

**AL SECCIÓN MERCANTIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE SEVILLA,  
PLAZA N° 3**

*Concurso Ordinario 574.24/2018 - HERRERÍA LA MAYOR, S.A.*

D. Carlos Rubio García, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **BANCO DE SABADELL, S.A.**;

D. Mauricio Gordillo Alcalá, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **BANCO SANTANDER, S.A.**;

D. Joaquín Ladrón de Guevara Cano, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **BANKINTER, S.A.**;

D<sup>a</sup>. Gloria Navarro Rodríguez, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de **CAIXABANK, S.A.** (y de la entidad BANKIA, S.A. como sociedad absorbida por la anterior); y

D. Javier García Guillén, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **UNICAJA BANCO, S.A.**

En lo sucesivo, las entidades BANCO SABADELL, S.A., BANCO SANTANDER, S.A., BANKINTER, S.A., CAIXABANK, S.A. y UNICAJA BANCO, S.A. serán denominadas conjuntamente como las “**Entidades Financieras**”.

D. Javier Otero Terrón, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de GADECO CORPORATIVA, S.L. (“**GADECO**”) e INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U. (en adelante, conjuntamente como las “**Oferentes**”).

Y la Administración Concursal de HERRERÍA LA MAYOR, S.A. (la “**Concursada**” o “**Herrería**”) y del resto de sociedades concursadas del Grupo IC, tal y como se definen en el apartado Primero de este escrito (en lo sucesivo, la “**AC**”);

**DICEN:**

Por medio del presente escrito solicitan **AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA VENTA DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS DE LA CONCURSADA (Herrería) integrados en su unidad productiva, con la particularidad de que la venta de los inmuebles que se encuentran afectos a créditos con privilegio especial se instrumentará mediante dación en pago;** todo ello conforme a los artículos 215 y siguientes y 518 del Texto Refundido de la Ley Concursal (“**TRLC**”), así como a sus artículos 210 y 211 para la formalización de la dación en pago, previa cesión del crédito privilegiado reconocido a las Entidades Financieras, a favor de INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/16



## PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN

La solicitud de autorización para la venta directa y dación de los activos de la Concursada integrados en su unidad productiva se enmarca en una **operación conjunta que supondrá la cancelación de la totalidad de la deuda privilegiada** (por importe superior a 116.173.131,79 euros) reconocida a favor de las Entidades Financieras en los distintos concursos de las sociedades que integran el Grupo IC y la **inyección de liquidez en las Concursadas** por importe de 2.744.802,28 euros.

Como consta en los concursos del Grupo IC, la referida deuda privilegiada (116.173.131,79 euros) fue garantizada (i) con derechos reales de hipoteca sobre los inmuebles de titularidad de las Concursadas que serán objeto de dación en pago en los distintos Concursos, y (ii) con derechos reales de prenda sobre acciones de Abengoa, S.A.

Esta operación y, en particular, la venta y dación en pago de la totalidad de los activos de Herrería que integran su unidad productiva, para la que se solicita esta autorización, no sólo cuenta con el **apoyo de más del 90% del pasivo** de la Concursada y de la AC, sino que, especialmente, **favorece a la totalidad de los acreedores de este concurso** (y a los del resto de concursos de las sociedades del Grupo IC), e implica la **transmisión** de todos los activos de la Concursada a un **valor muy superior al de mercado según tasaciones oficiales actualizadas** por entidad homologada.

La autorización y ejecución de la dación en pago de los activos inmobiliarios y la venta del resto de activos de Herrería a las Oferentes, junto con la de los restantes inmuebles afectos a garantía real titularidad de las demás sociedades del Grupo IC en concurso, **permitirá la cancelación total de la deuda privilegiada reconocida a favor de las Entidades Financieras** (a cambio de unos activos cuyo valor de mercado es muy inferior al importe de dicha deuda), **posibilitando la conclusión** de los Concursos.

Esta solicitud **cumple con todos los requisitos exigidos** por los artículos 217 a 222 TRLC (**venta de unidad productiva**), y artículos 210, 211 y 518 TRLC (**dación en pago de bienes afectos a privilegio especial**); así como con los concretados por la providencia de esta Plaza de 29 de abril de 2025, los autos de 26 de mayo y 23 de junio de 2025, la providencia de 10 de julio de 2025 (todas estas resoluciones dictadas en la pieza de incidente concursal sobre autorización judicial 574.20/2018) y las providencias de 27 de octubre de 2025, 12 de noviembre de 2025 y 7 de enero de 2026 (dictadas en la pieza de incidente concursal 574.24/2018).

