



URBANIZACIÓN
Jardines
de
Córdoba



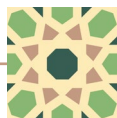
MEMORÁNDUM DE INVERSIÓN **JARDINES DE CORDOBA**

Sector AS-1 Algallarín Sur 1 · Adamuz, Córdoba

Precio de oferta: 1.800.000 € Estado del activo:

Suelo urbanizable no urbanizado
(venta en su estado actual)

Documento informativo no contractual.



ÍNDICE

1. Resumen Ejecutivo
2. Ubicación y Conectividad
3. Relación con la Base Logística del Ejército de Tierra
4. Descripción del Activo y Fincas
5. Parámetros Urbanísticos y Planeamiento
6. Costes de Urbanización (Estimación orientativa)
7. Análisis de Mercado y Comparativa Territorial
8. Escenarios de Valor para el Comprador (Ilustrativos)
9. Análisis de Riesgos y Mitigantes
10. Documentación Disponible Bajo LOI/NDA
11. Conclusiones de Inversión
12. Nota Legal

1. Resumen Ejecutivo

Jardines de Córdoba es una oportunidad de adquisición de suelo urbanizable ordenado en el **Sector AS-1 Algallarín Sur 1**, dentro del término municipal de Adamuz (Córdoba), con una superficie adoptada de **70.056 m²** y una capacidad estimada de hasta **194 viviendas unifamiliares** en baja densidad.

El activo se vende en su estado actual, sin urbanización y sin ejecución de obra, permitiendo al comprador capturar la totalidad del margen potencial derivado de la gestión urbanística y del desarrollo.

La localización ofrece un potencial estratégico vinculado a la **Base Logística del Ejército de Tierra “General Javier Varela”**, un nodo tecnológico y militar de nueva creación en Córdoba, con una previsión de hasta **1.700 empleos directos** y una rotación técnica de hasta 7000 profesionales en sus primeros años de actividad. Esta implantación posiciona el corredor Córdoba-Villafranca-Adamuz como un área clave de absorción residencial.

- **Valoración hipotecaria (Gesvalt, 10/11/2025):** 1.223.034,96 €
- **Precio de oferta:** 1.800.000 €

El precio de oferta excede el valor de tasación hipotecaria porque ambos valores responden a métricas distintas:

1. La **tasación hipotecaria** valora únicamente la situación actual del suelo, en estado no urbanizado y sin proyección futura, conforme a criterios de garantía bancaria y prudencia valorativa. Es un valor técnico y conservador que no incorpora expectativas ni potencial de desarrollo.

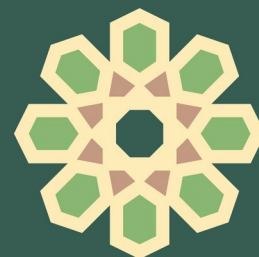
2. El precio de mercado refleja el potencial del activo, considerando:

- La edificabilidad atribuible (20.747,66 m²).
- La capacidad total del sector (hasta 194 viviendas).
- La diferencia entre su valor actual y su valor urbanizado.
- La escasez estructural de suelo urbanizable en la zona de Córdoba.
- La previsión de demanda inducida por la Base Logística del Ejército.

3. El precio de 1.650.000 € equivale al valor justo de mercado del suelo en el mercado inmobiliario residencial, de acuerdo con valores estimados de:

