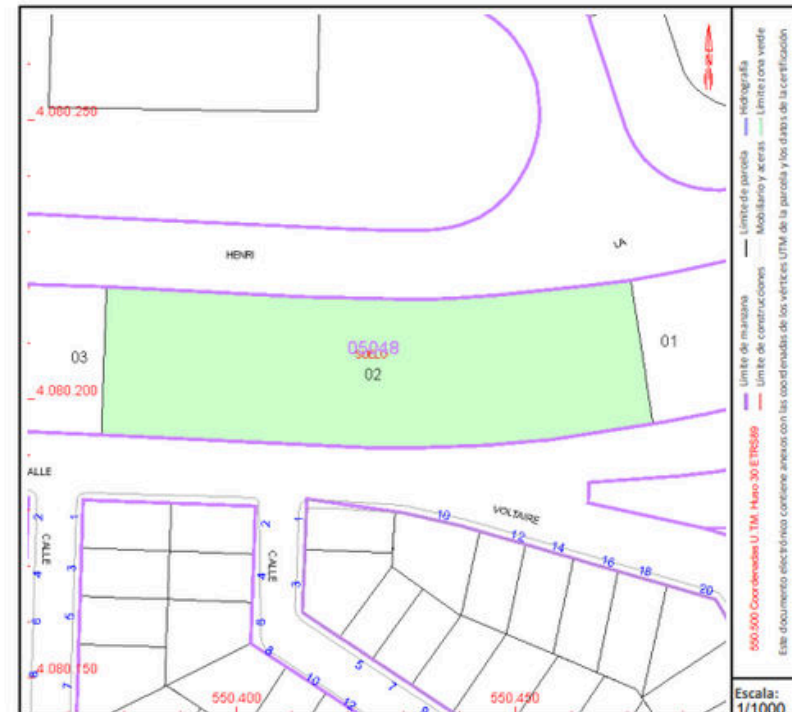
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL S-R12 [RESIDENCIAL] Suelo SR12 R11.2
04230 HUERCAL DE ALMERIA [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.557 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado, 12 de Abril de 2025





REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 3 DE ALMERÍA

C/ Antonio González Egea, 8 CP.- 04001
Tfno.- 950262033 Fax.- 950262234
almeria3@registrodelapropiedad.org

Don GLOVAL VALUATION SAU. con C.I.F. A28903920

Interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE HUERCAL DE ALMERIA N°: 11866
CODIGO REGISTRAL UNICO 04019001275115

URBANA: Parcela R11.2 situada en el Sector SR-12 de Huércal de Almería, paraje Cañada de Boleas, de cabida **dos mil quinientos sesenta y tres metros, veinte decímetros cuadrados**, que linda: Norte, con calle A de 12 metros de anchura; Sur, con dicha calle A de 12 metros de anchura y calle Voltaire existente con igual anchura; Este, con parcela R11.3 adjudica "Inmobiliaria Alquimar, S.A."; y Oeste, con la parce R11.1 adjudicada a Antonio Peralta López. Cuota de participación en los gastos de conservación del Sector: 8,400498 por ciento. Esta finca es predio dominante sobre la servidumbre que se constituye en la finca registral 12.634. REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN CATASTRAL: No coordinado con catastro, a esta fecha, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES:

S con NIF/CIF **J** es titular **del 100,00% del pleno dominio por título de adjudicación y cancelación de cargas.** **A SA**

Inscripción: 7ª Tomo: 2.057 Libro: 142 Folio: 48 Fecha: 22 de abril de 2021.

Y después de todo lo que has visto,
¿Te vas a quedar fuera por dudar y que otros se te adelanten?



¿Qué te supone invertir 500 euros y asegurarte tener PREFERENCIA en cualquiera de las siguientes oportunidades de inversión de INMOVERSIA?

Invierte 3.000 euros o más, y te regalamos una noche de hotel GRATIS en ALMERIA, para conocer el terreno !Y A NOSOTROS!

Y, si no te gusta lo que ves, solicita tu reembolso y te devolvemos tu dinero

Infórmate AHORA: Envía un WHATSAPP al 614 521 531 y te responderemos a la mayor brevedad posible

Promueve:

INMOVERSIA

Calle Poeta Paco Aquino 7, bajo 04005 - Almería
Berja@ClubInversorInteligente.com
www.FelixCampillo.com

* VALOR = Precio de TASACIÓN o de Mercado

** COSTE = Precio de adquisición

La Responsabilidad por el contenido del folleto

AXIAMA GESTION DE PROYECTOS INNOVADORES S.L. asume la responsabilidad del contenido de este documento y declara que, según su mejor conocimiento y entender, la información contenida en él es precisa y no se han omitido datos relevantes ni información que pudiera afectar las declaraciones realizadas en el mismo.

En caso de publicación en otros idiomas, ante cualquier discrepancia o error de traducción, el documento publicado en español será considerado el documento prevalente.

En caso de que se presente una reclamación ante un tribunal basada en la información contenida en este documento, el inversor que actúe como demandante podría, conforme a las leyes nacionales de los Estados miembros del Espacio Económico Europeo, tener que cubrir los costos de traducción del documento antes de comenzar el procedimiento judicial.

La información contenida en este documento no está dirigida a residentes de jurisdicciones (o estados) donde la distribución de la información aquí presentada pueda estar sujeta a prohibiciones o limitaciones legales ("Jurisdicciones Restringidas").

A modo ejemplificativo, pero no limitativo, se considera Jurisdicción Restringida cualquier país que tenga prohibida la venta, emisión o uso de determinados activos financieros, incluyendo criptomonedas o criptoactivos. Los ciudadanos o inversores que accedan a esta información lo hacen bajo su propia responsabilidad y con el deber de cumplir con cualquier normativa aplicable a su situación.

Por ello, AXIAMA GESTION DE PROYECTOS INNOVADORES S.L. no asumirá responsabilidad alguna en caso de incumplimiento de dichas normativas, reservándose el derecho a tomar las medidas necesarias.

AVISO LEGAL: La información facilitada es orientativa, no tiene carácter vinculante y carece de valor contractual. Dicha información puede haber sufrido modificaciones que aún no han sido incorporadas por motivos técnicos, por lo que le sugerimos consulte la información actualizada de la página oficial www.felixcampillo.com para obtener los últimos datos y/o confirmar los aquí expuestos.

Los planos corresponden al Proyecto Básico que obtuvo licencia de obras y han podido sufrir variaciones durante la construcción..

El mobiliario y elementos de decoración de las imágenes no son objeto de venta ni están incluidos en el precio. IVA, gastos de notaría, registro y AJD no incluidos en el precio indicado.

La acción de desistimiento y solicitud el reembolso de las cantidades invertidas se deberá de hacer en el plazo máximo de 14 días desde que se realice la inversión.



Mirador

DE TORRECÁRDENAS