En concreto, **tal y como requería SS<sup>a</sup> y se expondrá a continuación**: (i) se acredita, mediante **tasaciones** elaboradas por entidades de primer nivel, que el importe de la **deuda privilegiada que se cancelaría con la dación** en pago de los inmuebles afectos a la misma es **muy superior a su valor de mercado**; (ii) así como que el precio ofrecido por el resto de activos integrados en las unidades productivas objeto de la oferta excede su valor de mercado; (iii) se identifican los bienes que serían objeto, por un lado, de la dación en pago y, por otro, de venta, su valor individualizado de mercado y el precio ofrecido por los inmuebles que integran la unidad productiva; (iv) se acredita también el consentimiento expreso y previo de los acreedores privilegiados a la dación en pago a estas Oferentes, quienes suscriben el presente escrito; y, por último, (v) se justifica el **desistimiento** por parte de las Entidades Financieras del procedimiento de **ejecución hipotecaria** dirigido, entre otros, contra los inmuebles de Herrería que son objeto de la presente solicitud de autorización para su dación en pago.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/16



## SEGUNDO.- ANTECEDENTES DE LOS CONCURSOS DE GRUPO IC.

Mediante Auto de fecha 8 de enero de 2019, se declararon en concurso de acreedores acumulado las sociedades INVERSION CORPORATIVA, S.A. (“**IC**”), con CIF nº A-41105511; FINARPISA, S.A. (“**Finarpisa**”), CIF A- 41037797; INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES, S.A., CIF A-41237629; INICIATIVAS CONCERTADAS, S.A.U. (“**ICSA**”), CIF A-91051904; INICIATIVAS DE BIENES RUSTICOS, S.A. (“**IBRUSA**”), CIF A-91267047; EXPLOTACIONES CASA QUEMADA, S.A. (“**Casaquemada**”), CIF A-06004279; y HERRERIA LA MAYOR, S.A., CIF A-41006446 (el “**Grupo IC**” o las “**Conkursadas**”).

Firme el Auto de 11 de mayo de 2023 dictado por esta Plaza, se acordó abrir la fase de liquidación de las Konkursadas.

Como se ha informado por la AC en reiterados informes trimestrales, los bienes y las unidades productivas de las Konkursadas y su gestión ordinaria conservan íntegramente su dinámica, todo ello en interés de los Konkursos y del mantenimiento de los puestos de trabajo directos e indirectos. En ese contexto, pendiente además la ejecución hipotecaria de los inmuebles de las Konkursadas sujetos a garantía real en favor de las Entidades Financieras<sup>1</sup>, cuya finalización no se estima que se produzca en el corto plazo, se ha acordado la coordinación entre los actuales gestores de la actividad (la AC) y las Entidades Financieras para, en la medida de lo posible, **tratar de maximizar el valor de realización de los activos de las Konkursadas**. Esta armonización está haciendo posible el mantenimiento de la actividad agrícola y ganadera, la explotación de los terrenos rústicos y el impulso del desarrollo urbanístico de las fincas ubicadas en el sector Buenaire, maximizando los ingresos para las Konkursadas y evitando cualquier deterioro de los terrenos y explotación.

No obstante, urge que tanto los bienes como las unidades productivas de las diferentes Konkursadas sean transmitidas a un tercero, con experiencia y acreditada solvencia en sus respectivos sectores de actividad, que las gestione de manera distinta a como una administración concursal puede hacerlo en una fase de liquidación concursal, pues las unidades productivas, por ejemplo, requieren inversiones inmediatas y están expuestas a riesgos empresariales que pueden provocar su extinción (como ha podido ocurrir con el incendio que se produjo el pasado 19 de agosto de 2025 en la finca La Herrería, que ha causado la quema de 55 hectáreas de dehesa y 5 hectáreas de olivar intensivo, causando daños irreparables en encinas, olivos, vallado y gomas de riego por goteo).

## TERCERO.- OPERACIÓN DE VENTA DE LOS ACTIVOS DE LAS CONKURSADAS

Por todo ello, y para garantizar la conclusión inminente y ordenada de los Konkursos, maximizando el valor de los activos de las distintas Konkursadas de Grupo IC y evitando su venta y liquidación separada y a precio de derribo, tanto las Entidades Financieras como la AC han venido valorando una fórmula articulada en cuatro fases:

<sup>1</sup> Procedimiento de ejecución hipotecaria nº 63/2019 seguido inicialmente ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Sevilla, pendiente de remisión para su acumulación a este concurso conforme se resolvió mediante el Auto nº 87/2024 de esta Plaza de 5 de febrero de 2024.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/16



- (I) La previa autorización judicial para la dación de los inmuebles de las Concurtidas (afectos a garantía real) en pago de los créditos reconocidos a las Entidades Financieras frente a las Concurtidas; para, posteriormente, pero en unidad de acto proceder a,
- (II) La venta de los créditos reconocidos a las Entidades Financieras en los Concursos a favor de un inversor interesado en adquirir los inmuebles y las Unidades Productivas de las Concurtidas para continuar su explotación;
- (III) La transmisión mediante dación en pago a dicho inversor, como nuevo titular de los créditos reconocidos a las Entidades Financieras frente a las Concurtidas, de las Unidades Productivas e inmuebles que garantizan dichos créditos en pago íntegro de los mismos; y
- (IV) La adquisición adicional por parte de ese inversor del resto de activos integrados en las unidades productivas no afectos a créditos bancarios, por un precio equivalente a su valor de mercado y suficiente para atender, tras la cancelación de la deuda privilegiada especial con la dación en pago, todos los créditos contra la masa, privilegiados y ordinarios de las Concurtidas.

Con esa misma finalidad, la AC **trató de recabar ofertas** por los bienes inmuebles y las Unidades Productivas de las Concurtidas, habiéndolo incluso publicitado en los correspondientes informes de liquidación trimestrales, **sin éxito**; siendo los Oferentes los únicos que presentaron oferta en los términos que se detallan a continuación.