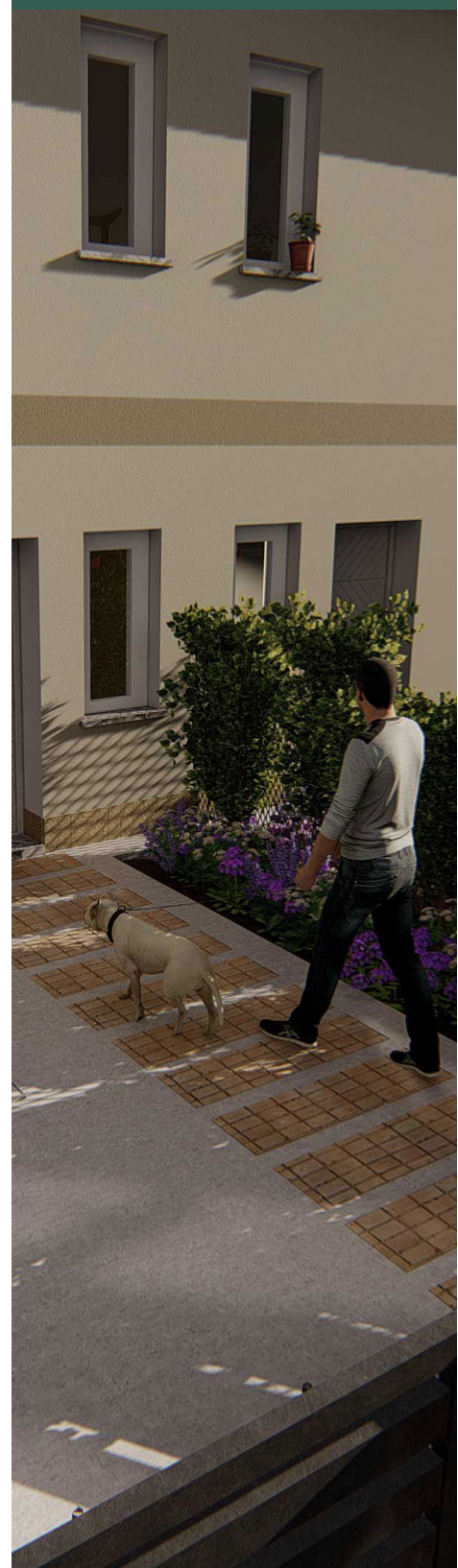
- 30-55 €/m² de edificabilidad en su estado actual.
- 70-110 €/m² de edificabilidad una vez urbanizada, según propiedades comparables en el mercado residencial de Córdoba y su área metropolitana.

Al cálculo anterior hay que sumarle la cantidad de 150.000 euros de obras de urbanización que ya han sido ejecutadas. Por tanto, la diferencia respecto a la tasación no representa un sobreprecio, sino la prima asociada al potencial urbanístico y a la oportunidad de capturar la plusvalía derivada de la urbanización y el desarrollo posterior.



URBANIZACIÓN

*Jardines
de
Córdoba*



2. Ubicación y Conectividad

El sector se encuentra al sur del núcleo urbano de Algallarín, con acceso desde el Camino de Algallarín y conectividad directa con la autovía A-4 (Córdoba–Madrid–Sevilla).

Destino	Distancia / Tiempo	Relevancia
A-4 (enlace)	10 a 12 min	Acceso estratégico al corredor
Córdoba capital	25 a 30 min	Servicios, empleo y demanda
Villafranca de Córdoba	15 min	Nodo intermedio estratégico
Base Logística ET	~10 km	Motor de demanda principal

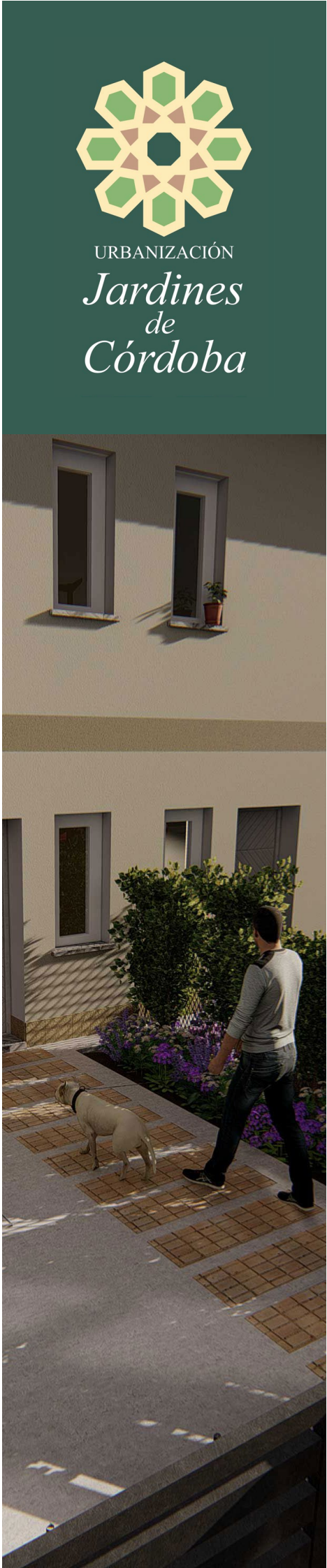
El sector representa la principal bolsa de crecimiento urbanizable del entorno inmediato y conecta con áreas de valor ambiental y recreativo como Sierra Morena.

3. Relación con la Base Logística del Ejército de Tierra

La Base Logística “General Javier Varela” es una inversión estructural de carácter nacional, con una superficie de 85 hectáreas y una inversión total prevista superior a los 350 millones de euros.

