DOSIER PARA INVERSORES

# revalora

Convertimos locales en alojamientos turísticos rentables. Llave en mano.

Santander · 2026

QUIÉNES SOMOS

# El 20 % de rentabilidad no es un secreto para nosotros

## Inversores desde 2020

Seis años en el mercado inmobiliario nacional y más de 30 operaciones cerradas, con una rentabilidad media del 20 %.

## Gestores turísticos

Gestionamos apartamentos turísticos, hoteles y pensiones de otros propietarios. Usamos la tecnología más innovadora para conseguir el mayor número de reservas al mejor precio.

## Especialistas en cambio de uso

Transformamos locales en viviendas y las explotamos como alojamiento extrahotelero. Te beneficias por partida doble: de la rentabilidad del activo y de su revalorización al venderlo.

LA OPORTUNIDAD

# La vivienda turística se ha quedado obsoleta

| | VIVIENDA TURÍSTICA | LOCAL CON LICENCIA DE ACTIVIDAD |
|---|---|---|
| **Permiso de los vecinos** | Hace falta el apoyo de 3/5 de la comunidad: casi imposible | **No hace falta: el local tiene entrada independiente** |
| **Requisitos** | Solo bajos con entrada individual | **El local ya tiene acceso directo desde la calle** |
| **Arranque** | Dependes de lo lento que tramite el ayuntamiento | **La obra empieza con declaración responsable y alquilas al día siguiente de acabarla** |
| **Respaldo legal** | Sector vivienda, cada vez más restringido | **Licencia de actividad: te respalda el sector hotelero** |
| **Okupación** | Riesgo de okupación | **Es un negocio: okuparlo es tan imposible como okupar una habitación de hotel** |

NUESTRA FILOSOFÍA

# Te llevamos en volandas hacia la libertad financiera

Nuestras inversiones buscan aumentar tus ingresos cada mes. Por eso lo que más nos importa es el cashflow: el dinero que te queda en el bolsillo.

**Ingresos** – **Gastos** – **Hipoteca** = **Cashflow**

### Libertad financiera

Ingresos que no dependen de tu trabajo. Ese es el camino para que el día de mañana seas libre.

### Efecto bola de nieve

Más ingresos al mes significan más capacidad de financiación, y eso te permite hacer más operaciones.

QUÉ HACEMOS

# De la búsqueda a los primeros huéspedes

## 01

### Búsqueda y análisis

Encontramos el local y estudiamos la zona y la demanda turística con software hotelero.

## 02

### Viabilidad y proyecto

Lo verificamos con el arquitecto municipal y hacemos el proyecto de cambio de uso, visado por el Colegio de Arquitectos.

## 03

### Reforma llave en mano

Si lo quieres, ejecutamos la obra y te entregamos el inmueble terminado, siempre según tus preferencias.

## 04

### Puesta en marcha y gestión

Creamos el anuncio y gestionamos reservas, limpieza, logística y mantenimiento. Si lo prefieres, te formamos para que lo gestiones tú.

CÓMO TRABAJAMOS

# No compras a ciegas: comprobamos que el local se puede transformar antes de invertir

## Análisis de rentabilidad

Sabes qué ingresos puedes esperar antes de comprar, con datos reales de la zona.

## Consulta municipal

Revisamos con el arquitecto municipal que el cambio de uso sea viable. Un paso en falso en el sector inmobiliario cuesta mucho dinero: evita sorpresas y disgustos confiando en profesionales.

## Proyecto a tu gusto

El proyecto definitivo recoge lo que quieres y sale visado por el Colegio de Arquitectos. Trabajamos con un arquitecto municipal con más de 35 años de experiencia en el sector.

ELIGE TU NIVEL DE IMPLICACIÓN

# Tres formas de trabajar con nosotros

## Esencial

Búsqueda del local, análisis de rentabilidad, viabilidad y proyecto de cambio de uso.

**Tú gestionas la obra y el alquiler.**

## Integral

Todo lo anterior más la reforma completa. Te entregamos el inmueble llave en mano.

**Tú decides cómo explotarlo.**

RECOMENDADO

## Integral + Gestión

Todo lo anterior más la puesta en marcha y la gestión turística diaria del alojamiento.

**Tú solo recibes la rentabilidad.**

FINANCIACIÓN Y FISCALIDAD

# Te ayudamos con la hipoteca y a pagar menos impuestos

En este sector, la deuda es la clave para crecer. Bien usada, multiplica lo que puedes invertir y lo que ganas.

01

### Tu hipoteca, negociada

Te ayudamos a negociar las mejores condiciones con el banco y, si hace falta, te asignamos un bróker hipotecario.