Al margen de ese proceso, en sede judicial, este Juzgado dictó providencia, de 29 de abril de 2025, fijando un plazo de diez días naturales desde su notificación para la presentación de ofertas adicionales a la realizada por los Oferentes, que debían reunir el contenido que determina el artículo 218 del TRLC. Abierto dicho procedimiento **no se ha recibido ninguna oferta distinta** a aquella para la que se solicita autorización mediante el presente escrito. De esta forma, **se ha dado sobrado cumplimiento a los requisitos previstos al efecto en los artículos 210, 211 y 217 TRLC.**

#### **CUARTO.- LA OFERTA GLOBAL E INDIVISIBLE POR TODOS LOS DERECHOS Y ACTIVOS DE LOS CONCURSOS DE GRUPO IC**

En este escenario, GADECO ha trasladado tanto a las Entidades Financieras como a la Administración Concursal, sendas ofertas vinculantes para: (I) la compra de los créditos privilegiados reconocidos a las Entidades Financieras frente a las Concurtidas para, posteriormente, y una vez autorizada la dación en pago proceder a su liquidación mediante la transmisión de los inmuebles garantizados con esos créditos (la “Oferta a las EEFF”); y (II) la adquisición del resto de activos de las Concurtidas que no se encuentran grabados con hipoteca a favor de las Entidades Financieras por su valor de mercado (la “Oferta a la AC”), copia de la cual se acompaña como **Anexo nº 1**.

Las ofertas están concebidas como una operación global e indivisible que permitirá dar solución conjunta a todos los concursos acumulados, posibilitando su conclusión. Solo si se autoriza la dación en pago y venta de los activos de todas las Concurtidas a las Oferentes y las sociedades de su grupo en el marco de esta operación se dará solución conjunta y total a los concursos de las sociedades del Grupo IC, y sólo con esa propuesta se conseguirá satisfacer íntegramente los créditos privilegiados en cada uno de los concursos.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	4/16



A continuación, se trasladan las premisas básicas que resultan de utilidad para la mejor comprensión de las Ofertas a las EEFF y a la AC:

- a) Ambas Ofertas tienen por objeto, en conjunto, todos los bienes inmuebles y Unidades Productivas de las Concursadas, estando condicionadas a que se transmitan a los Oferentes todos los inmuebles de las Concursadas y sus Unidades Productivas, junto con todos los activos y derechos comprendidos en cada una de ellas.
- b) Todas las Concursadas, excepto INICIATIVAS DE BIENES RÚSTICOS, S.A., son deudoras solidarias de la suma de 116.173.131,79 € (comprensivos de principal e intereses) derivada de los créditos en favor de las Entidades Financieras con privilegio especial incluidos en los Concursos del Grupo IC; y cada una de las Concursadas quedará liberada de dicha deuda tras la dación en pago de todos esos activos inmobiliarios a favor del titular del crédito con privilegio sobre esos inmuebles.

En particular, las Ofertas están condicionadas a que, antes del próximo 31 de mayo, se autorice con carácter firme (i) **la dación de todos los inmuebles** de las Concursadas incluidos en sus Unidades Productivas afectos a los créditos con privilegio especial **en pago de esos créditos**; y (ii) **la transmisión a los oferentes del resto de Unidades Productivas y bienes de las Concursadas no afectos a privilegio especial**.

El precio cierto y conjunto ofrecido por las Unidades Productivas, incluyendo los inmuebles afectos al crédito privilegiado, los inmuebles libres de garantías, el resto de activos integrantes de las unidades productivas y los pasivos identificados en la Oferta a la AC, asciende a un importe total de CIENTO DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (118.917.934,07 €), que se pagará y deberá aplicarse en la Fecha de Cierre conforme al siguiente detalle:

- a) Para los **activos de las Unidades Productivas no afectos a privilegio especial**, a los que no se extiende la hipoteca que garantiza los créditos de las Entidades Financieras, y que **se transmitirán mediante venta directa de unidades productivas al amparo de los arts. 215 y siguientes del TRLC**, se ofrece un precio conjunto, cierto y determinado de DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.744.802,28 €). Dicho importe se distribuye de la siguiente manera entre las distintas Unidades Productivas:

Unidad Productiva	Concursada	Activos	Valor de mercado	Oferta de compra
Casaquemada	Casaquemada	Inmuebles	1.581.094,62 €	1.582.508,00 €
		Activos no inmobiliarios		55.000,00 €
Herrería	Herrería	Activos no inmobiliarios		70.000,00 €

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	5/16



Derechos de Superficie	Casaquemada	Inmuebles	1.032.793,31 €	1.037.294,28 €
		<b>TOTAL</b>	<b>2.613.887,93 €</b>	<b>2.744.802,28€</b>

El valor de mercado se especifica según tasaciones actualizadas emitidas por entidades homologadas (**Anexo 2**).