Indicador	Valor
Inversión prevista	>350 Millones €
Superficie	85 a 86 ha
Empleo directo	~1.700 puestos (600 militares + 1.100 civiles)
Formación/rotación técnica	7.000 profesionales (2026 a 2031)

Este nodo generará una demanda residencial adicional en el entorno, especialmente de vivienda unifamiliar accesible. Adamuz se posiciona como receptor natural de esta demanda por su combinación de entorno natural, precios ajustados y accesibilidad a Córdoba.



4. Descripción del Activo y Fincas

El activo está constituido por suelo urbanizable ordenado en el Sector AS-1 “Algallarín Sur 1”. Se transmite en su estado actual, sin urbanización ejecutada, libre de edificaciones y sin obras en curso.

Elemento	Dato
Sector	AS-1 Algallarín Sur 1
Superficie adoptada	70.056 m²
Estado	Sin urbanizar
Fincas principales	8111, 8899, 10345
Tipología prevista	Residencial unifamiliar baja densidad

5. Parámetros Urbanísticos y Planeamiento

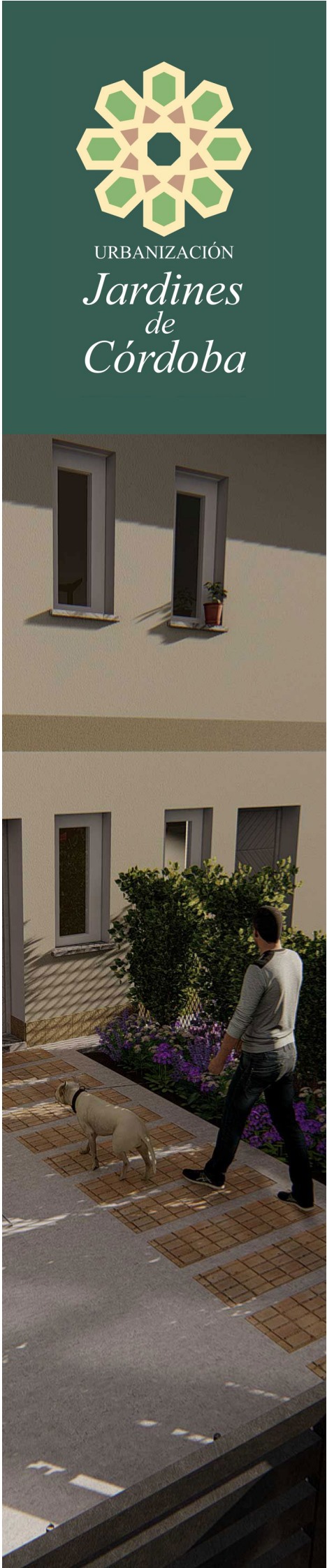
Concepto	Valor
Clasificación	Suelo Urbanizable Ordenado
Superficie sector	70.056 m²
Edificabilidad total	25.673,72 m²t
Edificabilidad aportada	20.747,66 m²t
Nº estimado de viviendas	Hasta 194
Tipologías	Adosada (libre/protegida), pareada, aislada

6. Costes de Urbanización (Estimación orientativa)

Los costes de urbanización serán asumidos por el comprador y no forman parte de la oferta. Se aportan estimaciones orientativas para un estándar de urbanización completo.

- **Rango de costes:** 55 - 70 €/m² de suelo.
- **Estimación realista** (60 €/m²): ≈ 4,20 M€
- **Estimación conservadora** (55 €/m²): ≈ 3,85 M€

La propietaria cuenta con presupuestos recientes (2024) que confirman el coste conservador indicado.



7. Análisis de Mercado y Comparativa Territorial

Zona	Precio suelo (€/m²t)	Precio vivienda (€/m²)	Demanda	Observación
Córdoba capital	90 a 160	2.200 a 3.200	Estable	Mayor coste, menor margen
Periurbano Córdoba	60 a 110	1.900 a 2.500	Mixta	Competido, consolidado
Adamuz/Algallarín	30 a 55	1.350 a 1.650	Inducida	Mejor margen potencial

Conclusión:

El activo ofrece un coste de entrada moderado y un potencial de revalorización superior a la media, gracias a la combinación de baja presión actual sobre precios y un futuro motor de demanda identificado.

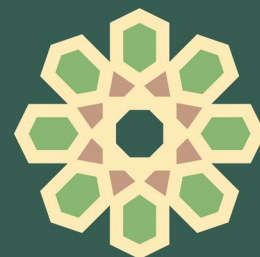
8. Escenarios de Valor para el Comprador (Ilustrativos)

- **Escenario Prudente:** Absorción local y comarcal con un ritmo de venta estable y una revalorización moderada del suelo.
- **Escenario Base Logística:** Aumento sostenido y significativo de la demanda ligada al personal de la base, permitiendo mayores precios iniciales y un ROI potencial muy superior.

