

**AL SECCIÓN MERCANTIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE SEVILLA,
PLAZA Nº 3**

Concurso Ordinario 574.26/2018 - INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES 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^a. 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 GLOBAL ANDALUCIA, S.L.U. (en adelante, conjuntamente como las “**Ofertantes**”).

Y la Administración Concursal de INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES, S.A. (la “**Concursada**” o “**IBISA**”) 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 DACIÓN EN PAGO DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DE LA CONCURSADA (IBISA) QUE SE ENCUENTRAN AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL**; todo ello conforme a los artículos 210, 211 y 518 del Texto Refundido de la Ley Concursal (“**TRLC**”) para la formalización de la dación en pago, previa cesión del crédito privilegiado reconocido a las Entidades Financieras, a favor de INNOVACIÓN GLOBAL ANDALUCIA, S.L.U.

PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN

La solicitud de autorización para la dación de los activos de la Concursada en pago de parte de la deuda privilegiada (con hipoteca sobre esos activos) que IBISA mantiene frente a las Entidades Financieras 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 millones de euros) reconocida en los distintos concursos de las sociedades que integran el Grupo IC a favor de las Entidades Financieras.

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.

Esa operación y, en particular, la dación en pago de la totalidad de los activos inmobiliarios de IBISA, 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 inmuebles 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 (en última instancia a las Oferentes) de los activos inmobiliarios de IBISA, junto con la del resto de inmuebles afectos a garantía real propiedad de las otras 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 por un valor muy inferior a la misma), **posibilitando la conclusión** de los Concursos.

Esta solicitud cumple con todos los requisitos exigidos por los 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, 11 de noviembre de 2025 y 7 de enero de 2026 (dictadas en la pieza de incidente concursal 574.26/2018).

En concreto, **tal y como requería SS^a 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 al referido privilegio especial es muy superior a su valor de mercado; **(ii)** se identifican los bienes que serían objeto de la dación en pago, su valor individualizado de mercado y el precio ofrecido (la deuda que se cancelaría) por cada uno de esos inmuebles; **(iii)** se acredita también el consentimiento expreso y previo de los acreedores privilegiados a la dación en pago, quienes suscriben el presente escrito; y, por último, **(iv)** se justifica el **desistimiento** por parte de las Entidades Financieras del procedimiento de **ejecución hipotecaria** dirigido, entre otros, contra los inmuebles de IBISA que son objeto de la presente solicitud de autorización para su dación en pago.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES DE LOS CONCURSOS DE GRUPO IC.

Mediante Auto de fecha 8 de enero de 2019, se declararon en concurso de acreedores acumulado a las empresas 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 “**Concursadas**”).

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

Como se ha informado la AC en reiterados informes trimestrales, los bienes y las unidades productivas de las Concursadas y su gestión ordinaria conservan íntegramente su dinámica, todo ello en interés de los Concursos y del mantenimiento de los puestos de trabajo directos e indirectos. En este contexto, pendiente además la ejecución hipotecaria de los inmuebles de las Concursadas sujetos a garantía real en favor de las Entidades Financieras¹, 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 Concursadas**. 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 Concursadas y evitando cualquier deterioro de los terrenos y explotación.

No obstante, urge que tanto los bienes como las unidades productivas de las diferentes Concursadas 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 CONCURSADAS

Por todo ello, y para garantizar la conclusión inminente y ordenada de los Concursos, maximizando el valor de los activos de las distintas Concursadas 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:

¹ 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.

- (I) La previa autorización judicial para la dación de los inmuebles de las Concursadas (afectos a garantía real) en pago de los créditos privilegiados reconocidos a las Entidades Financieras frente a las Concursadas; para, posteriormente, pero en unidad de acto proceder a,
- (II) La venta de todos los créditos privilegiados reconocidos a las Entidades Financieras en los Concursos a favor de un inversor interesado en adquirir los inmuebles y las Unidades Productivas de las Concursadas para continuar su explotación;
- (III) La transmisión a dicho inversor, como nuevo titular de los créditos privilegiados, de los inmuebles de las Concursadas 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 Concursadas.

Con esa misma finalidad, la AC **trató de recabar ofertas** por los bienes inmuebles y las Unidades Productivas de las Concursadas, 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. 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 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 Concursadas 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 Concursadas 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 Concursadas 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.