- b) Para los **inmuebles que sí están afectos a privilegio especial** en favor de las Entidades Financieras, que **se transmitirán mediante su dación en pago** al amparo de los arts. 210 y 211 del TRLC, el precio conjunto ofrecido se corresponde con el importe total de la deuda que se cancelará con su transmisión; esto es, los CIENTO DIECISÉIS MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (116.173.131,79 €) a los que asciende el crédito privilegiado reconocido a las Entidades Financieras en los Concursos.

En la siguiente tabla se resumen los **inmuebles de cada una de las Concursadas objeto de la solicitud de dación en pago**, especificando su valor de mercado según tasación actualizada emitida por la entidad homologada (cfr. Anexo 2; vid. supra, apartado 5.1):

Fincas / Unidad Productiva	Concursada	Valor de mercado	Precio / Deuda a cancelar
Casaquemada	Casaquemada	18.294.889,88 €	<b>116.173.131,79 €</b>
Herrería	Herrería	5.518.919,32 €	
Buenaire	INCSA	2.600.049,72 €	
	IBISA	5.494.740,08 €	
	<b>TOTAL</b>	<b>31.908.599,00 €</b>	

- c) Como resulta de las tasaciones oficiales actualizadas emitidas por EUROVAL (Anexo 2):

(i) los activos **afectos a privilegio especial tienen un valor total de mercado de TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (31.908.599,00 €)**; mientras que

(ii) los activos **no afectos a privilegio especial tienen un valor de mercado de DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (2.613.887,93 €)**.

En consecuencia, el precio conjunto y total ofrecido en la operación por todos los activos de las Concursadas (118.917.934,07 €) **supone multiplicar por tres veces y media el valor de mercado de esos inmuebles (34.522.486,93 €)**.

A los efectos del artículo 529.3 TRLC, la AC, que aprueba la Oferta, ha decidido, atendidas las circunstancias, no exigir caución alguna respecto de la Oferta presentada por el Oferente, dado que la mayoría de los bienes se transmitirán en última instancia al

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	6/16



mismo mediante dación en pago y el resto de activos de las Concursadas se adquieren por un importe al que las Oferentes pueden hacer frente holgadamente, dada su acreditada solvencia y notoria capacidad financiera.

#### **QUINTO.- ASPECTOS DE LA OFERTA RELATIVOS AL CONCURSO DE HERRERÍA: SOLICITUD DE VENTA Y DACIÓN EN PAGO DE LOS BIENES INCLUIDOS EN SU UNIDAD PRODUCTIVA**

Dicho lo anterior, la presente solicitud de autorización para venta y la dación en pago **se circunscribe exclusivamente a la transmisión de la totalidad de la Unidad Productiva de la Concursada, Herrería**, presentándose solicitudes análogas e individualizadas en cada uno de los restantes Concursos, si bien debe reiterarse que la Oferta a las Entidades Financieras y la Oferta a la AC tienen carácter global y comprende totalidad de los bienes y activos de todas las Concursadas.

Salvo por las concretas exclusiones previstas en el apartado 2.2 de la Oferta a las Entidades Financieras y en el apartado correspondiente de la Oferta a la AC (por los bienes no afectos a garantía real), éstas tienen por objeto todos los activos, derechos, contratos o licencias de Herrería que se encuentran integrados en la Unidad Productiva “La Herrería”, en cuanto parte de dicha unidad productiva —esto es, un conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesoria (art. 200.2 TRLC)— y no como activos individualizados. No obstante, la transmisión de los inmuebles de la Unidad Productiva afectos a los créditos con privilegio especial se instrumentará mediante su dación en pago (pues al tiempo de su ejecución las Oferentes serán acreedoras hipotecarias por adquisición de los créditos privilegiados de las Entidades Financieras).

Tanto la Oferta a las Entidades Financieras como la Oferta a la AC **cuentan con la aprobación de la AC**, pues, conforme a los artículos 210 y 211 TRLC (dación en pago) y 218 (venta Unidad Productiva), cumplen con todos los requisitos establecidos en los mencionados preceptos.

Por tanto, por medio del presente escrito **se solicita: (i) autorización para la venta de los activos no inmobiliarios integrados en la Unidad Productiva “La Herrería” no afectos a garantía real; así como (ii) autorización para la dación en pago de deuda de la totalidad de los bienes inmuebles de la Concursada grabados con hipoteca que integran la Unidad Productiva;** autorización a la que viene condicionada la ejecución de la venta de los créditos concursales de las Entidades Financieras a favor de las Oferentes.

#### **5.1.- Descripción de la totalidad de los bienes de la Concursada incluidos en las Ofertas a las Entidades Financieras y a la AC con su valor de tasación y precio ofrecido: Unidad Productiva “La Herrería”**

Esta explotación ganadera, denominada Finca la Herrería, se compone de una superficie total de 357,15 hectáreas, ubicadas en la cornisa del Aljarafe sevillano, en concreto forma parte del término municipal de Sanlúcar la Mayor, provincia de Sevilla. Conforman un conjunto de dehesas, entre encinares, y acebuches centenarios, destinados en su totalidad a producción de Cerdos D.O, raza 100% ibéricos y ganado vacuno de raza Limusina puro.

Por otro lado, dicha unidad productiva cuenta con generosas naves para el

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	7/16	

almacenamiento de alimentos para el ganado y para la guarda animal, así como diversas viviendas en las que actualmente viven las familias que mantienen dicha producción, además de la propia granja de cerdos totalmente en producción y puesta al día en cuanto a reglamentación para su producción.

Cabe resaltar, que, para garantizar el suministro de agua, la Unidad Productiva dispone de una concesión de pozos dedicados al suministro animal y mantenimiento de las instalaciones y casas domésticas, concretamente cuenta con 8 pozos, repartidos por la finca.

En cuanto al personal asalariado, cuenta con un trabajador fijo que emplea el 100% de su jornada en la finca, cierto es que cuando se acercan las épocas de montanera, poda o manejo del ganado vacuno y porcino se contrata personal eventual.

La **Unidad Productiva “La Herrería” está integrada**, entre otros activos, por cinco fincas registrales que se encuentran hipotecadas a favor de las Entidades Financieras (para las que se **solicita autorización para su dación en pago** en los términos que se dirán). La Concursada no es titular de fincas registrales libres de cargas, si bien se solicita **autorización judicial para la venta** del resto de activos no inmobiliarios adscritos a esta unidad productiva a favor de INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U., en los términos y por los importes que se dirán a continuación.

Se detallan las fincas registrales que se incluyen en esta unidad productiva sobre las que pesa hipoteca a favor de las Entidades Financieras, junto con su valor de tasación emitida por la entidad homologada actualizada (que se acompaña como Anexo 2), y el importe de la deuda que se les asigna:

Concepto	Finca registral	Valor tasación	Deuda
Finca Las Herrerías y el Cerero	FR 7.370, Tomo: 1300; Libro: 158; Folio: 190; Inscripción: 1ª IDUFIR: 41010000521068.	3.438.900,53 €	14.902.716,84 €
Finca La Boyal	FR 5.776, Tomo: 1547; Libro: 195; Folio: 163; Inscripción: 4ª IDUFIR: 41010000326823.	440.851,07 €	
Finca Dehesa del Acebuchal o Boyal	FR 3.294, Tomo: 1547; Libro: 195; Folio: 145; Inscripción: 13ª IDUFIR: 41010000324201.	1.208.062,25 €	
Finca Dehesa Acebuchal	FR 1.687, Tomo: 1547; Libro: 195; Folio: 148; Inscripción: 13ª IDUFIR: 41010000323365.	192.008,80 €	

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	8/16	

Finca Dehesa del Acebuchal o Boyal	FR 9.366/B, Tomo: 1582; Libro: 200; Folio: 55; Inscripción: 1ª IDUFIR: 41010000341871.	239.096,67 €	
<b>TOTAL</b>		<b>5.518.919,32 €</b>	<b>14.902.716,84 €</b>

No obstante, todas y cada una de las Concursadas verán cancelado el importe total de la deuda mediante la dación en pago de sus activos, y, por tanto, **el precio conjunto que entre todas reciben por sus activos hipotecados corresponde a ese importe íntegro que se cancela (116.173.131,79 €)**, porque todas las Concursadas son deudoras solidarias del importe total de la deuda, la Oferta de estas Oferentes es única e indivisible para todas las unidades productivas de todas las Concursadas, y por tanto dicho importe íntegro sería cancelado si se acuerda la dación en pago de todos los activos a las Oferentes.

Por el contrario y como consecuencia de lo anterior, **si la Oferta de las Oferentes no resultara adjudicataria en alguno de los concursos con activos hipotecados no se conseguiría este efecto de cancelación íntegra de toda la deuda privilegiada para todas las Concursadas**, por lo que esta Oferta de estas Oferentes es la única con la que se obtiene dicho resultado beneficioso para los concursos.

Es importante destacar que, conforme a lo indicado en los correspondientes Informes de Tasación, los valores estimativos informados para cada una de las fincas anteriormente relacionadas **únicamente podrán considerarse como propios de las mismas en la medida en que dichas fincas conforman una unidad funcional o conjunto unitario**. Ello obedece a que las referidas fincas integran una unidad económica y productiva, de modo que su explotación y valor están indisolublemente ligados al funcionamiento conjunto del todo del que forman parte.

En consecuencia, los valores individuales asignados a cada finca por la tasación no deben interpretarse de forma aislada, sino como parte integrante de la valoración global del conjunto, a cuya exclusiva valoración efectiva se contrae cada Informe de Tasación (*vid. condicionantes del Anexo 2*). **La valoración de estas fincas se realiza y asume teniendo en cuenta que se transmiten como una unidad funcional por ese motivo el precio** (i.e. la deuda de la Concursada que se cancela mediante su dación en pago) **es unitario para todas ellas y superior a ese valor de mercado**.