En ambos escenarios, la clave es que el comprador adquiere el suelo en una fase previa a la urbanización, capturando así la total revalorización de la transformación del suelo.

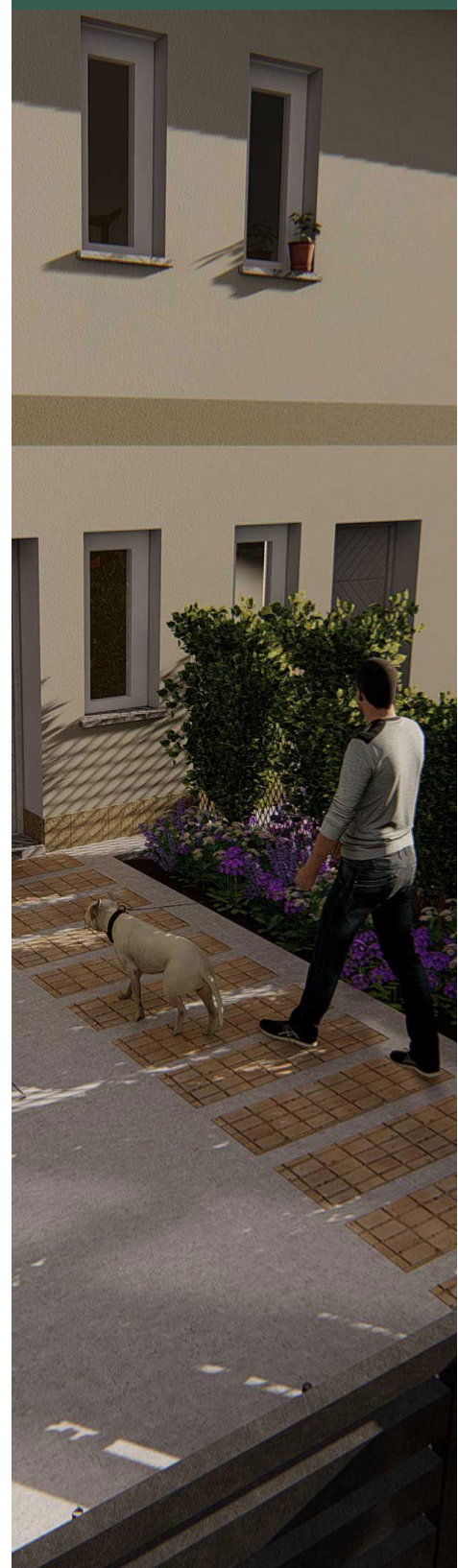
9. Análisis de Riesgos y Mitigantes

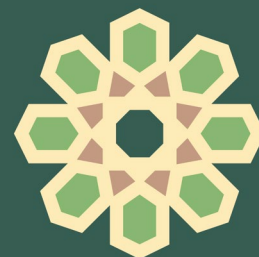
Riesgo	Impacto	Mitigación
Plazos de urbanización	Medio-alto	Planificación por fases
Mercado	Medio	Proximidad a la base + precio competitivo
Financiación CAPEX	Medio	Entrada baja en suelo



URBANIZACIÓN

*Jardines
de
Córdoba*





URBANIZACIÓN
*Jardines
de
Córdoba*

10. Documentación Disponible Bajo LOI/NDA

Bajo Carta de Interés (LOI) o Acuerdo de Confidencialidad (NDA), se podrá facilitar documentación adicional, incluyendo:

- Tasación hipotecaria y anexos.
- Planos urbanísticos del sector.
- Notas simples y documentación catastral.
- Presupuestos orientativos de urbanización.
- Estudios técnicos, infografías y proyectos básicos de edificaciones.

11. Conclusiones de Inversión

El proyecto ofrece:

- **Bajo coste de entrada respecto a comparables.**
- **Capacidad estimada de hasta 194 viviendas.**
- **Potencial de demanda inducida por la Base Logística.**
- **Control total de fases y margen por parte del comprador.**
- **Precio de oferta competitivo frente a la tasación.**

Esto configura el activo como una oportunidad para promotores, inversores institucionales o vehículos de inversión orientados a desarrollar vivienda unifamiliar en la provincia de Córdoba.

Precio de venta: 1.800.000 € (Activo transmitido tal cual, incluyendo obras de urbanización ya realizadas por importe de 150.000 euros)

12. Nota Legal

- Documento informativo no contractual.
- La oferta se limita a la transmisión del suelo en su estado actual.
- Los escenarios, costes y comparativas se presentan a efectos exclusivamente ilustrativos.

