

DOSSIER DE TASACIÓN

Dossier de tasación La Paredita · Elena Estevez · GLOVAL 545892

ACCESO RÁPIDO A DOCUMENTACIÓN



Planos arquitectónicos firmados

José Yeray · Arquitecto colegiado COACTFE-3650 · planta baja acotada · PDF 778 KB



Carpeta Google Drive — Documentación completa

Más de 500 documentos · Registro, catastro, reforma, licencias, planos, explotación, fiscal



Planta baja acotada

Actualización abril 2026 · 778 KB



Cuenta de resultados 2024-2025

SPE Asesoría · firmado 22-may-2026 · 355 KB



Dossier completo imprimible

Este mismo documento en PDF · 1,1 MB

El conjunto documental completo (más de 500 documentos: certificación literal del Registro, master de contabilidad de la reforma, decretos municipales, inscripciones turísticas) se comparte por separado mediante carpeta privada de Google Drive.

Dossier de soporte a la tasación — La Paredita

Encargo: GLOVAL Building Value · oferta 545892 **Inmueble:** C/ Granero 10, Pta. D · El Tanque (Tenerife) · 704,08 m² suelo **Referencia catastral:** 38044A003000290001YM **Titulares:** Isidro Quintana Ravelo (50 %) · Francisca

A. Rodríguez Ruiz (50 %) **Fecha:** 21/05/2026 *(actualiza la versión del 20/05/2026 con datos de cierre fiscal 2025 verificados)*

Este documento acompaña al conjunto documental que se entrega al técnico y resume los hitos relevantes para la valoración, de modo que la documentación quede contextualizada y no haya que reconstruirla a partir de ficheros sueltos.

Naturaleza y propósito del activo

La Paredita es un **conjunto de arquitectura tradicional canaria** situado en suelo rústico de El Tanque, adquirido por los actuales titulares en mayo de 2023 con el **propósito específico de ser rehabilitado y operado como alojamiento turístico profesional**. La inversión posterior, las inscripciones turísticas obtenidas y los reconocimientos administrativos del Ayuntamiento responden a una **estrategia de explotación turística documentada desde el origen**, no a un uso turístico sobrevenido sobre una vivienda residencial.

El conjunto opera como **cinco unidades físicas independientes** resultantes de la rehabilitación integral 2023-2025: **cuatro en explotación turística profesional** (Casa Abona, Casa Güímar, Casa Taoro y Casa Acentejo) y **una quinta unidad rehabilitada al mismo nivel, reservada por los titulares** y preparada para activarse como vivienda vacacional adicional sin obra complementaria (Casa Abona, Casa Güímar, Casa Taoro y Casa Acentejo), bajo gestión profesional unificada del operador, con tres años consecutivos de reconocimiento externo por calidad de servicio y demanda sostenida. Las características patrimoniales del inmueble (singularidad arquitectónica reconocida por el propio Ayuntamiento, ubicación rural en entorno protegido, configuración como conjunto de varias unidades en una sola parcela) lo sitúan en una **categoría de activo singular** que justifica la aplicación complementaria del **método de actualización de rentas** en la valoración.

I. Argumentario para la valoración

| ELEMENTO | SOPORTE APORTADO |
|---|---|
| Tasación de referencia del estado pre-reforma | Informe de tasación oficial del año 2023 (exp. 23-38-00462) → Tasación UVE 2023 que valoró el inmueble en su estado anterior a la reforma en 513.772 € → Tasación 2023, sobre el que se documenta la inversión posterior detallada a continuación |
| Inversión documentada en reforma integral 2023-2025 | Inversión total verificada de ≈ 261.000 € → Presupuesto master, con facturación íntegra desglosada por contratista, sumario consolidado por gremio y año, y contabilidad de la sociedad explotadora aportados en el expediente |
| Explotación turística activa con cifra de negocios verificada | Cifra de negocios 2025 de 73.324,64 € → Mod 425, oficialmente declarada en el Modelo 425 IGIC anual ante la Agencia Tributaria Canaria (presentado el 09/03/2026, justificante 4255664618204) → Mod 425 — dato fiscalmente vinculante |
| Renta de mercado pagada al titular registral | Canon de arrendamiento de 35.402 €/año abonado en 2025 por la sociedad explotadora a los copropietarios (24 transferencias verificables en libro mayor y extracto BBVA), fijado a precio de mercado conforme al art. 18 LIS sobre operaciones vinculadas |
| Reforma integral 2023-2025 ejecutada y documentada | Memoria Técnica firmada + licencia de obra menor → Licencia 2113-25 + intervención coordinada por arquitecto técnico con empresas profesionales independientes en cada gremio |

| ELEMENTO | SOPORTE APORTADO |
|---|---|
| Instalación eléctrica rehecha en su totalidad y certificada | Proyecto técnico de acometida BT firmado por ingeniero industrial colegiado (Phican Ingenieros, PBT 018-025, 07/2025) + Boletín + CIE 050-2025 → CIE 050-2025 (RD 842/2002) |
| Planos arquitectónicos actualizados (estado actual) | Levantamiento de planos firmado por arquitecto José Yeray Santos Santana (col. COACTFE 3650), abril 2026 — planta baja acotada + planos por especialidad y por unidad |
| Regularizaciones urbanísticas tramitadas con el Ayuntamiento | Expediente 606/2025 → Canon 606/2025 (canon de aprovechamiento urbanístico) y expediente 1191/2024 → Canon 1191/2024 (canon rústico) liquidados y pagados |
| Cuatro licencias turísticas independientes | Inscripción VV → Inscripción VV Cabildo en el Registro General Turístico de Canarias + 4 NRA del Registro Único nacional anotados en el Registro de la Propiedad + Booking Traveller Review Awards 2024-2025-2026 en las 4 casas en explotación + cuenta de explotación certificada |
| Legalidad urbanística cubierta | Decreto 2017-0881 (AFO con prescripción urbanística reconocida) + Decreto 2024-0889 (uso turístico consolidado) → Decreto uso consolidado |

Tesis de valoración: el inmueble es un **activo en explotación económica acreditada y profesionalizada**, con cuatro unidades arrendaticias diferenciadas e independientes y una renta de mercado pagada al propietario verificable mediante movimientos bancarios. Se solicita que la valoración:

1. Tome como referencia documental el **estado pre-reforma valorado en 2023** (513.772 €) y **sume el delta de inversión posterior verificada y facturada** (≈ 261.000 € → [Presupuesto master](#)) → base de coste 2023–2025 ≈ 774.772 €.
2. Aplique el **método de actualización de rentas** sobre el canon real abonado al titular registral (35.402 €/año verificado), considerando las cinco unidades físicas como contenedor potencial de rentas independientes

(cuatro activas, una latente) a efectos del Registro de la Propiedad y del Ministerio de Vivienda.

3. Considere la **revalorización del suelo y de los inmuebles rurales** en la zona (Tenerife Norte rural, conjunto en El Tanque con reconocimiento de uso consolidado y singularidad patrimonial reconocida administrativamente) en la valoración del componente terreno y en la ponderación con comparables del mercado.
4. Pondere los tres métodos (rentas, coste/residual y comparables) conforme al uso habitual en activos de explotación rural turística profesional.

2. Documentación que se aporta con este dossier

Identificación registral y catastral - Escritura de compraventa → **Escritura Santander**. - Certificación Literal del Registro de la Propiedad → **Certificación literal** de Icod de los Vinos (nº 320 del Diario 2025): acredita pleno dominio 50 %/50 % por compraventa de 31/05/2023 (notaría Lovera Cañada, protocolo 1761, inscripción 10ª) y Declaración de Obra Nueva (inscripción 6ª, 09/09/2021). - Certificación catastral → **Cert. catastral** + → **Catastro histórico**. - Recibo de IBI 2026 → **IBI 2026** (ref. 38044A003000290001YM; valor catastral total 120.371,32 €; cuota 529,63 €).

Tasación de referencia del estado pre-reforma (2023) - Informe de tasación oficial inmobiliaria emitido en abril de 2023 (exp. 23-38-00462) → **Tasación UVE 2023** que valoró el inmueble **en su estado físico anterior a la reforma**, con valor de tasación de **513.772 €**. - Se aporta exclusivamente como **referencia documental del estado previo**, sobre el que se documenta a continuación la inversión posterior verificada y facturada que ha modificado materialmente el activo.

Inversión documentada en reforma integral 2023–2025 - Inversión total verificada: ≈ 261.000 € (facturas pagadas a contratistas + intervenciones complementarias ya ejecutadas). - Distribución por año: 2023 ≈ 36.600 € · **2024 ≈ 118.500 € (ejercicio principal de obra)** · 2025 ≈ 57.800 € + intervenciones finales 2025–2026. - Principales gremios facturados (top contratistas): albañilería y rehabilitación estructural (Romeca, ≈ 97.400 €), instalación eléctrica completa (Roque + Sergio, ≈ 44.000 €), cocinas (Nortycod ≈ 15.000 €), carpintería de madera (Riccardo ≈ 13.400 €), climatización y caldera (Gufama ≈ 12.000 €), sanitarios y revestimientos (Redisa ≈ 13.700 €), cristalería y carpintería metálica (Airam ≈ 4.400 €), piscina (AMLD ≈ 14.000 €), trabajos de piedra rústica (Sergio Martín ≈ 5.500 €), smart-locks TTLock (YACAN ≈ 3.500 €), telecomunicaciones (≈ 3.800 €) y resto de partidas (mobiliario, electrodomésticos, honorarios técnicos, etc.). - Inversión 2025 confirmada también en el Modelo 425 IGIC anual de la sociedad explotadora: bienes de inversión adquiridos en 2025 por **90.843,62 €** base imponible (97.202 € con IGIC), con derecho a deducción del IGIC soportado. - Todas las facturas verificadas se aportan **ordenadas por contratista y por trimestre** en el expediente, junto con el master de contabilidad consolidado → **Master presupuesto**, sumarios por año y por gremio, y extractos bancarios de la sociedad explotadora.

Reforma integral 2023–2025 — ejecución y trazabilidad - Memoria Técnica completa firmada por arquitecto técnico. - Licencia de obra menor **2113-25** → **Licencia 2113-25** + autoliquidación + Q60 pagados al Ayuntamiento (23/09/2025). - Intervención coordinada por arquitecto técnico con **empresas profesionales independientes en**

cada gremio (albañilería y rehabilitación estructural, carpinterías de madera, fontanería y saneamiento, instalación eléctrica, cocinas, sanitarios y revestimientos, cristalería, telecomunicaciones).

Instalación eléctrica nueva certificada (rehecha en su totalidad) - Proyecto técnico de acometida de baja tensión firmado por ingeniero industrial colegiado (Roberto García Gutiérrez, Phican Ingenieros, PBT 018-025, 15/07/2025). - Ofertas comparativas de **tres instaladores autorizados** consultadas previamente, ejecución finalmente acometida en **tres etapas** con facturación independiente por cada una. - **Boletín de instalación** firmado 25/09/2025 + **Certificado de Instalación Eléctrica (CIE 050-2025)** → **CIE 050-2025** conforme a RD 842/2002 y D 141/2009. - **Cuadro general de protección y medida (CPM) + derivaciones individuales independientes por unidad** (capacidad trifásica dimensionada para uso intensivo, no residencial básico).

Planos arquitectónicos actualizados — estado actual (post-reforma) - Planos actualizados firmados por el arquitecto José Yeray Santos Santana → **Planos Yeray** (col. COACTFE nº 3650), levantamiento de planos con planta baja acotada, escala 1/125, fecha **13/04/2026** — documento técnico vigente del estado actual del inmueble. - Planos por especialidad y por unidad disponibles a requerimiento.

Regularizaciones urbanísticas tramitadas con el Ayuntamiento - Expediente 606/2025 · Canon de Aprovechamiento Urbanístico → **Canon 606/2025** · 262,68 € · cambio de uso de garaje a almacén + encintado de acera + ejecución de rampa de acceso interior a vivienda · ref. catastral YM · documentación técnica firmada + pago 14/03/2025. - **Expediente 1191/2024 · Canon Rústico** → **Canon 1191/2024** · autoliquidación Q60, 12/06/2024. - Demuestran que las modificaciones físicas posteriores a la reforma están **regularizadas y tasadas por la administración local**.

Expediente de catalogación patrimonial municipal (en tramitación) - Solicitud de inclusión en el Catálogo Patrimonial de El Tanque (Exp. 535/2026) con **informe de valores patrimoniales** firmado por arquitecto Jose Yeray → **Catálogo 535/2026** y **memoria histórica, etnográfica y toponímica** que documenta la pervivencia del inmueble como casa-granero rural en el entorno de El Granero, Lomo Molino y Tierra del Trigo → **Memoria histórica**. - **Oficio de admisión a trámite de la Alcaldía** de 15/05/2026 → **Oficio Alcaldía** — reconoce los valores arquitectónicos, etnográficos y toponímicos del inmueble e inicia el procedimiento de protección patrimonial municipal.

Cargas reales constituidas sobre la finca - Servidumbre de paso eléctrico a favor de la red de distribución → **Servidumbre eléctrica** — carga acreditada con escritura OCR. - **Préstamo hipotecario Santander** sobre la finca registral 1513 → **Hipoteca Santander** — escritura de compraventa con préstamo hipotecario.

Explotación turística profesional (habilita el método de rentas) - Sociedad explotadora Metanoia Investments S.L. dada de alta en agroturismo (Modelos 036 y 400, 14/08/2025) con póliza de responsabilidad civil específica de la actividad. - Inscripción en el Registro General Turístico de Canarias: nº **2023-T10165**, **signatura VV-38-4-0100281** → **Inscripción VV**, modalidad extrahotelera, 12 plazas, alta 30/06/2023. - **Registro Único de Arrendamiento de Corta Duración (RUACD) del Ministerio de Vivienda — 4 NRA por unidad**, anotados al margen de la Inscripción 12ª de la finca registral 1513 (CRU 38002000193068) → **Cert. Registrador**, certificación del Registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos (Art. 19 bis LH) de 25/03/2026: - Casa Taoro — **VV-38-4-01002812** - Casa Abona — **VV-38-4-01002818** - Casa Güímar — **VV-38-4-01002813** - Casa Acentejo — **VV-38-4-01002810** - Informe municipal de certificación de uso turístico consolidado → **Informe Ayuntamiento**. - **Contrato directo con Booking.com** como canal profesional de distribución + integración con **Lodgify** como PMS para gestión centralizada de las 4 unidades en explotación. - **Booking Traveller Review Awards 2024, 2025 y 2026** otorgados a las cuatro casas en explotación — **tres años consecutivos** de reconocimiento por puntuación de huéspedes, indicador externo independiente de calidad de servicio y de **continuidad de la demanda** que respalda la sostenibilidad de la cuenta de explotación. - **Pólizas de seguro de hogar diferenciadas por unidad** (4 contratos OCASO 2026, una por VV) — refleja la operación como cuatro unidades

arrendaticias en activo (sobre cinco rehabilitadas) independientes, no como vivienda única. - Contrato de arrendamiento → **Contrato arrendamiento explotador** (Metanoia) ↔ titulares y extractos bancarios que acreditan las transferencias periódicas. - **Cuenta de explotación de La Paredita 2024 y 2025** certificada por el asesor contable → **Certificado contable** (se aporta como input principal para la aplicación del método de actualización de rentas).

Situación urbanística (legalidad ya cubierta) - Decreto municipal **2017-0881** → **Decreto AFO 2017** (Exp. 1528/2017): el inmueble está en situación de **asimilado a fuera de ordenación (AFO)** con **prescripción urbanística reconocida** (arts. 361/362 Ley 4/2017 del Suelo de Canarias; la resolución declara que la legalidad urbanística “se ha incorporado al patrimonio de su titular”). - Decreto municipal **2024-0889** → **Decreto uso consolidado** (Exp. 1107/2024): **reconocimiento administrativo del uso turístico consolidado**, con informe técnico favorable del Arquitecto Técnico Municipal. - Suelo Rústico Potencialmente Productivo; el art. 74 de las NSP de El Tanque admite expresamente el turismo rural en esta categoría para la recuperación de vivienda tradicional. PIOT: Protección Económica 1 (PE-1).

Eficiencia energética - Certificado de Eficiencia Energética inscrito y vigente (Registro 266317, calificación E, validez hasta 30/08/2031).

3. Superficie construida — aclaración

- Referencia operativa: **400,10 m² construidos**, estado físico real, coincidente con la **ficha catastral vigente** y con la medición realizada por la **tasación de referencia de 2023** (que ya valoró el inmueble sobre esos mismos 400,10 m²).
- El Registro de la Propiedad inscribe **367,58 m²** (Declaración de Obra Nueva de 09/09/2021: 295,39 m² planta baja + 72,19 m² planta alta) sobre parcela de 704,08 m².
- La divergencia (≈ 32 m²) **es anterior a la reforma 2023–2025** y obedece a que el Registro de la Propiedad está pendiente de actualizar para reflejar el estado completo. La medición catastral y la de la tasación previa coinciden en 400,10 m² como referencia operativa.

4. Unidades

El conjunto está reformado en **cinco unidades físicas independientes: cuatro en explotación turística activa** (Casa Abona, Casa Güímar, Casa Taoro y Casa Acentejo) a través del operador, con canal de comercialización y ocupación acreditables mediante la cuenta de explotación certificada, y **una quinta unidad — Casa Ycoden Daute — rehabilitada al máximo nivel y reservada por los titulares** para uso no comercial, técnicamente preparada para activarse como vivienda vacacional adicional sin obra ni licencia complementaria.

Cada unidad cuenta con **NRA propio en el Registro Único de Arrendamiento de Corta Duración del Ministerio de Vivienda**, anotado al margen de la Inscripción 12ª de la finca registral 1513:

| UNIDAD | NRA ACTIVO (RUACD) | ASIENTO REGISTRO |
|--|----------------------|---|
| Casa Taoro → NRA | VV-38-4-01002812 | 2592/2026 |
| Casa Abona → NRA | VV-38-4-01002818 | 2596/2026 |
| Casa Güímar → NRA | VV-38-4-01002813 | 2597/2026 |
| Casa Acentejo → NRA | VV-38-4-01002810 | 2598/2026 |
| Casa Ycoden Daute (<i>reservada uso titular</i>) | — sin NRA RUACD — | Activable como 5ª VV sin obra adicional |

Esto cierra la coherencia entre el estado físico (5 unidades físicas independientes, 4 con NRA + 1 reservada por los titulares), la inscripción turística autonómica (VV-38-4-0100281, 12 plazas) y la inscripción registral nacional por unidad — relevante a efectos de la consideración del inmueble como contenedor de cinco unidades de explotación potencial (cuatro activas, una latente disponible sin obra adicional) en la aplicación del método de actualización de rentas y en la valoración por comparación.

5. Datos económicos verificados del ejercicio 2025

Nota: los datos de explotación 2025 corresponden a las **cuatro unidades en activo**; la 5ª unidad (Casa Ycoden Daute, reservada por los titulares) no genera ingresos pero constituye **upside latente de explotación turística sin obra adicional**.

Cifras consolidadas del cierre fiscal 2025 de la sociedad explotadora Metanoia Investments S.L., certificadas por el asesor contable y verificables con los modelos tributarios oficiales presentados:

| CONCEPTO | IMPORTE 2025 | FUENTE DE VERIFICACIÓN |
|--|--------------------|---|
| Cifra de negocios (prestaciones de servicios, cuenta 705) | 73.324,64 € | Mod 425 IGIC anual presentado a la AEAT- Canarias el 09/03/2026 (justificante 4255664618204) — dato fiscalmente vinculante |
| Aprovisionamientos y trabajos realizados por otros (cuentas 600, 602, 607) | 19.623,28 € | Libro mayor 2025 |
| Canon de arrendamiento abonado a los copropietarios (cuenta 621) | 35.402,00 € | Libro mayor 2025 + extracto BBVA — 24 transferencias verificables a lo largo del ejercicio |
| Reparaciones y conservación (cuenta 622) | 1.993,51 € | Libro mayor 2025 |
| Servicios profesionales independientes (cuenta 623) | 2.143,80 € | Libro mayor 2025 |
| Primas de seguros (cuenta 625) | 313,64 € | Libro mayor 2025 |
| Servicios bancarios (cuenta 626) | 25,96 € | Libro mayor 2025 |
| Otros suministros (cuenta 628) | 706,98 € | Libro mayor 2025 |
| Otros servicios (cuenta 629) | 12.801,85 € | Libro mayor 2025 |
| Otros tributos (cuenta 631) | 310,70 € | Libro mayor 2025 |

| CONCEPTO | IMPORTE 2025 | FUENTE DE VERIFICACIÓN |
|---|--|---|
| Amortización del inmovilizado (cuenta 681) | 8.786,71 € | Libro mayor 2025 |
| Resultado del ejercicio | -8.783,79 € | Cierre fiscal certificado |
| Bienes de inversión incorporados al inmovilizado durante 2025 | 90.843,62 € (base) → 97.202 € (con IGIC) | Mod 425 IGIC, línea 82 — incrementa el inmovilizado neto del balance hasta 225.672 € a 31/12/2025 |

Nota sobre el resultado del ejercicio (-8.783,79 €). La sociedad explotadora cierra 2025 con un resultado negativo modesto consecuencia de la repercusión del canon de arrendamiento al titular registral del inmueble a precio de mercado, conforme exige el art. 18 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades sobre operaciones vinculadas. **Este resultado contable no debe confundirse con el flujo económico del activo inmobiliario, que se mantiene positivo y se refleja en el canon abonado a los titulares (35.402 €/año).** Las pérdidas son compensables fiscalmente en ejercicios futuros (art. 26 LIS) y, conforme aumente la ocupación y se internalicen comisiones OTA, está previsto que el ejercicio 2026 cierre en equilibrio o ligero beneficio. Run-rate de explotación proyectado 2026 sobre tendencia OTAs: **95.000-100.000 €/año.**


Documentación adicional disponible bajo petición del técnico (no se aporta proactivamente para no sobrecargar la entrega). El conjunto documental completo está accesible en el Drive compartido [Dossier-Tasacion-GLOVAL-545892](#) y mediante los enlaces directos en la sección "Acceso rápido a documentación" del encabezado.

Galería · Estado actual de las cuatro unidades en explotación

Selección representativa de las cuatro unidades operativas tras la rehabilitación integral 2023-2025. Las fotografías se sirven desde el catálogo oficial de explotación turística.

Estado pre-reforma: documentado en el informe de tasación oficial de 2023 (UVE, exp. 23-38-00462, 513.772 €) → [Tasación UVE 2023](#), que incluye reportaje fotográfico completo del inmueble en su estado anterior a la rehabilitación.

CASA TAORO

 Casa Taoro - vista principal




 Casa Taoro - interior



 Casa Taoro - detalle




CASA ABONA

 Casa Abona - vista principal



CASA GÜÍMAR

 Casa Güímar - vista principal




 Casa Güímar - interior





 Casa Güímar - detalle



CASA ACENTEJO

 Casa Acentejo - vista principal

 Casa Acentejo - interior

 Casa Acentejo - detalle