02

### Menos impuestos

Te asesoramos para minimizar lo que pagas, con la creación de una sociedad y su holding cuando tiene sentido.

UNA OPERACIÓN TIPO

# Los números de un local transformado

| INVERSIÓN | IMPORTE |
|---|---|
| Compra del local | 70.000 € |
| Impuestos (9 %) | 6.300 € |
| Notaría y gestoría | 1.500 € |
| Reforma | 35.000 € |
| **Total** | **112.800 €** |

**20.500 €**

beneficio anual: 24.000 € netos de comisiones menos 3.500 € de gastos

**18 %**

de rentabilidad anual sin financiación

**160.000 €**

valor mínimo estimado del inmueble terminado

CON FINANCIACIÓN

# 27 %

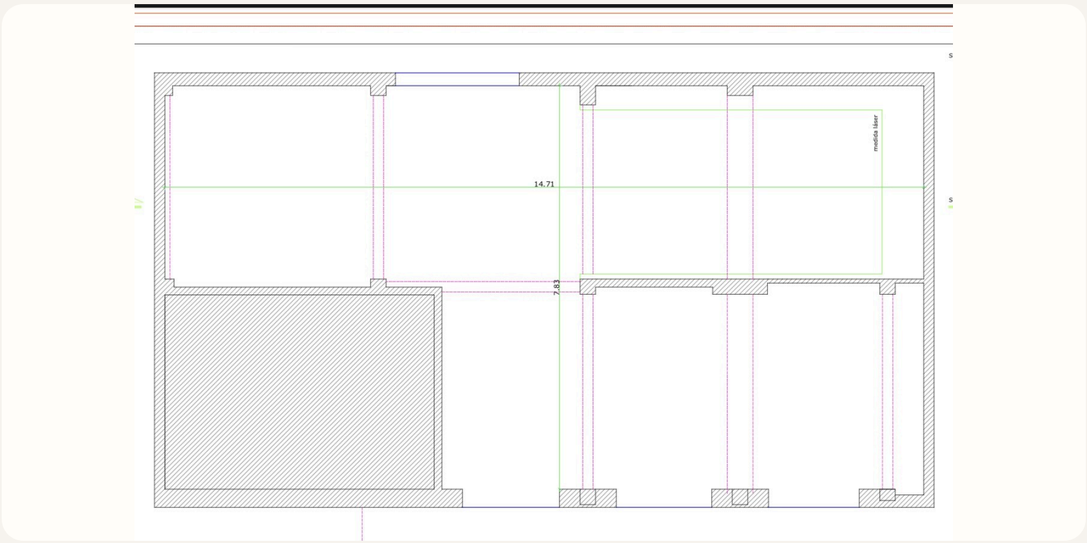
de rentabilidad anual sobre tu dinero si financias parte de la compra.

| EJEMPLO | IMPORTE |
|---|---|
| Hipoteca (70 % de la compra) | 49.000 € |
| Tu aportación | 63.800 € |
| Cuota anual (25 años al 4 %) | 3.100 € |
| **Beneficio tras la cuota** | **17.400 €** |

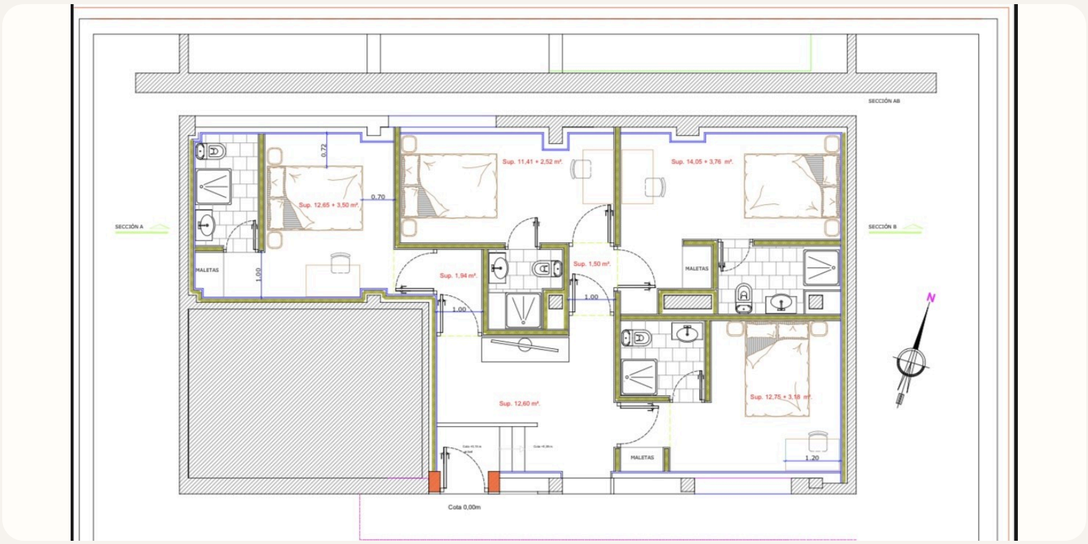
Ejemplo orientativo. Las condiciones reales dependen de cada banco y de cada cliente.