La Concursada no es titular de inmuebles libres de cargas incluidos en la Unidad Productiva “La Herrería”. No obstante, **también es objeto de transmisión**, por estar afectos a la Unidad Productiva “La Herrería” y ser titularidad de Herrería, el Inmovilizado Material, el Inmovilizado Inmaterial, las unidades de ganado porcino ibérico que se crían en los inmuebles (el “**Ganado**”), el Fondo de Comercio, las Licencias (siendo de aplicación el art. 222.3 TRLC), las Ayudas que correspondan a la cosecha del ejercicio 2026, salvo que la transmisión de la Unidad Productiva se produzca en una fecha en la que ya se hubieran solicitado las Ayudas a nombre de la Concursada, en cuyo caso serán las que correspondan a la cosecha del ejercicio 2027 (la responsabilidad que pudiera reclamarse en relación con la aplicación de las Ayudas correspondientes a los ejercicios anteriores a su cesión a la Oferente corresponderá a la Concursada), un (1) único Trabajador Subrogado que se identifica en el Anexo 3 de la Oferta, los Contratos (siendo de aplicación el art. 222.1 TRLC), así como los Pasivos Laborales si los hubiere (salvo la

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	9/16



parte que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con los artículos 224.1.3º del TRLC y 33 del Estatuto de los Trabajadores) y las Deudas de Seguridad Social si las hubiere<sup>2</sup>.

El precio del resto de activos de la Unidad Productiva “La Herrería” a los que no se extiende la hipoteca asciende a 70.000,00 €.

### 5.2.- Activos y pasivos excluidos

Según el apartado 2.2 de la Oferta, están excluidos los activos que no sean expresamente incluidos en el perímetro de la Unidad Productiva “La Herrería”, así como los frutos de la cosecha en curso y cualesquiera contingencias, pasivos, deudas, obligaciones y potenciales responsabilidades de la Concursada que no estén expresamente asumidos, siendo de aplicación los vigentes artículos 221 y 224 del TRLC. En relación con los frutos de las cosechas en curso, si se entregan a la Concursada con posterioridad a la transmisión de la Unidad Productiva a la Oferente se detraerán de su importe los gastos que hubiera incurrido la Oferente para su obtención.

### 5.3.- Términos de la Oferta sobre los activos incluidos en la Unidad Productiva “La Herrería”

Todos los inmuebles afectos a la Unidad Productiva “La Herrería” están hipotecados en garantía de los créditos de las Entidades Financieras, por lo que -junto con el resto de inmuebles de las Concursadas afectos a hipoteca en garantía de los mismos- se darán en pago de dicha deuda junto al resto de activos a los que se haya extendido la hipoteca ex arts. 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, por valor total y conjunto de 116.173.131,79 €.

En particular, por lo que respecta a Herrería, **se solicita autorización para la dación de las cinco (5) fincas de su propiedad incluidas en la Unidad Productiva afectas (mediante hipoteca) al pago del crédito especial reconocido a favor de las Entidades Financieras** (vid. cuadro incluido en el apartado 5.1), en pago de toda esa deuda (como consecuencia de la dación en pago a los Oferentes de todos los activos hipotecados por las Concursadas, tal y como prevé su Oferta), por importe de 116.173.131,79 euros; el cual es muy superior al valor de mercado de dichas fincas (5.518.919,32 €). La formalización de esta operación, junto con la dación en pago del resto de inmuebles de las Concursadas que garantizan el crédito privilegiado de las Entidades Financieras dará lugar a su liquidación.

Por lo que respecta al **resto de activos no inmobiliarios de la Unidad Productiva** a los que no se extiende la hipoteca, **se solicita autorización para su venta** a favor de INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U. por el precio en efectivo de **70.000,00 €**.

### 5.4. Identificación de los Oferentes e información sobre su solvencia económica

Aunque la dación en pago se autorizará a favor de las Entidades Financieras (actuales titulares de los créditos con privilegio especial que pesan sobre los inmuebles

<sup>2</sup> Los términos de este párrafo cuya primera letra aparezca en mayúscula tendrán el significado que se les atribuye en la Oferta.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	10/16	

de la Concursada), una vez otorgada la misma, en unidad de acto a su formalización pero con carácter previo, las Entidades Financieras transmitirán la parte de los créditos privilegiados que ostentan frente a las Concursadas que se corresponde con la deuda liquidada mediante la transmisión de las fincas de la Unidad Productiva “La Herrería” a INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U., que tras convertirse en titular de esos créditos, será quien adquiera esos inmuebles en pago del crédito que le habrá sido cedido.

INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U. será también quien adquirirá directamente, mediante el pago del precio ofertado, el resto de activos no inmobiliarios incluidos en la Unidad Productiva.

Todas las obligaciones derivadas de las Ofertas están garantizadas de manera solidaria por GADECO CORPORATIVA, S.L., sociedad dominante del Grupo Álea, family office propiedad de los accionistas del grupo industrial sevillano PERSAN, S.A., cuya solvencia y medios humanos y técnicos a su disposición se encuentran acreditados en la propia Oferta a la AC y sus anexos, lo que a juicio de la AC enerva la necesidad de solicitar a los Oferentes fianza alguna.

#### **SEXTO.- SATISFACCIÓN DE LOS FINES DEL CONCURSO**

Destacamos, en síntesis, que la autorización de la operación conjunta de dación en pago y venta de activos libres de cargas en el conjunto de las Concursadas permite satisfacer todos los fines del concurso:

- La Oferta garantiza la continuidad de todas las Unidades Productivas por parte de un grupo empresarial con amplia experiencia en todos los sectores empresariales de dichas unidades productivas.
- La Oferta garantiza la continuidad de todos los puestos de trabajo de las concursadas, en particular, el adscrito a la Unidad Productiva “La Herrería”.
- La satisfacción de todos los créditos concursales reconocidos en los distintos concursos.
- La oferta garantiza que los activos afectos a los créditos con privilegio especial se transmiten a un valor muy superior al de mercado según tasaciones oficiales actualizadas por entidad homologada.

