

Sevilla, a 23 de febrero de 2026

Estimados Sres.:

Desde la Administración Concursal de “MI DOLORITA, S.L.” (en adelante, “MI DOLORITA” o la “Concursada”), en situación de concurso de acreedores necesario y ordinario, con número de Autos 184/2025, que se sigue ante la sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Sevilla (Sección 1ª), le comunicamos que mediante Auto de fecha 11 de febrero de 2026 han sido aprobadas las reglas especiales para la liquidación propuestas a instancias de esta Administración Concursal, a las cuales deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa de la Concursada y que se acompaña a la presente comunicación como Documento adjunto.

Consecuentemente con lo anterior, siendo la venta concurrencial ante la Administración Concursal, la primera de las fases previstas en las reglas especiales aprobadas para la realización de los bienes y derechos que obran en la masa activa; le informamos, por si fuera de su interés, sobre la apertura del plazo de presentación de ofertas para la adquisición de activos.

Asimismo, se exponen una serie de consideraciones generales y especiales que deberán tenerse en cuenta por los ofertantes en los términos que a continuación se disponen:

1.- Descripción de los bienes y derechos que forman parte de la masa **activa de MI DOLORITA**

Antes de proceder a la descripción detallada del bien destinado a la venta, debemos poner en conocimiento de los interesados que la masa activa de MI DOLORITA está integrada por un único activo, una finca rústica, la cual se encuentra gravada con diversas cargas hipotecarias y actualmente afecta al normal desenvolvimiento de la actividad agrícola que en ella se desarrolla. A efectos de su realización dentro del presente procedimiento concursal, resulta necesario tener en cuenta la existencia de un contrato de arrendamiento rústico vigente sobre dicha finca, circunstancia que determina la aplicación del régimen específico de adquisición preferente previsto en la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos (LAR).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 LAR, el arrendatario ostenta un derecho legal de adquisición preferente —tanteo y retracto— respecto de toda transmisión inter vivos de la finca arrendada, derecho que deberá ser respetado en todo caso.

Si bien, dado que nos encontramos ante un acto de realización de activos dentro de un procedimiento concursal, en el que concurren otros intereses jurídicamente protegidos, especialmente los de los acreedores de la Concursada, el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia o de retracto, sin suprimirlo ni desnaturalizarlo, será de veinte (20) días hábiles para ejercitar por el arrendatario. En su caso, su derecho de tanteo frente a la mejor oferta presentada en cada fase en que exista concurrencia. Dicha circunstancia ha sido puesta de manifiesto por esta Administración Concursal en el escrito de solicitud de las reglas especiales para la liquidación.

A tal efecto, y en cumplimiento del artículo 22.3 LAR esta Administración Concursal notificará fehacientemente al arrendatario la existencia del proceso de venta y la mejor oferta recibida, trasladándole el precio y condiciones esenciales de la operación, a fin de que ejercita el derecho

de adquisición preferente o el retracto en el plazo de veinte (20) días hábiles. Si la igualación no se produjera dentro del plazo señalado, la adjudicación se llevará a cabo a favor del mejor postor.

1. TERRENOS.

Inmovilizado Material (Euros)	Saldo según memoria expresiva de la concursada (*)	Cargas	Avalúo a valor de mercado de la masa activa
Terrenos y bienes naturales	412.830	(**)	520.000
1. Terrenos y construcciones.	412.830	-	520.000
Instalaciones técnicas	-	-	42.500
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, y otro inmovilizado material.	-	-	42.500
II. Inmovilizado material	412.830	-	562.500

(*) Saldo según memoria expresiva de la Concursada con fecha 3 de septiembre de 2025.

(**) Activo con cargas.

La Concursada es titular de la finca registral 9.920 en Aznalcázar, Sevilla. Finca rústica de riego en Los Labrados, término municipal de Aznalcázar (Sevilla), de una extensión superficial de veinte hectáreas, noventa y cinco áreas y ochenta y cuatro centiáreas, con referencia catastral 41012B025000050000XI.