CASO REAL 1 · SANTANDER

# De un local vacío a una pensión de 4 habitaciones con licencia de actividad




**Antes:** local diáfano en planta baja




**Después:** 4 habitaciones con baño privado, zona común y consigna

CASO REAL 1 · SANTANDER

# Los números reales de la operación

| INVERSIÓN | IMPORTE |
|---|---|
| Compra del local | 105.000 € |
| Reforma | 60.000 € |
| Impuestos | 9.450 € |
| Gastos y servicios | 4.000 € |
| **Total** | **178.450 €** |
| Coste por habitación | 44.612 € |

**70.000 €**
ingresos al año

**63.000 €**
beneficio al año, tras 7.000 € de gastos

**35,3 %**
de rentabilidad anual

**500.000 €**
valoración estimada: 321.550 € de plusvalía

CASO REAL 1 · SANTANDER

# El resultado: listo para recibir huéspedes

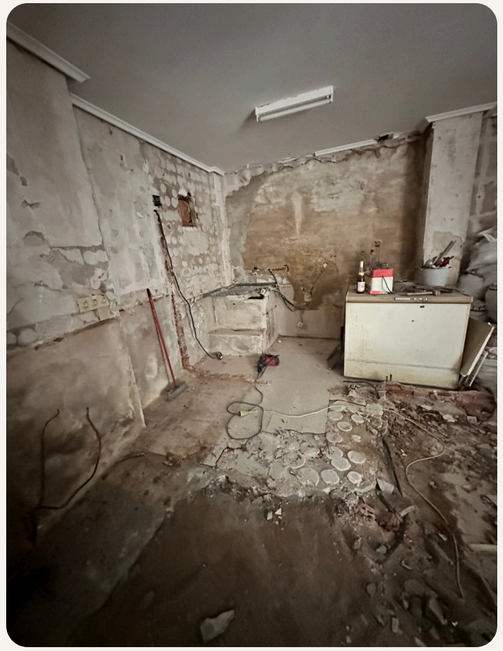




CASO REAL 2 · SANTANDER

# De local en ruinas a apartamento





**Antes:** local abandonado en planta baja



**Después:** apartamento de 45 m² con cocina, salón, dormitorio y baño

CASO REAL 2 · SANTANDER

# Explotar un año y vender como vivienda

| INVERSIÓN | IMPORTE |
|---|---|
| Compra del local | 63.500 € |
| Reforma | 35.000 € |
| Impuestos | 5.715 € |
| Gastos | 1.500 € |
| **Total** | **105.715 €** |