Ninguno de estos fines se conseguirá si los bienes inmuebles afectos a privilegio especial se liquidan individualmente o al margen de esta operación conjunta que prevé la liquidación de la totalidad de la deuda afecta al privilegio especial mediante la dación de todos los inmuebles afectos a su pago.

#### **SÉPTIMO.- CONDICIONES SUSPENSIVAS DE LA OFERTA A LAS EEFF**

La Oferta a las EEFF que las Oferentes les han dirigido para la compra de sus créditos reconocidos en el procedimiento concursal, sujeta la ejecución de la operación a la condición de que se autorice judicialmente, con carácter firme, la dación en pago de los inmuebles de las Concursadas gravados con hipoteca en pago íntegro de los créditos reconocidos a las Entidades Financieras en el procedimiento concursal, que se solicita por medio del

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	11/16	

presente escrito antes del 31 de mayo de 2026, por tratarse de operaciones vinculadas y tendentes a permitir la conclusión del procedimiento judicial mediante la satisfacción de prácticamente todos los créditos contra la masa y concursales.

### OCTAVO.- AUDIENCIA A LOS TRABAJADORES Y SUCESIÓN DE EMPRESA

A los efectos de la sucesión de empresa ha de entenderse que forman parte de la Unidad Productiva que se transmitirá a las Oferentes, todos los trabajadores consignados en la Oferta, habiendo manifestado el ofertante su voluntad de subrogarse.

No existen salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la presente enajenación.


De conformidad con el artículo 220.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal, se ha dado audiencia por plazo de quince días a los trabajadores individualmente. A tal efecto, la administración concursal ha notificado la Oferta de compra de la Unidad Productiva a los mismos el 5 de mayo de los corrientes, documentando su recepción a los efectos del inicio del cómputo del plazo.

derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieren un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.  
Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a los leyes.

Manuel Jesús Bernal Vircaino 79203409B *[Firma]*  
 Doña Rosa Ruiz Arnesto - 28853244-C *[Firma]*  
 ANTONIO CASTRO NIETO - 28887151 W *[Firma]*  
 ANTONIO MACÍAS ABRIO - 273074158 H *[Firma]*  
 MURIB-UE BRUNO MONTHE 138700462 *[Firma]*  
 Luis Moreno Rodriguez 28701313 G *[Firma]*  
 ANDRES GONZALEZ TORO 14325479 15 *[Firma]*  
 NAVA RUIZ NIETO 4755442 M *[Firma]*

Es copia auténtica de documento del

Id:	OSEQR6DVMTBAXRT2U9PWF3GTHJPQ	Fecha:	29/04/2025
Firmado Por:	FRANCISCO JAVIER CARRETERO ESPINOSA DE LOS MONTEROS SUSANA PÉREZ GONZÁLEZ		
Verificación:	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página:	3/3



A continuación, se relaciona el trabajador y la información pertinente:

Empresa	Nombre	Categoría	Fecha Alta	Contrato	S. Bruto
Herrería	8	PORQUERO	01/02/2013	100	19.554,89
<b>Total</b>					

### NOVENO.- DESISTIMIENTO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Las Entidades Financieras propusieron a esta Plaza que se concediera la autorización judicial de la dación en pago condicionada al desistimiento de la ejecución hipotecaria acumulada a este concurso, de modo que, una vez dicha autorización adquiriera firmeza, se procedería al desistimiento de la ejecución hipotecaria de forma

Código:	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZYG3AAW	Fecha:	17/04/2026
Firmado Por:	GARCIA GUILLEN JAVIER		
URL de verificación:	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página:	12/16



simultánea a la formalización de las operaciones de dación en pago. Sin embargo, esta Plaza no aceptó dicha fórmula y, mediante Providencias de 7 de enero de 2026, confirmó la necesidad de que se acreditase por las Entidades Financieras el previo desistimiento de la ejecución hipotecaria como presupuesto para autorizar la dación en pago.

Ante esta situación, y en aras de facilitar la resolución ordenada del concurso, las Entidades Financieras, actuando de buena fe y en beneficio del interés del concurso, han decidido atender a las indicaciones de esta Plaza y **proceder al desistimiento de la ejecución hipotecaria acumulada a este concurso.**

A tal efecto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las Entidades Financieras, en su condición de parte ejecutante, han expresado su desistimiento respecto del procedimiento de ejecución hipotecaria nº 63/2019 sin que se deba efectuar pronunciamiento alguno en materia de costas.

Se adjunta el escrito de desistimiento de la ejecución hipotecaria y su justificante de presentación como **Anexo 3.**

Dicho desistimiento se ha formulado con plena confianza en que, cumplido este trámite, se autorice la dación de los bienes de las Concursadas afectos a hipoteca en pago del crédito de las Entidades Financieras garantizado por dicha carga real.

Este ordinal garantiza el cumplimiento del objetivo perseguido con esta autorización, consistente en la conclusión del concurso, con la plena satisfacción de los acreedores en los términos ya expuestos.