En adición, hace mención esta Administración Concursal de la existencia de dos hipotecas que gravan la referida finca, ambas a favor de Lunmarta Inversión, S.L., acreedora instantánea del Concurso Necesario, e inscritas en 2010, por un importe de 662.778,22 euros para el préstamo hipotecario (nº 00494985121030620492 proveniente de nº 046-50444-47 del Banco Popular Español, S.A., actual Banco Santander) y 739.816,43 euros (nº 00494985101000000484, proveniente del nº 156-00013-54 del Banco Popular Español, S.A., actual Banco Santander) respectivamente, para un total de 1.402.594,65 euros. Esta última hipoteca, responde de un principal de 350.000 euros que fue concedido a la sociedad Exportaciones Extremeñas, S.L., siendo avalista de la misma la Concursada aportando la finca como aval. La sociedad Exportaciones Extremeñas no pudo atender a los pagos del préstamo, subrogándose la Concursada en la posición de la misma.

Asimismo, consta una carga hipotecaria por importe de 250.000 euros a favor de Banco Santander de fecha 16 de febrero de 2012, derivada del contrato de préstamo número 00494985151030620497 suscrito entre el Banco, la Concursada y EXPORTACIONES EXTREMEÑAS.

Esta Administración Concursal, considera un avalúo a valor de mercado para el terreno de 520.000 euros coincidentes con la tasación que se realizó junto a la hipoteca nº 00494985121030620492 con fecha 1 de diciembre de 2010.

2. INSTALACIONES.

Por otro lado, indicamos que en el año 2022 se produjo mejoras en la finca instalando una bomba de riego y un sistema asociado para el regadío del cultivo de la finca valorados originalmente en 85.000 euros, que fueron abonadas por el arrendatario a cambio de una carencia de 5 años en el pago de la renta, según el contrato de arrendamiento.

Esta Administración Concursal considera para las instalaciones un avalúo de 42.500 euros, debido a que con el transcurso del tiempo se han visto depreciadas obedeciendo a su propia amortización.

2.- Consideraciones generales sobre las ofertas.

Las ofertas deberán contener necesariamente los aspectos que a continuación se detallan de manera que se facilite su comparabilidad.

- Objeto de la oferta: la oferta deberá expresar con detalle los bienes o derechos que se pretenden adquirir. A tal efecto, se podrán efectuar:
 - o Ofertas por un solo bien con carácter individual.
 - o Ofertas por varios bienes en su conjunto, con un único precio para la totalidad de los mismos, sin individualizar la parte del precio correspondiente con cada bien. Este tipo de ofertas no permitirán la adjudicación parcial de bienes incluidos en el lote.
 - o Ofertas por varios bienes en su conjunto, individualizando la parte del precio total correspondiente a cada bien. Este tipo de ofertas permitirán la adjudicación parcial de los bienes, que se efectuará a discreción de esta Administración Concursal.
- Formato de presentación de la oferta: en el documento de oferta se identificarán con claridad los siguientes extremos: (i) los datos identificativos del oferente (nombre y apellidos, DNI y domicilio en caso o de persona física/denominación social, CIF y domicilio social en caso de que la oferta sea presentada por una persona jurídica); (ii) el precio de la oferta (IVA no incluido) que deberá desglosar el lote o lotes dispuestos a adquirir y el importe ofrecido por cada uno (salvo en aquéllos supuestos en que la oferta se realice por la totalidad de los bienes); (iii) si la oferta se plantea supeditada a la cancelación de las cargas existentes, o con subsistencia de éstas y subrogación del adquirente en las obligaciones de la concursada, en el supuesto en que existan; (iv) firma del ofertante o representante legal de la persona jurídica; y (v) justificante de haber realizado el ingreso del 5% de la oferta presentada en concepto de depósito.

Adicionalmente, en caso de que la oferta sea presentada a través de un intermediario, dicha circunstancia deberá advertirse expresamente.

Fecha límite de presentación: las ofertas se presentarán por escrito con fecha límite el 11 de abril de 2026 a las 14:00 horas, debiendo dirigirse las mismas a la siguiente dirección de correo electrónico: concursomidolorita@es.ey.com. Asimismo, se informa de que cualquier oferta realizada con posterioridad a dicha fecha y hora se tendrá por no realizada.

- Cuenta corriente del concurso: La cuenta corriente en la que realizar los ingresos que correspondan es la siguiente:
 - Caja Rural de Almendralejo S.C.C.
 - ES97 3001 0071 6271 1000 6311

- Validez temporal de la oferta: las ofertas se considerarán mantenidas salvo que el ofertante manifieste expresamente -y por escrito- a la Administración Concursal su firme deseo de retirarla, con las penalizaciones que ello pudiera conllevar para el ofertante, en caso de haber resultado adjudicatario, de conformidad con las condiciones expuestas.
- Caución: Para que la oferta inicial sea aceptada, será necesario constituir un depósito por importe igual al 5% del valor del bien según inventario de la masa activa actualizado reseñado en las Reglas Especiales de Liquidación adjuntas. Para el supuesto de que la oferta por la que se prestase caución no resultase adjudicataria, se restituirán las cantidades dadas en depósito.
- Valoración de las ofertas y procedimiento de adjudicación: concluido el plazo de presentación de ofertas expuesto en el apartado anterior, la Administración Concursal procederá a valorar su idoneidad y conveniencia para el concurso y sus acreedores. Al respecto, la Administración Concursal tomará como referencia los valores y condiciones reflejadas en las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas judicialmente.

Así, conforme a dicho procedimiento:

- o Los bienes o derechos respecto de los que solo se haya recibido una oferta, serán adjudicados al oferente por la Administración Concursal si la misma supera el 75% del valor asignado en el inventario actual o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor que la Administración Concursal estime pertinente y útil a los efectos de valoración del bien o derecho de que se trate.
- o En el caso de que haya más de una oferta sobre un mismo activo, la Administración Concursal convocará a una subasta a los postores (de forma individualizada) y a quienes quisieren concurrir (a cuyo efecto dará la suficiente publicidad a la convocatoria), que se regirá por las siguientes normas:
 - Se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo de dos meses para la presentación de ofertas y tendrá lugar, de forma presencial ante la Administración Concursal en el lugar que ésta determine.
 - Las ofertas realizadas durante el plazo de dos meses previo a esta subasta presencial conservarán su validez en el seno de la misma, de modo que sólo será posible mejorar las ofertas presentadas.
 - Celebrada la subasta presencial, se adjudicarán cada uno de los bienes o derechos al titular de la mejor oferta realizada sobre el o los mismos, siempre que sea igual o superior al 50% del valor que conste en inventario o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor que la Administración Concursal estime pertinente y útil a los efectos de valoración del bien o derecho de que se trate.

Junto a lo anterior, serán de aplicación las siguientes previsiones generales:

- o La Administración Concursal procederá a dar difusión (a través de prensa o por medios online, ya sean de pago o gratuitos) a la posibilidad de realizar ofertas sobre los bienes y derechos objeto de liquidación.
 - o Las ofertas sólo se considerarán válidamente realizadas cuando el oferente haya prestado caución que suponga, al menos, el 5% del valor del bien o derecho de que se trate. No teniéndose por presentadas aquellas ofertas que no la hayan prestado. La prestación de caución se realizará en la forma expuesta *ut supra*. La caución, que no será considerada masa activa del concurso, será devuelta por la Administración Concursal a los oferentes que no resulten adjudicatarios.
 - o La adjudicación será provisional hasta que se haya abonado el precio completo, de modo que, si el oferente que resultase adjudicatario de un bien o derecho no abonase el precio completo en el plazo de cinco días hábiles, dicha adjudicación quedará sin efecto. El oferente en cuestión perderá la caución entregada sin posibilidad de su reclamación (que pasará a formar parte de la masa activa del concurso); y, si hubiese habido algún postor más, se convocará a una subasta al postor o postores (de manera individualizada) y a quienes quisieran concurrir (a cuyo efecto, se dará suficiente publicidad a la convocatoria), que se efectuará conforme a las siguientes normas:
 - Esta subasta se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo de cinco días para abonar el precio completo del bien o derecho.
 - Tendrá lugar de forma presencial en localización a determinar por la Administración Concursal.
 - Las ofertas realizadas por los restantes postores antes de la pérdida la validez de la adjudicación conservará su validez en el seno de esta subasta presencial, de modo que sólo será posible mejorar las ofertas presentadas.
 - Celebrada la subasta presencial, se adjudicará el bien o derecho al titular de la mejor oferta realizada, siempre que sea igual o superior al 50% del valor asignado.
- Valor de referencia: El valor de referencia es el reseñado como “*avalúo a valor de liquidación de la masa activa (***)*” determinado respecto de cada activo incluido en el inventario adjunto.
- Pago del precio: lo que se refiere al medio y momento de pago, el mismo deberá ser expresa y claramente identificado en el documento de la oferta. Serán valoradas preferentemente aquellas ofertas que contemplen la realización de un único pago y, en

su defecto, aquéllas que contemplen los menores plazos o aplazamientos. No obstante lo anterior, en los supuestos de ofertas que presenten el abono del precio mediante pagos aplazados, se deberá garantizar los mismos a través de avales bancarios a primer requerimiento emitidos por entidades financieras de primer rango.

