

TECHNICAL PARTNER INMOBILIARIO EN ALMERÍA

Acompañamos tu operación de principio a fin: analizamos el activo, lo transformamos y lo dejamos listo para alquilar o vender, con un único equipo técnico en Almería y su provincia.

→ ANALIZAMOS → TRANSFORMAMOS → REVALORIZAMOS

DOSSIER PARA INVERSORES, PROMOTORAS Y FONDOS

2026



**EL VALOR DE UNA INVERSIÓN
SE DECIDE ANTES DE FIRMAR.**

LAS MEJORES OPERACIONES EMPIEZAN CON UN BUEN ANÁLISIS.

Comprar un activo es solo el principio. Antes de invertir hay que entender los riesgos, el potencial del inmueble, el coste real de transformarlo y la estrategia para desarrollar el proyecto con seguridad.

Acompañamos a **inversores privados, patrimonialistas, promotoras y fondos** con una visión técnica e independiente que conecta todas las fases: de la due diligence y la viabilidad al proyecto, las licencias y la obra.

UN SOLO EQUIPO TÉCNICO, DE LA PRIMERA VISITA A LA ENTREGA.

TRES MOMENTOS DE TU OPERACIÓN.

Entramos donde nos necesites. **Cada servicio puede contratarse por separado**, aunque el mayor control llega cuando acompañamos toda la operación.

01 · ANTES DE COMPRAR

COMPRAR MEJOR

"¿Merece la pena este inmueble?"

Sabes qué se puede hacer con él y cuánto cuesta, antes de firmar.

DUE DILIGENCE

Riesgos técnicos, urbanísticos y documentales

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Qué operación hacer y si los números salen

02 · AL REFORMAR

TRANSFORMAR CON CRITERIO

"¿Cómo le saco más valor?"

El inmueble se convierte en lo que el mercado busca, con proyecto y licencia.

CAMBIO DE USO

De local a vivienda: viabilidad, proyecto y licencia

SEGREGACIÓN

De un inmueble, varias viviendas independientes

03 · HASTA LA ENTREGA

REVALORIZAR SIN SORPRESAS

"¿Quién se ocupa de la obra?"

Recibes el activo listo para alquilar o vender, sin gestionar tú la obra.

REFORMA PARA INVERSIÓN

Proyecto y dirección de obra

HOME STAGING

Mobiliario, estilismo y fotografía para salir al mercado

DUE DILIGENCE.

Revisión técnica y urbanística del activo antes de la oferta. Riesgos, coste de reforma y margen de la operación, para inversores y fondos.

UN INFORME PARA DECIDIR.

- ✓ **Resumen y recomendación.** Seguir, negociar el precio o descartar, con los motivos.
- ✓ **Riesgos detectados.** Urbanísticos, documentales, estructurales y de edificio.
- ✓ **Coste de reforma.** Estimación por partidas: obligatorio y opcional.
- ✓ **Escenarios de salida.** Valor reformado y encaje en alquiler, vacacional o venta.

[VER SERVICIO →](#)

LO QUE REVISAMOS ANTES DE LA OFERTA

URBANISMO

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Usos admitidos por el PGOU, protecciones y limitaciones que afectan a lo que se puede hacer con el activo.

LICENCIAS

LEGALIDAD DE OBRAS Y USOS

Obras o cambios de uso sin tramitar que puedan bloquear una licencia futura o la venta.

TÉCNICA

INSTALACIONES

Electricidad, fontanería, saneamiento y climatización. Qué hay que renovar por obligación y qué puede esperar.

INVERSIÓN

COSTE DE REFORMA

Estimación de la inversión necesaria, separando lo obligatorio de lo que aporta valor.

DOCUMENTACIÓN

REGISTRO Y CATASTRO

Que nota simple, catastro y realidad física coincidan. Las diferencias de superficie o uso se detectan aquí.

ESTRUCTURA

ESTADO ESTRUCTURAL

Forjados, vigas, medianeras y patologías. Los riesgos más caros y los más difíciles de ver en una visita.

EDIFICIO

COMUNIDAD Y EDIFICIO

Derramas, cubierta, fachada e inspecciones técnicas pendientes. Costes que recaen sobre el activo.

SALIDA

POTENCIAL Y DESTINO

Valor tras la reforma y encaje en alquiler, vacacional o venta. También si admite cambio de uso o segregación.

ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Qué se puede hacer con un inmueble y si compensa. Urbanismo, programa, costes y rentabilidad de la operación antes de invertir.

PARA QUÉ TIPO DE OPERACIÓN.

- ✓ **Cambio de uso.** De local a vivienda: si es posible y si compensa.
- ✓ **Segregación.** Dividir una vivienda o finca en varias unidades.
- ✓ **Rehabilitación de edificio.** Edificios completos para vender o alquilar por unidades.
- ✓ **Reforma para inversión.** Qué reformar y cuánto invertir para vender o alquilar.

[VER SERVICIO →](#)

LO QUE ESTUDIAMOS ANTES DE INVERTIR

URBANISMO

USOS Y EDIFICABILIDAD

Qué permite el PGOU: usos admitidos, edificabilidad, alturas y ocupación.

TÉCNICA

ESTADO DEL INMUEBLE

Estructura, instalaciones y edificio: lo que condiciona la intervención y su coste.

COSTES

INVERSIÓN TOTAL

Obra, honorarios, licencias e impuestos: el coste completo de la operación.

RENTABILIDAD

MARGEN

Qué margen deja la operación y a partir de qué precio de compra deja de compensar.

PROGRAMA

UNIDADES POSIBLES

Cuántas viviendas o unidades caben y con qué superficies, cumpliendo habitabilidad.

TRAMITACIÓN

LICENCIAS Y PLAZOS

Qué licencias hacen falta y qué plazos son realistas en el Ayuntamiento de Almería.

INGRESOS

VALOR DE SALIDA

Precio de venta o renta esperada según el producto y la zona.

RIESGOS

ESCENARIOS

Qué pasa si sube la obra, se alarga la licencia o baja el precio de salida.

TRANSFORMAR Y REVALORIZAR.

Proyecto, licencia y obra para convertir el inmueble en lo que el mercado busca, y dejarlo listo para alquilar o vender.

02 · AL REFORMAR

CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA

Te decimos si un local puede ser vivienda antes de que lo compres. Viabilidad, proyecto y licencia, para un solo local o una cartera entera.

[VER SERVICIO →](#)

02 · AL REFORMAR

SEGREGACIÓN DE VIVIENDA

Dividir un piso, una casa o un local en varias viviendas independientes. Viabilidad, proyecto técnico y trámites asociados.

[VER SERVICIO →](#)

03 · HASTA LA ENTREGA

REFORMA PARA INVERSIÓN

Comprar bien es el primer paso. El valor está en saber transformar el inmueble. Proyecto y dirección de obra con cada decisión conectada al objetivo: alquiler, venta o revalorización.

[VER SERVICIO →](#)

03 · HASTA LA ENTREGA

HOME STAGING

Mobiliario, estilismo y fotografía para salir al mercado.



DE LA OPORTUNIDAD A LA PUESTA EN VALOR.

Seis pasos para que cada decisión se tome con información y en el momento adecuado.

PASO 01

ANÁLISIS DEL ACTIVO

Visitamos el inmueble y evaluamos su estado, potencial, riesgos y condicionantes técnicos.

PASO 02

DUE DILIGENCE

Viabilidad técnica y urbanística, costes, plazos y oportunidades de la operación.

PASO 03

ESTRATEGIA

Hoja de ruta: inversión, objetivos, alcance y plan de actuación.

PASO 04

PROYECTO Y LICENCIAS

Proyecto técnico y tramitación completa de licencias.

PASO 05

EJECUCIÓN

Dirección de obra con control de costes, plazos y calidad.