#### **DÉCIMO.- RENUNCIA DE DERECHOS**

Con la autorización firme por la Plaza de esta operación, todos los firmantes de este escrito renunciarían a cualquier otro derecho reconocido en los Concursos y, en particular, a exigir, reclamar o ejecutar los pronunciamientos obtenidos en costas a su favor procedentes de incidentes en el concurso (y sus recursos).

Igualmente, las Entidades Financieras han sido informadas de la gestión de la administración concursal, mediante la emisión de sus informes trimestrales, durante la tramitación de los Concursos hasta la firma del presente documento, de modo que de ejecutarse la operación conjunta de dación en pago antes referida y la venta a los Oferentes del resto de activos de las Concursadas no afectos a privilegio o garantía real, renunciarían a reclamar y/o exigir nada por dicha actuación siempre que destinen el precio recibido por la venta de esos activos al pago de los créditos contra la masa y concursales, permitiendo la conclusión de los Concursos. De la misma forma, la AC renunciaría a formular a las Entidades Financieras reclamación alguna por actuación u omisión relacionada con los Concursos.

Este ordinal garantiza el cumplimiento del objetivo perseguido con esta autorización, consistente en la conclusión de los Concursos, con la plena satisfacción de los acreedores en los términos ya expuestos.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	13/16	

En caso de que se deniegue la autorización que las Partes solicitan en este acto, o no se obtenga con carácter firme la misma antes de la fecha límite prevista en la Oferta remitida por las Oferentes a las Entidades Financieras para que obtenga dicha autorización firme (i.e. el 31 de mayo de 2026), las Entidades Financieras quedan relevadas de cualquiera de los compromisos que hubieran podido asumir en atención a lo recogido en este escrito.

## UNDÉCIMO.- CONCLUSIÓN

En conclusión y en el marco del proceso concursal, y con el fin de maximizar el valor de la masa activa y garantizar la continuidad empresarial:

1.- Se ha recibido una oferta vinculante de las Oferentes para la adquisición de la totalidad de la Unidad Productiva de la Concursada, en virtud de la cual se transmitirán los activos afectos a los créditos privilegiados reconocidos a las Entidades Financieras mediante dación en pago, así como el resto de los activos no afectos a créditos bancarios.

2.- Que dicha oferta ha sido evaluada conforme a criterios objetivos de valoración por la AC y garantiza que todos los bienes inmuebles se transmiten a un valor muy superior al de mercado según tasaciones oficiales actualizadas por entidad homologada, resultando en el mejor interés de los acreedores y en la continuidad de la actividad económica.

3.- Que la transmisión a las Oferentes de los inmuebles de Herrería afectos con privilegio especial al pago de los créditos reconocidos a las Entidades Financieras mediante la dación en pago de una parte de esa deuda, junto con la transmisión del resto de activos de las Concursadas afectos al mismo privilegio, permitirá la cancelación íntegra de los créditos reconocidos a las Entidades Financieras en los concursos de las distintas sociedades de Grupo IC.

Que, en virtud de lo expuesto y de lo dispuesto en los artículos invocados correspondientes a la legislación concursal aplicable, las Partes,

**SOLICITAN** a esta Sección Mercantil del Tribunal de Instancia que proceda a la autorización de la venta de la Unidad Productiva “La Herrería” (descrita en el apartado 5.1 de este escrito) a favor de INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U., cuyas obligaciones serán garantizadas por GADECO CORPORATIVA, S.L., en los términos y condiciones establecidos en la Oferta de compra, con subrogación de aquélla en contratos, derechos y obligaciones esenciales para la continuidad de la actividad, mediante las siguientes operaciones indivisibles:

**1) la dación de las 5 fincas (incluidas en la Unidad Productiva) afectas (mediante hipoteca) al pago del crédito privilegiado reconocido a favor de las Entidades Financieras**, en pago de parte de esa deuda, por el importe y en los términos descritos en el apartado 5.3 de este escrito; operación que se ejecutará previa cesión a la sociedad INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U. del crédito privilegiado reconocido a favor de las Entidades Financieras frente a la Concursada; y

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	14/16	

**2) la venta del resto de activos no inmobiliarios de la Unidad Productiva “La Herrería” a los que no se extiende la hipoteca, a favor de INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U., por el precio en efectivo de 70.000,00 €.**

En Sevilla a 30 de marzo de 2026.

\_\_\_\_\_  
La Administración Concursal

\_\_\_\_\_  
Banco de Sabadell, S.A.

\_\_\_\_\_  
Banco Santander, S.A.

\_\_\_\_\_  
Bankinter, S.A.

\_\_\_\_\_  
Caixabank, S.A.

\_\_\_\_\_  
Unicaja Banco, S.A.

\_\_\_\_\_  
GADECO CORPORATIVA, S.L.  
INNOVACIÓN AGRÍCOLA ANDALUCÍA, S.L.U.

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026	
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	15/16	

<b>Código:</b>	OSEQR2QL5RFPFSSNA7PBAUWZXG3AAW	<b>Fecha</b>	17/04/2026
<b>Firmado Por</b>	GARCIA GUILLEN JAVIER		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	16/16