**20.500 €**
beneficio del año de explotación (24.000 € menos 3.500 € de gastos)

**19,4 %**
de rentabilidad durante la explotación

**165.000 €**
venta como vivienda

**59.285 €**
de plusvalía sobre lo invertido

**Ganancia total de la operación: plusvalía + un año de explotación** **79.785 €**

CASO REAL 2 · SANTANDER

# El resultado



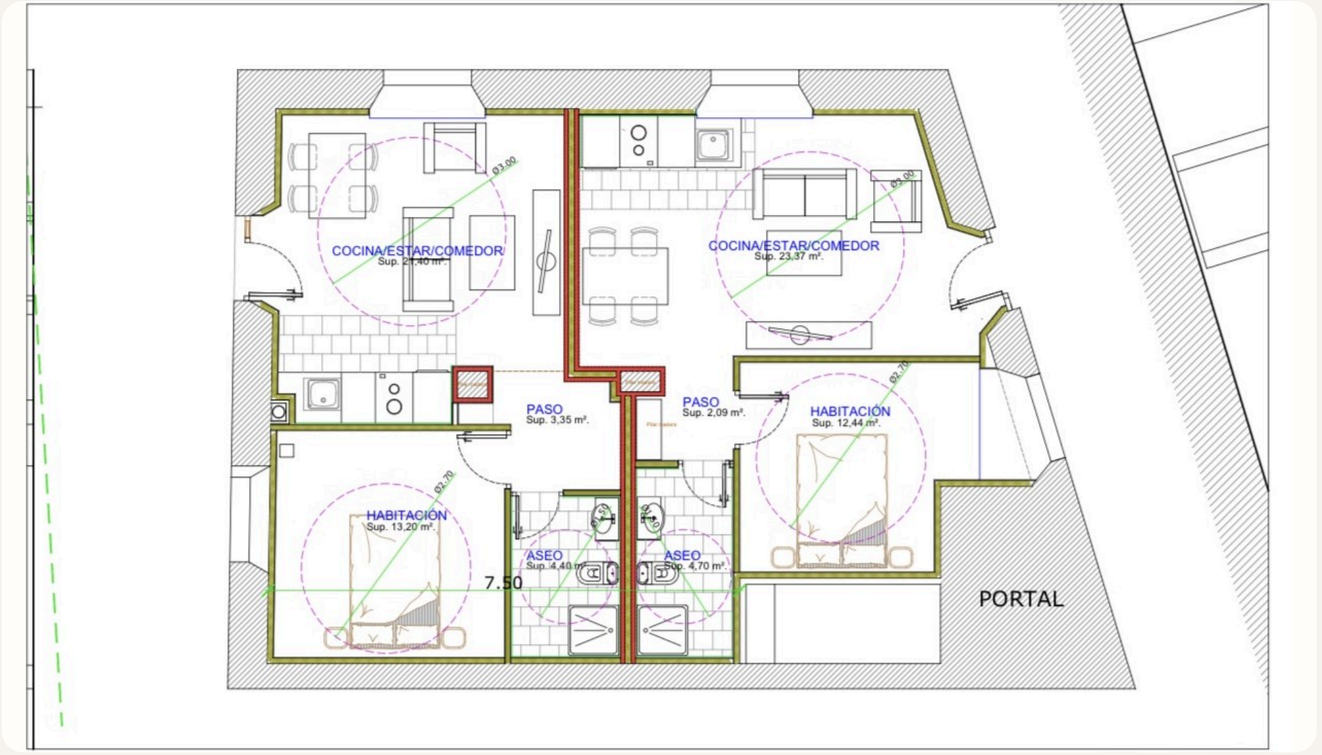


Explotado un año como alojamiento turístico y vendido después como vivienda.

El inversor cobra la renta y además recupera la plusvalía al vender.

CASO REAL 3 · CENTRO DE SANTANDER

# Un local, dos apartamentos independientes




**01** Local de 110 m² a 5 minutos andando del Ayuntamiento

**02** Segregado en 2 viviendas, cada una con su propia referencia catastral

**03** Cada apartamento se puede vender por separado

**04** Hoy el propietario los explota como apartamentos turísticos

CASO REAL 3 · CENTRO DE SANTANDER

# Los números de la operación

| INVERSIÓN | IMPORTE |
|---|---|
| Compra del local | 150.000 € |
| Reforma | 50.000 € |
| Impuestos (AJD) | 13.500 € |
| Gastos y comisiones | 2.500 € |
| **Total** | **216.000 €** |
| Coste por apartamento | 108.000 € |

**50.000 €**
ingresos al año

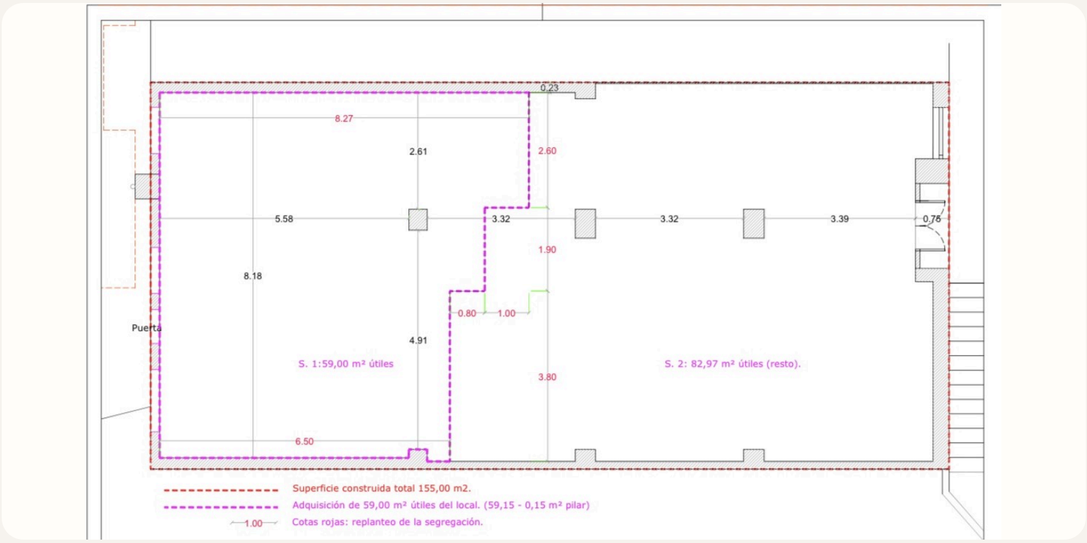
**45.000 €**
beneficio al año, tras 5.000 € de gastos