PASO 06

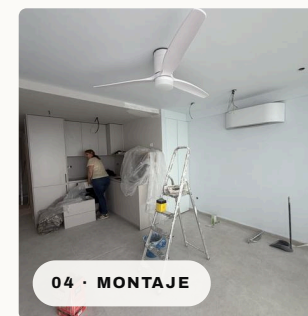
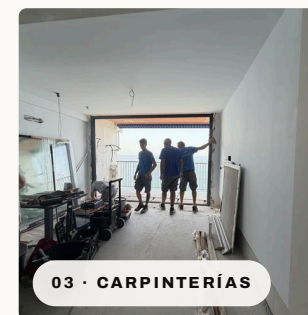
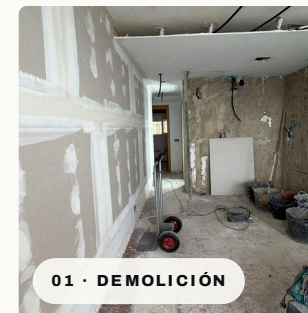
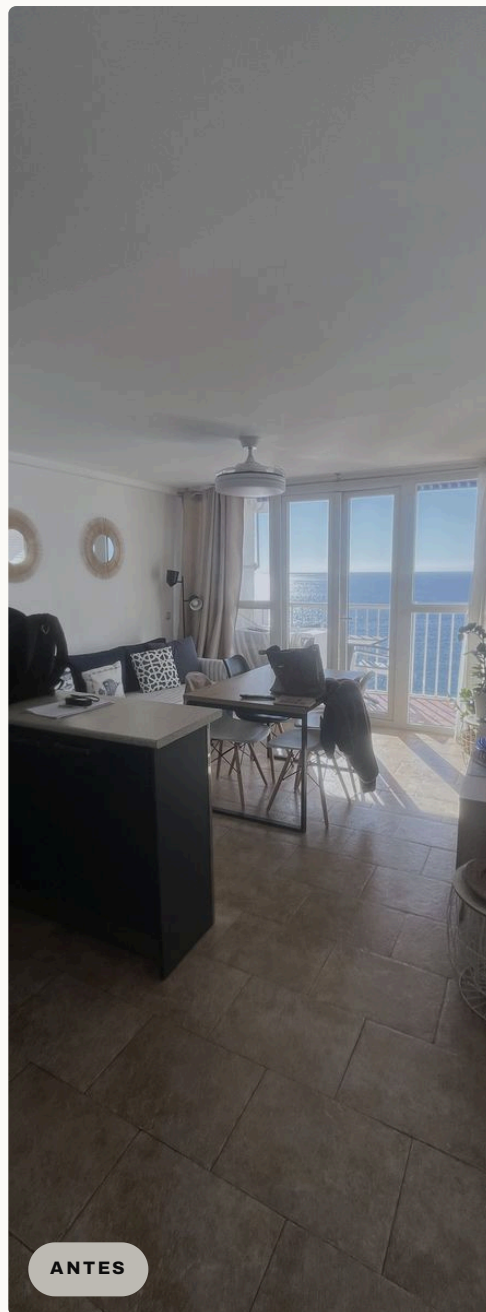
PUESTA EN VALOR

Un activo listo para explotar, alquilar, vender o usar.

CASO REAL · PISO FRENTE AL MAR EN
ALMERÍA

ANTES Y DESPUÉS: ASÍ EVOLUCIONA UNA REFORMA.

Demolición, albañilería, carpinterías y montaje: una reforma dirigida de principio a fin por el mismo equipo.



INVERSORES, FAMILY OFFICES Y FONDOS

A LA ESCALA DE TU INVERSIÓN.

El mismo método para una vivienda que para una cartera.

INVERSOR PARTICULAR

UNA VIVIENDA

Un piso para alquilar o vender.

INVERSOR RECURRENTE

VARIAS VIVIENDAS

Varias operaciones coordinadas a la vez.

FONDOS Y FAMILY OFFICES

UNA CARTERA

Un plan de actuación por fases, con un solo interlocutor.

POR QUÉ BERILA STUDIO · CRITERIO TÉCNICO, NO INTUICIÓN



MENOS RIESGO ANTES DE INVERTIR

Detectamos condicionantes, patologías y oportunidades antes de que tomes la decisión.



COSTES Y PLAZOS BAJO CONTROL

Estimamos la inversión, planificamos la operación y supervisamos su desarrollo.



UN ÚNICO INTERLOCUTOR TÉCNICO

Análisis, proyecto, licencias y obra desde un mismo equipo, sin pérdidas de información.



PENSAMOS COMO PARTNERS DE INVERSIÓN

Cada decisión técnica responde a los objetivos de tu operación.



QUIÉNES SOMOS

"TIENES UNA OPERACIÓN ENTRE MANOS. NOSOTRAS NOS OCUPAMOS DE TODA LA PARTE TÉCNICA."

Belén Sola es arquitecta especializada en arquitectura doméstica y project management. Lleva más de diez años proyectando y gestionando reformas de viviendas, y esa experiencia la llevó a fundar Berila Studio con una idea clara: que las decisiones que más pesan en el resultado se tomen antes de empezar la obra. El **potencial real** de cada inmueble hay que encontrarlo antes de reformar, no después.

UAH MADRID

Arquitectura Superior

COAM

Arquitectura Doméstica

INNADI

Máster en Diseño de Interiores

GOOGLE

Project Management

ARQUITECTA COLEGIADA • COAM 22517 • COAA 8037

BERILA.STUDIO

CONTACTO

HABLEMOS ANTES DE QUE DECIDAS.

Cuéntanos qué operación tienes entre manos y te decimos cómo podemos ayudarte.

RESERVAR LLAMADA DE 15 MIN →

ENVIAR UN ACTIVO →

EMAIL

berilastudio@gmail.com

TELÉFONO · WHATSAPP

+34 678 629 296

WEB

berila.studio/technical-partner

ESTUDIO

Av. Blas Infante, 48
04006 Almería

Almería · Roquetas de Mar · El Ejido · Aguadulce · Mojácar · Vera · Níjar · Huércal de Almería