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 privilegiados 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 €
Derechos de Superficie	Casaquemada	Inmuebles	1.032.793,31 €	1.037.294,28 €
		TOTAL	2.613.887,93 €	2.744.802,28€

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 €	116.173.131,79 €
Herrería	Herrería	5.518.919,32 €	
Buenaire	INICSA	2.600.049,72 €	
	IBISA	5.494.740,08 €	
	TOTAL	31.908.599,00 €	

- c) Como resulta de las tasaciones oficiales actualizadas (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 inmobiliarios **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 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 IBISA Y A LOS BIENES OBJETO DE LA PRESENTE SOLICITUD DE DACIÓN EN PAGO

Dicho lo anterior, la presente solicitud de autorización para la dación en pago **se circunscribe exclusivamente a la transmisión de la totalidad de los bienes inmuebles de la Concursada, IBISA**, presentándose solicitudes análogas e individualizadas en cada uno de los restantes Concursos, si bien debe reiterarse que la Oferta tiene carácter global y comprende la 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, ésta tiene por objeto todos los activos, derechos, contratos o licencias de IBISA asociados a los inmuebles de su propiedad que están afectos a los créditos con privilegio especial reconocidos a las Entidades Financieras, cuya transmisión se instrumenta 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).

La Oferta a las Entidades Financieras **cuenta con la aprobación de la AC**, pues, conforme a los artículos 210 y 211 TRLC (dación en pago), cumple con todos los requisitos establecidos en los mencionados preceptos.

Por tanto, por medio del presente escrito **se solicita autorización para la dación en pago de deuda de la totalidad de los bienes de la Concursada**; 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 la Oferta a las Entidades Financieras con su valor de tasación y precio ofrecido

En cuanto al concurso de IBISA, haciendo remisión a los Textos Definitivos, su masa activa la conforman, por un lado, créditos frente a otras Concursadas y, por otro, inmuebles adscritos al Plan Parcial SUO-DMN-01 "Buenaire", afectos al privilegio especial de los créditos de las Entidades Financieras, que quedarían satisfechos parcialmente mediante su dación en pago (y, en conjunto, totalmente satisfechos mediante la dación en pago del resto de inmuebles afectos a ese privilegio especial).

Para atender las deudas contra la masa y las deudas concursales, IBISA podría hacer efectivos los créditos subordinados que ostenta frente a otras Concursadas que obtendrían liquidez excedentaria en la Operación global y conjunta cuya autorización se solicita simultáneamente a esta Plaza.

En concreto, la Concursada, IBISA, es propietaria de diversas fincas de terreno, hoy urbano, adscritas al Plan Parcial denominado SUO-DMN-01 "Buenaire" en la ciudad de Sevilla, con una superficie conjunta de aproximadamente 44 hectáreas (junto con las fincas propiedad de INICIATIVAS CONCERTADAS, S.A.U. ("INICSA"), que se detallan más adelante a efectos meramente informativos). La totalidad de las fincas registrales propiedad de la Concursada están hipotecadas en garantía de los créditos de las Entidades Financieras, por lo que están afectas al privilegio especial reconocido a dichos créditos.

Ambas sociedades concursadas del Grupo IC participan en la Junta de Compensación constituida al efecto en 2009, siendo la cuota de carga urbanística conjunta

de ambas del 55,72%. En la actualidad, y tras anularse el Plan Parcial por una reciente sentencia del TSJA, se están desarrollando tareas para subsanar la deficiencia en que incurría, al tiempo que se está avanzando en la reparcelación y asignación entre los propietarios de la unidad. No obstante, a la fecha del presente escrito no existe una figura de planeamiento de desarrollo que determine los condicionantes urbanísticos que tendrán los inmuebles, por lo que no puede iniciarse su desarrollo.

El valor de mercado conjunto de los inmuebles propiedad de la Concursada, IBISA, según informe de tasación oficial actualizado por entidad homologada, asciende a 5.494.740,08 €.

A continuación, se detallan los inmuebles propiedad de la Concursada, IBISA, junto con su valor de mercado según la tasación oficial de EUROVAL (Anexo 2) y la deuda privilegiada en favor de las Entidades Financieras que se les asigna:

Concepto	Finca registral	Valor tasación	Deuda
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 10482	FR 10.482 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1.962, Libro: 1.961, Folio: 18. Inscripción 4ª. IDUFIR: 41029000100975	726.839,28 €	5.857.716,46 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 10483	FR 10.483 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1.962, Libro: 1.961, Folio: 22. Inscripción 4ª. IDUFIR: 41029000100982	864.366,40 €	6.966.069,98 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 62713	FR 62.713 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 901, Libro: 900, Folio: 73. Inscripción 2ª. IDUFIR: 41029000597430.	678.915,97 €	5.471.494,68 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 62711	FR 62.711 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 901, Libro: 900, Folio: 67. Inscripción 2ª. IDUFIR: 41029000597416	1.030.163,04 €	8.302.252,18 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 62712	FR 62.712 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 901, Libro: 900, Folio: 70. Inscripción 2ª. IDUFIR: 41029000597423	36.013,90 €	290.241,90 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 4757	FR 4.757 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1.727, Libro: 1.726, Folio: 133. Inscripción 8ª. IDUFIR: 41029000042626	194.873,11 €	1.570.514,22 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 3476	FR 3.476 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1.958, Libro: 1.957, Folio: 55. Inscripción 11ª. IDUFIR: 41029000029566	1.302.789,11 €	10.499.390,21 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 12382	FR 12.382 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1.962, Libro: 1.961, Folio: 14. Inscripción 2ª. IDUFIR: 41029000115306	652.884,91 €	5.261.706,12 €

Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 84655	FR 84.655 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1.960, Libro: 1.959, Folio: 16. Inscripción 1ª. IDUFIR: 41029000823393	7.894,36 €	63.621,94 €
TOTAL INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES S.A.		5.494.740,08 €	44.283.007,69 €

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.

Asimismo, aunque resulta ajeno a la presente solicitud, procede señalar que INICIATIVAS CONCERTADAS, S.A.U. es también propietaria de las siguientes fincas, igualmente adscritas al Plan Parcial SUO-DMN-01 “Buenaire”:

Concepto	Finca registral	Valor tasación	Deuda
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 80335	FR 80.335 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1617, Libro: 1616, Folio: 120. Inscripción 1ª. IDUFIR: 41029000775388	851.554,43 €	6.862.816,23 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 3452	FR 3.452 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1277, Libro: 1276, Folio: 216. Inscripción 4ª. IDUFIR: 41029000029313	484.117,01 €	3.901.578,05 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 76036	FR 76.036 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1288, Libro: 1287, Folio: 7. Inscripción 3ª. IDUFIR: 41029000731674	515.649,49 €	4.155.703,45 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 3453	FR 3.453 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1854, Libro: 1853, Folio: 202. Inscripción 4ª. IDUFIR: 41029000029320	306.643,08 €	2.471.286,66 €
Sector SUO-DMN-01 BUENAIRE: Finca 83195	FR 83.195 Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla. Tomo: 1867, Libro: 1866, Folio: 30. Inscripción 3ª.	442.085,71 €	3.562.840,94 €

	IDUFIR: 41029000808291		
TOTAL INICIATIVAS CONCERTADAS, S.A.		2.600.049,72 €	20.954.225,33 €

Las referidas fincas, propiedad de INICSA, se encuentran igualmente hipotecadas en garantía de los créditos de las Entidades Financieras y afectas al privilegio especial reconocido a dichos créditos. Su transmisión mediante dación en pago es igualmente objeto de la Oferta a las EEFF, habiéndose solicitado la correspondiente autorización judicial en el marco del concurso de dicha sociedad.

En conjunto, las fincas propiedad de IBISA e INICSA adscritas al Plan Parcial SUO-DMN-01 “Buenaire” alcanzan un valor de mercado total, según tasación oficial actualizada de 8.094.789,80 euros (5.494.740,08 euros correspondientes a IBISA y 2.600.049,72 euros correspondientes a INICSA). Se acompaña como Anexo 2 la valoración de las Fincas de las Concursadas emitida por EUROVAL.

Aunque las Concursadas han presentado en el seno del Procedimiento Concursal un informe de tasación emitido el 31 de julio de 2025 por Thirsa, que valora las fincas adscritas al Plan Parcial SUO-DMN-01 “Buenaire” en nada menos que 105.204.425,51 euros, ese importe no se corresponde con la realidad del mercado ni con la situación en la que se encuentran dichas fincas tras la anulación del Plan Parcial SUO-DMN-01 “Buenaire”. A pesar de que el propio sentido común lleva a esa conclusión, se ha solicitado una nueva tasación de esas fincas a otra entidad homologada por el Banco de España, en esta ocasión, UVE Valoraciones, quien ha emitido informe de fecha 27 de septiembre de 2025, que se aporta como Anexo 3, en el que se confirma que, como ya apuntaban las tasaciones de EUROVAL, el valor de mercado de las fincas de las Concursadas incluidas en “Buenaire” según tasación oficial de entidad homologada es extraordinariamente inferior a la deuda que tanto IBISA como INICSA verán cancelada mediante la dación en pago de estos inmuebles.