**20,8 %**
de rentabilidad anual

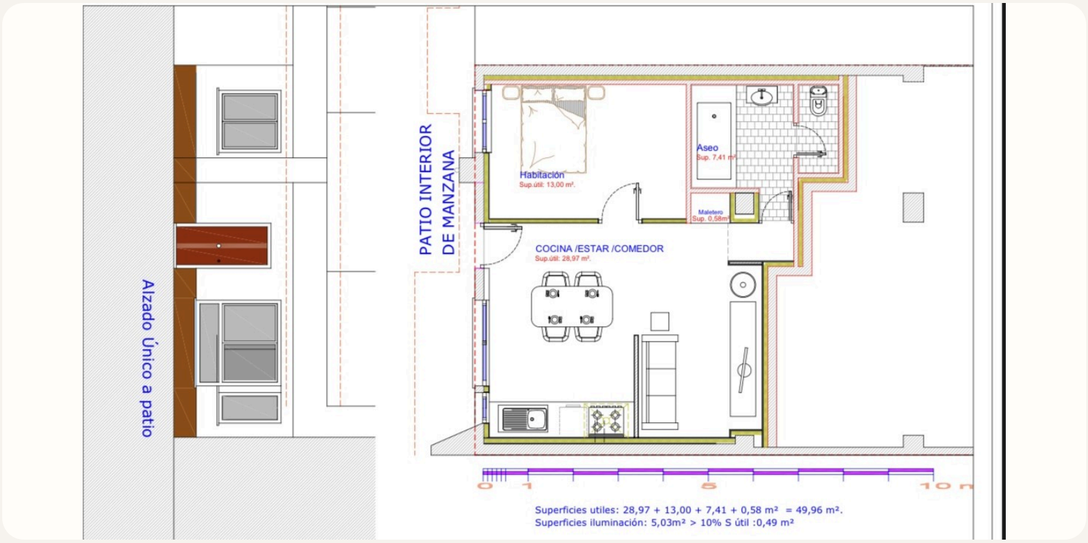
**350.000 €**
valoración estimada: 134.000 € de plusvalía

CASO REAL 4 · JUNTO A LA PLAZA DE CAÑADÍO

# De antigua discoteca a apartamento turístico en la mejor zona de Santander




**La clave:** solo una zona podía ser vivienda. Pactamos con la vendedora, segregamos el local y compramos solo esos 59 m², aprovechando su segunda entrada.




**El resultado:** apartamento de 50 m² útiles con salón-cocina, habitación y baño, a dos minutos de la plaza de Cañadío.

CASO REAL 4 · JUNTO A LA PLAZA DE CAÑADÍO

# Los números de la operación

| INVERSIÓN | IMPORTE |
|---|---|
| Compra de la parte segregada | 70.000 € |
| Reforma | 27.000 € |
| Impuestos | 6.300 € |
| Gastos y servicios | 4.400 € |
| **Total** | **107.700 €** |

**26.000 €**
ingresos al año

**22.500 €**
beneficio al año, tras 3.500 € de gastos

**20,9 %**
de rentabilidad anual

**200.000 €**
valoración estimada: 92.300 € de plusvalía

POR QUÉ REVALORA

# Invertir con nosotros tiene todo el sentido

### Un solo interlocutor

Búsqueda, arquitecto, obra y gestión: una sola empresa responde de todo.

### Decisiones con datos

Analizamos la zona y la demanda con software hotelero antes de recomendar una compra.

### Doble retorno

Ingresos cada año y un inmueble que vale más de lo que te costó.

### Experiencia propia

Hacemos estas operaciones con nuestro dinero desde 2020, con una rentabilidad media del 20 %.

### Seguridad urbanística

Viabilidad consultada con el ayuntamiento y proyecto visado por el Colegio de Arquitectos.

### Gestión desde el primer día

Ya gestionamos alojamientos turísticos: tu inversión empieza a rentar sin esperas.

revalora

# Hablemos de tu próxima inversión

Javier Camino · 608 202 989 · Revalorainversiones@gmail.com

Cifras basadas en operaciones reales. Las rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras.