

Anexo 3. Informe de valoración del derecho de superficie.

VALOR DE MERCADO DEL DERECHO DE SUPERFICIE DURANTE UN PLAZO DE 30 AÑOS

sobre las siguientes fincas de ZARAGOZA

50900A084005040000YD Polígono 84 Parcela 504

8031601XM7083A0001KU Parcela C1-17 del P.T.R.

8728101XM7082H0001AU Parcela C1-18 del P.T.R.

Para la "valorización de rechazos de procesos y otros residuos sólidos urbanos".

19/01/2026

0.Objeto del presente informe:

El objeto del presente informe es calcular el derecho de superficie durante un plazo de 25 años sobre las siguientes fincas para la "valorización de rechazos de procesos y otros residuos sólidos urbanos".

REGISTRO DE LA PROPIEDAD 5 DE LOS DE ZARAGOZA.

FINCA DE ZARAGOZA Nº: 23510

IDUFIR: 50021000481144

Catastral 50900A084005040000YD Polígono 84 Parcela 504

Sup. registral: 1.517.600 m²

Sup. catastral: 1.515.296 m²

REGISTRO DE LA PROPIEDAD 5 DE LOS DE ZARAGOZA.

Finca :FINCA DE ZARAGOZA Nº: 19793

IDUFIR: 50021000438032

8031601XM7083A0001KU Parcela C1-17 del P.T.R.

Sup. registral: 272.778 m²

Sup. catastral: 272.773 m²

REGISTRO DE LA PROPIEDAD 5 DE LOS DE ZARAGOZA.

FINCA DE ZARAGOZA Nº: 19795

IDUFIR: 50021000438049

8728101XM7082H0001AU

Parcela C1-18 del P.T.R.

Sup. registral: 219.653 m²

Sup. catastral: 219.660 m²

1. Parámetros urbanísticos de la parcela

Los parámetros urbanísticos, en líneas generales, de las parcelas objeto del presente informe son los siguientes:

FINCA DE ZARAGOZA N°: 23510

IDUFIR: 50021000481144

Catastral 50900A084005040000YD Polígono 84 Parcela 504

Sup. registral: 1.517.600 m²

Sup. catastral: 1.515.296 m²

SUELO NO URBANIZABLE

FINCA DE ZARAGOZA N°: 19793

IDUFIR: 50021000438032

8031601XM7083A0001KU Parcela C1-17 del P.T.R.

Sup. registral: 272.778 m²

Sup. catastral: 272.773 m²

Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado Lopez Soriano, aprobado por el Gobierno de Aragón con fecha 11 de junio de 2002 con diversas modificaciones posteriores.

El uso característico es un uso industrial especial.

Superficie máxima edificable, según se indica en documentación registral, 327.334 m²

FINCA DE ZARAGOZA N°: 19795

IDUFIR: 50021000438049

8728101XM7082H0001AU

Parcela C1-18 del P.T.R.

Sup. registral: 219.653 m²

Sup. catastral: 219.660 m²

El uso característico es un uso industrial especial.

Superficie máxima edificable, según se indica en documentación registral, 263.584 m²

2. Métodos para establecer el valor del derecho de superficie

Para establecer el valor del derecho de superficie se parte de lo indicado en el art. 53 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 53. Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie.

2. Para valorar un derecho de superficie sobre un determinado terreno se aplicará el método residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden teniendo en cuenta, en particular las cantidades a pagar por el superficiario durante la construcción y, en su caso, resto de duración del derecho, así como los cobros y pagos generados por la actividad económica asociada al derecho de superficie.

3. Determinación de los diferentes parámetros para el cálculo del valor del derecho de superficie.

3.A. DURACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Se establece la duración del derecho de superficie durante un periodo de 30 años desde la adjudicación, cinco para la ejecución de las inversiones y 25 para la amortización de éstas

3.B. COSTE DE LAS INVERSIONES A REALIZAR POR EL SUPERFICIARIO

En el pliego que rige la adjudicación de la concesión está prevista la necesidad de realizar una inversión mínima por importe de 260.000.000 euros, considerada la misma durante los cinco primeros años.

3.C. COBROS Y PAGOS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Para la obtención de la viabilidad de la actividad desempeñada mediante la explotación de las fincas se ha considerado exclusivamente la rentabilidad del negocio, acorde a las siguientes cifras, facilitadas por el Ayuntamiento de Zaragoza y reflejadas en el estudio de viabilidad de la actividad a desarrollar.

La O.M. ECO/805/2003 indica que, en el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.

	PRODUCCIÓN METANOL EN TN/AÑO	PRECIO VENTA METANOL €/TN	OPERATIVIDAD PLANTA (% - HORAS/AÑO)		PROCESAMIENT O DE RESIDUOS EN TN/AÑO	CIFRA DE NEGOCIOS POR PRODUCCIÓN DE METANOL
1						
2		550,00				
3		552,75				
4		555,51				
5		558,29				
1	54.402	561,08	77 %	6.745	125.543	30.524.122,72
2	61.467	563,89	87 %	7.621	141.848	34.660.735,98
3	65.000	566,71	92 %	8.059	150.000	36.835.995,96
4	65.000	569,54	92 %	8.059	150.000	37.020.175,94
5	65.000	572,39	92 %	8.059	150.000	37.205.276,82
6	65.000	575,25	92 %	8.059	150.000	37.391.303,20
7	65.000	578,13	92 %	8.059	150.000	37.578.259,72
8	65.000	581,02	92 %	8.059	150.000	37.766.151,02
9	65.000	583,92	92 %	8.059	150.000	37.954.981,77
10	65.000	586,84	92 %	8.059	150.000	38.144.756,68
11	65.000	589,78	92 %	8.059	150.000	38.335.480,47
12	65.000	592,73	92 %	8.059	150.000	38.527.157,87
13	65.000	595,69	92 %	8.059	150.000	38.719.793,66
14	65.000	598,67	92 %	8.059	150.000	38.913.392,63
15	65.000	601,66	92 %	8.059	150.000	39.107.959,59
16	65.000	604,67	92 %	8.059	150.000	39.303.499,39
17	65.000	607,69	92 %	8.059	150.000	39.500.016,88
18	65.000	610,73	92 %	8.059	150.000	39.697.516,97
19	65.000	613,78	92 %	8.059	150.000	39.896.004,55
20	65.000	616,85	92 %	8.059	150.000	40.095.484,58
21	65.000	619,94	92 %	8.059	150.000	40.295.962,00
22	65.000	623,04	92 %	8.059	150.000	40.497.441,81
23	65.000	626,15	92 %	8.059	150.000	40.699.929,02
24	65.000	629,28	92 %	8.059	150.000	40.903.428,66
25	65.000	632,43	92 %	8.059	150.000	41.107.945,81

La vida útil del inmueble se define como el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina, será estimada por el tasador,

tal y como indica la O.M. ECO/805/2003 siendo en este caso el plazo del derecho de superficie.

El derecho de superficie tendrá una duración de 30 años, lo que descontando cinco años estimados de ejecución y construcción de las instalaciones, hace que la explotación disponga de una vida útil de 25 años.

El valor de reversión de la edificación e instalaciones al finalizar el plazo del derecho de superficie se ha considerado nulo.

