Valor de mercado

El Valor de Mercado bruto de la Propiedad a fecha 30 de septiembre de 2026, asciende a 30.166.000 €. El valor de mercado neto es, a su vez, 29.574.000€

Localización

Ubicación	Avda. Santiago Puig, 3
Ref. catastral	0255903CS3005N0001KS
Municipio	Arona (Playa de las Américas)
Provincia	Santa Cruz de Tenerife

Descripción del activo

Uso dominante	Residencial en viviendas
Superficie de parcela (m^2)	3.749 m^2
Superfície construida (m^2)	5.451 m^2
Número de habitaciones	106
Estado urbanístico	Urbanizado

El hotel Alegría Barranco se localiza en el sur de Tenerife, en la zona de Las Américas, y cuenta con 103 apartamentos distribuidos en tres plantas, complementados por 5 locales comerciales en planta baja. El activo dispone de una superficie construida total de 5.451 m^2 y capacidad para 416 huéspedes. Se trata de un aparthotel turístico de categoría 2 llaves, actualmente operativo durante los 365 días del año.

El inmueble fue construido en 1987 y objeto de una reforma integral en 2020. La oferta de servicios incluye recepción 24 horas, WiFi, piscina, solárium, admisión de mascotas, cajas de seguridad y máquinas de vending, además de espacios destinados al ocio y descanso. De acuerdo con la información disponible, no se prevé una nueva reforma hasta aproximadamente 2027-2028.

Finca registral	**5226**
Construida total proyecto (m2)	**5.451**
Bajo rasante (m2)	1.375
Planta 1ª (m2)	1.687
Planta 2ª (m2)	1.682
Planta 3ª (m2)	708

Metodología – Método de descuento de flujos de caja

Consiste en proyectar los flujos de caja de un apartahotel junto con 5 locales. Los flujos resultantes se actualizan a fecha de valoración mediante una tasa de descuento que refleja el riesgo del promotor y la rentabilidad esperada del proyecto, en función del tipo de activo y la situación de mercado.

Valor de mercado – hipótesis de valoración

Se han identificado determinadas cuestiones pendientes de resolución o verificación, principalmente relacionadas con los expedientes y licencias derivados de las obras de reforma de 2019, la regularización de tres habitaciones, determinados excesos de ocupación y edificabilidad y los costes estimados para subsanar los defectos técnicos identificados. El eventual impacto de estas cuestiones no ha sido determinado y cualquier variación respecto de las asunciones consideradas podría resultar en un valor de mercado distinto del recogido en el presente informe.

A continuación, se detallan las siguientes hipótesis consideradas en el modelo.

Input	Hotel	Retail
Yield	6,75 %	7,50 %
Tasa de descuento	8,75 %	10,50%

Valor de mercado bruto

30.166.000 €(1)

(1) Importe redondeado

Valor de mercado neto

29.574.000 €(1)

(1) Importe redondeado