En atención a la considerable discrepancia de valor que existe entre las tasaciones que la Administración Concursal y el resto de solicitantes ponen a disposición de este Juzgado, emitidas por las entidades homologadas EUROVAL (Anexo 2) y UVE Valoraciones (Anexo 3), respecto de la tasación emitida a finales de julio de 2025 por Thirsa, se ha solicitado informe pericial al arquitecto D. German Pérez Barrios (Anexo 4), quien ha concluido que la valoración de Thirsa no es válida para las finalidades incluidas en la Orden ECO 805/2003 y además no refleja el valor de mercado de las fincas incluidas en dicha valoración, resumidamente por los siguientes motivos:

“La elección de comparables en los diferentes métodos de comparación utilizados por THIRSA es inadecuada por ubicación y características en un gran número de casos y, con la excepción de las naves industriales produce valores por comparación que están sistemáticamente por encima de los valores de mercado.

La conversión de los valores máximos legales expresados oficialmente en euros por metro cuadrado útil a euros por m2 construido se ha realizado con un coeficiente (1,25) que es claramente inferior a los que relacionan los dos tipos de superficies en las promociones nuevas de vivienda según la AEV (...)

La diferencia en ingresos considerados por THIRSA respecto a UVE asciende a 125.559.831,68 euros y, como hemos indicado antes, se basa en la elección de comparables inadecuados.

Esta diferencia en ingresos es la principal razón de la divergencia en el valor resultante del suelo como muestra los cuadros siguientes en los que hemos calculado un método residual estático para obtener el valor del suelo urbanizado y luego hemos restado al resultado los gastos de urbanización:

	THIRSA	UVE
Ingresos	579.625.776,63	454.065.944,95
Margen 20,33%	-117.837.920,39	-92.311.606,61
Costes de Construcción	-241.131.835,15	-247.972.833,60
OGN	-53.049.003,73	-52.074.295,06
Comercialización 3%	-17.389.042,88	-13.621.978,35
Resultado	150.217.974,48	48.085.231,34

	THIRSA	UVE
Suelo urbanizado	150.217.974,48	48.085.231,34
Gastos de urbanización	-32.792.844,00	-26.513.527,87
Suelo sin urbanizar	117.425.130,48	21.571.703,47

No tiene en cuenta la enorme desproporción entre la superficie destinada a construir oficinas con respecto a otros usos ni considera las consecuencias que tiene esta desproporción. Esta consecuencia es que los plazos de construcción de las oficinas deberían ser de, al menos, 23 años para que las oficinas se puedan vender con facilidad.

La tasa elegida para actualizar los flujos de caja en el método residual dinámico es muy baja y debería ser, al menos, del 13,25% en vez del 9,75%.”

Estas fincas carecen de personal asignado, todas las actuaciones de desarrollo urbanístico se vienen desarrollando en el seno de la Junta de Compensación.

5.2.- Activos y pasivos excluidos

Según el apartado 2.2 de la Oferta a las EEFF, están excluidos los activos y pasivos que no estén expresamente asumidos en la Oferta por el Oferente.

5.3.- Identificación del Oferente 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 de la Concursada), una vez otorgada la misma, en unidad de acto a su formalización pero con carácter previo, las Entidades Financieras transmitirán los créditos privilegiados que ostentan frente a las Concursadas a favor de INNOVACION GLOBAL ANDALUCIA, S.L.U., que tras convertirse en titular de esos créditos, será quien adquiera los inmuebles de IBISA en pago parcial de esos créditos.

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 satisfacción de todos los créditos concursales (salvo los subordinados a favor de personas especialmente relacionadas) 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 privilegiados reconocidos a las Entidades Financieras en el procedimiento concursal, que se solicita por medio del 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.- 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 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 5**.

Dicho desistimiento se ha formulado con plena confianza en que, cumplido este trámite, se autorice la dación (en última instancia a las Oferentes) 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.

NOVENO.- RENUNCIA DE DERECHOS

Con la autorización firme por la Plaza de esta operación y, en particular, tras la ejecución de la dación en pago de todos los activos de las Concursadas, todos los firmantes de este escrito renunciarían a cualquier otro derecho económico 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.

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.

DÉCIMO.- CONCLUSIÓN

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

1.- Se ha recibido una oferta para la transmisión de la totalidad de los bienes de las Concursadas afectos con privilegio especial a los créditos reconocidos a las Entidades Financieras mediante dación en pago.

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.

3.- Que la transmisión de los inmuebles de IBISA 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 (por importe superior, en todo caso, al valor de mercado de dichos activos), junto con la transmisión del resto de activos de las Concursadas afectos al mismo privilegio, permitirá la cancelación íntegra del crédito privilegiado reconocido 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 la Plaza que, de acuerdo con el artículo 211 TRLC, autorice la dación de las fincas 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 5.1 de este escrito; operación que se ejecutará previa cesión a la sociedad INNOVACIÓN GLOBAL ANDALUCIA, S.L.U. del crédito privilegiado reconocido a favor de las Entidades Financieras frente a la Concursada.

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 GLOBAL ANDALUCIA, S.L.U.