4. Cálculo del valor del derecho de superficie.

ESTIMACIÓN DE LOS FUJOS DE CAJA OPERATIVOS

AÑO	FLUJO EXPLOT.	INVERSIONES	REVERSIÓN	FLUJO OPERAT.	V.A.N.
1	0,00	5.200.000,00		-5.200.000,00	-4.678.362,57
2	0,00	7.800.000,00		-7.800.000,00	-6.313.579,72
3	0,00	104.000.000,00		-104.000.000,00	-75.736.448,89
4	0,00	91.000.000,00		-91.000.000,00	-59.621.585,95
5	0,00	52.000.000,00		-52.000.000,00	-30.651.801,79
6	30.524.122,72			30.524.122,72	16.187.746,28
7	34.660.735,98			34.660.735,98	16.537.562,97
8	36.835.995,96			36.835.995,96	15.812.359,53
9	37.020.175,94			37.020.175,94	14.297.275,15
10	37.205.276,82			37.205.276,82	12.927.360,79
11	37.391.303,20			37.391.303,20	11.688.706,79
12	37.578.259,72			37.578.259,72	10.568.736,23
13	37.766.151,02			37.766.151,02	9.556.077,30
14	37.954.981,77			37.954.981,77	8.640.447,76
15	38.144.756,68			38.144.756,68	7.812.550,60
16	38.335.480,47			38.335.480,47	7.063.979,63
17	38.527.157,87			38.527.157,87	6.387.134,08
18	38.719.793,66			38.719.793,66	5.775.141,47
19	38.913.392,63			38.913.392,63	5.221.787,84
20	39.107.959,59			39.107.959,59	4.721.454,59
21	39.303.499,39			39.303.499,39	4.269.061,50
22	39.500.016,88			39.500.016,88	3.860.015,13
23	39.697.516,97			39.697.516,97	3.490.162,12
24	39.896.004,55			39.896.004,55	3.155.747,13
25	40.095.484,58			40.095.484,58	2.853.374,60
26	40.295.962,00			40.295.962,00	2.579.974,33
27	40.497.441,81			40.497.441,81	2.332.770,31
28	40.699.929,02			40.699.929,02	2.109.252,51
29	40.903.428,66			40.903.428,66	1.907.151,39
30	41.107.945,81			41.107.945,81	1.724.414,89
TOTAL	960.682.773,70	260.000.000,00	0,00	457.082.581,83	4.478.466,02

El valor calculado asciende a 4.478.466,02 euros y se corresponde al valor actual neto (VAN) de los flujos de caja operativos estimados en el cuadro superior para cada uno de los años de explotación. El VAN se obtiene actualizando todos los flujos de caja operativos de acuerdo con la fórmula propuesta en el artículo 33.2 de la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003, con los flujos de caja previstos en el estudio de viabilidad de la actividad.

Valor de reversión: Considerado nulo en el presente caso.

Tipo de actualización: 11,15%. De acuerdo a lo dispuesto en artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003, se ha adoptado un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atiende, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología del inmueble, a sus características y ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. Para la obtención de dicho cálculo de han considerado los datos de mercado elaborados por TECNITASA para operaciones similares modificados en función de las características particulares del inmueble y la explotación económica considerada. Se han tenido en cuenta los condicionantes negativos de riesgo que afectan particularmente a la explotación económica considerada entre los que destacan la necesidad de realizar fuertes inversiones económicas de forma previa al inicio de la explotación.

5. Conclusiones

En base a lo indicado en el presente informe de tasación, y siguiendo los métodos y criterios indicados y los contenidos en la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007, EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. del 5 de marzo de 2008, y Orden ECM/599/2025, se concluye que el **valor del derecho de superficie durante 30 años** sobre las parcelas indicadas, necesarias para la "valorización de rechazos de procesos y otros residuos sólidos urbanos" asciende a:

4.478.466,02 euros

**"CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS
SESENTA Y SEIS EUROS Y DOS CÉNTIMOS"**

Y para que conste ante quien proceda, se expide el presente informe.

En Zaragoza, a 19 de enero de 2026



SOUTULLO
ANDRES
MARIO -

Firmado digitalmente por

Sello y firma representante de la sociedad

Sello y firma del técnico
Responsable. El arquitecto.

Este informe sólo es válido para la finalidad indicada. Tecnitasa no se responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en el informe para cualquier propósito de uso o finalidad distinta de la expresada.

El presente informe no tendrá validez sin el sello de Técnicos en Tasación S.A.