- Tributos y Gastos: la Administración Concursal en ningún caso podrá incurrir en gastos de cualquier tipo derivados de la formalización de las operaciones de liquidación. Los impuestos, tasas y demás gastos que pudieran generarse en las operaciones de liquidación, serán abonados por quien la norma oportuna determine como sujeto pasivo de dicho impuesto, tasa o tributo, ello sin perjuicio de que pueda pactarse por el adquirente la asunción del mismo y sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente, salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de dicho sujeto pasivo.

En este sentido, se valorarán favorablemente aquellas ofertas en las que, en interés del concurso, los oferentes manifiesten su voluntad de asumir los gastos antedichos (a saber, y entre otros, IBI, gastos de comunidad, notaría, registros, licencias, etc.) con la inclusión incluso de aquéllos que, a priori, y según la normativa legal aplicable, correspondan al vendedor (p.e. plusvalía municipal).

- Aceptación plena de las condiciones de la venta: la adjudicación de los activos en cuestión se llevará a cabo en las condiciones en que se encuentra, esto es, “como está y donde está”, sin el otorgamiento de garantía alguna sobre el estado de los mismos. No se admitirán ofertas que puedan estar sometidas a condición; por ejemplo, firma de acuerdo posterior con terceros, obtención de financiación, etc.

La adjudicación se formalizará mediante escritura pública de compraventa ante el Notario que en su momento determine la Administración Concursal. Tras lo cual, se entregará a los adjudicatarios la documentación que conste a esta Administración Concursal relacionada con los activos adjudicados. Dicha información, no obstante, estará limitada a aquélla que haya sido previamente puesta a nuestra disposición por la concursada o se encuentre en sus propias instalaciones.

- Cargas y registros: todos los bienes objeto de venta serán libres de cargas de conformidad con el artículo 225 del TRLC, precepto que únicamente mantiene las garantías de los privilegios especiales, en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.

Los mandamientos de cancelación de cargas únicamente se emitirán por el Juzgado una vez se aporte por la Administración Concursal la acreditación de la efectiva transmisión de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado.

- **Documentación de ciertos activos objeto de enajenación:** en todo caso y, para el mejor conocimiento de cualquier posible interesado, la Administración Concursal, a petición de los ofertantes y posibles interesados pondrá a su disposición cuanta documentación tenga a su disposición sobre los activos que forman parte de la operación de liquidación expuesta. No obstante, dicha información, estará limitada a aquélla que haya sido previamente puesta a nuestra disposición por la Concursada o se encuentre en las propias instalaciones de la Concursada. Para cualquier otra documentación adicional que sea solicitada, esta Administración Concursal prestará su colaboración y medios para obtenerla, asumiendo los costes, si los hubiese, la parte solicitante.
- **Realización de bienes que garanticen créditos con privilegio especial:** al respecto, se pone en conocimiento que, no será preciso recabar el consentimiento del acreedor privilegiado, ya que la previsión del artículo 210.3 del TRLC lo es para las ventas directas, no para las ventas por medio de subastas. No obstante, se reconocen a favor del acreedor titular de un crédito con privilegio especial una serie de prerrogativas respecto de la adquisición de aquellos bienes que sirvan para garantizar el crédito que ostenten. Siendo éstas las siguientes:
 - o No deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija caución.
 - o Tendrá derecho a igualar la mejor oferta realizada en esta primera fase siempre y cuando haya comunicado una dirección de correo electrónico a la Administración Concursal en el plazo de 15 días a contar desde la fecha del Auto que apruebe las reglas especiales de liquidación.
 - o Si el acreedor privilegiado comunica a la Administración Concursal que iguala la oferta y se retracta posteriormente, del importe que haya de entregársele en pago del crédito privilegiado se deducirá, en concepto de sanción, el 5% del importe de la oferta (equivalente al porcentaje que hubiera debido entregar como caución de no tratarse de un acreedor privilegiado), que pasará a formar parte de la masa activa del concurso.
 - o Podrá ceder el remate que consigna en cualquiera de los sistemas de liquidación.

Se realizan dos precisiones:

- o Respecto de la dación en pago: los acreedores con privilegio especial pueden de facto hacer uso de esta opción en esta primera fase, sin coste alguno o, en el resto de las fases, en las mismas condiciones que el resto de las oferentes.
- o La parte de privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponda según el TRLC.