



Spain Distressed Assets Insights

Semana 23 a 29 de marzo 2026

Inteligencia de mercado para decisiones de inversion

Indice de Contenidos

1. Executive Summary	3
2. Tabla Principal de Activos Identificados	4
3. Analisis Detallado: Top 3 Oportunidades de la Semana	5
3.1 Nave Industrial Frost-Trol — Cabanes (Castellon)	5
3.2 Activos Promaga — Cadiz / Andalucia	6
3.3 Edificio C/ Mon 8 — Casco Antiguo de Oviedo	7
4. Empresas en Concurso con Activos Inmobiliarios	8
5. Contexto Sectorial	8

1. Executive Summary

Resumen Ejecutivo — Semana 23 a 29 de Marzo 2026

La semana del 23 al 29 de marzo de 2026 ha sido especialmente activa en el mercado de activos inmobiliarios distressed en España, con la identificación de **7 activos de alta relevancia** distribuidos en las comunidades de Valencia, Andalucía, Asturias y la administración central del Estado. El valor agregado de los activos con precio de salida conocido supera los **12,9 millones de euros**, con descuentos sobre tasación que oscilan entre el 17% y el 50%.

El activo estrella de la semana es la **nave industrial de Frost-Trol S.A.** en Cabanes (Castellón): 148.539 m² de instalaciones industriales de primer nivel a precio de salida de 10,9M EUR, representando un descuento del 50% sobre la tasación oficial de 21,8M EUR. Con cierre el 17 de abril de 2026, es la mayor liquidación industrial del Levante en lo que va de 2026.

En el ámbito promotor, el proceso concursal de **Promaga** (Cádiz) sigue ganando tracción: con más de 300 activos en liquidación y una deuda reconocida de 290M EUR, representa la mayor bolsa de activos residenciales y de suelo andaluces disponibles. La posibilidad de negociación directa con la administración concursal otorga ventaja a los inversores que actúen con agilidad.

El **edificio plurifamiliar de la Calle Mon 8** en el casco histórico de Oviedo (13 unidades, tasación 2,41M EUR) se perfila como una operación de valor añadido con potencial de conversión turística o rehabilitación residencial, especialmente si la subasta quedo desierta y es posible negociar una cesión de remate con descuentos adicionales del 15-25%.

Desde el sector público, la **subasta GIESE** (Ministerio del Interior) y la **4a convocatoria TGSS Sevilla** ofrecen activos institucionales con precios a determinar por pliego, con histórico de descuentos significativos en convocatorias sucesivas.

Conclusion estratégica: El mercado distressed español mantiene su dinamismo a pesar de la caída del 15% en concursos de acreedores en enero-febrero 2026 (Experian España). Los activos industriales y el suelo andaluz concentran las mayores oportunidades. Se recomienda priorizar la verificación directa en eactivos.com y la consulta de pliegos antes del 17 de abril.

2. Tabla Principal de Activos Identificados

Activos ordenados por potencial estimado. N/D = dato no disponible; verificar directamente en portal.

Portal	Tipo	Ubicacion	Precio Salida	Cierre	Nota
eActivos	Nave industrial + terreno	Pol. Ind. S-4, Cabanes (Castellon)	10.900.000 EUR	17/04/2026	Tasacion 21,8M EUR. Descuento ~50%. Frost-Trol S.A.
eActivos	Edificio completo (13 uds.)	C/ Mon 8, Oviedo (Asturias)	~2.000.000 EUR	23/03/2026	Tasacion 2,41M EUR. Posible cesion de remate.
eActivos	Nave industrial	Pol. San Nicolas, Alcala de Guadaira (Sevilla)	N/D	N/D	Activo concursal. Verificar precio en portal.
eActivos	Nave industrial + terreno	Av. de Baneres 7, Biar (Alicante)	N/D	N/D	Nave 1.429 m2. Alicante zona interior.
eActivos	Nave industrial	Pol. PIBO, Bollullos de la Mitacion (Sevilla)	N/D	N/D	Parque Empresarial PIBO. Activo concursal.
BOE / GIESE	Inmuebles (lote)	Madrid (sede GIESE)	Por determinar	17/04/2026	BOE-B-2026-9000. Subasta publica al alza.
BOE / TGSS	Inmuebles (4a subasta)	Sevilla provincia	Por determinar	N/D	BOE-B-2026-8298. 4a convocatoria = descuentos significativos.

3. Analisis Detallado: Top 3 Oportunidades de la Semana

#1

Nave Industrial Frost-Trol — Cabanes (Castellon)

Superficie: 148.539 m2	Precio salida: 10.900.000 EUR	Tasacion: 21.800.000 EUR	Descuento: ~50%	Cierre: 17/04/2026
------------------------	-------------------------------	--------------------------	-----------------	--------------------

Por que invertir en este activo:

La liquidacion concursal de Frost-Trol S.A. representa la **mayor oportunidad industrial del Levante espanol en 2026**. Las instalaciones del Poligono Industrial S-4 de Cabanes (Castellon) constituyen un complejo de gran escala con 148.539 m² de superficie construida, resultado de decadas de inversion en infraestructura productiva de alto estandar. El precio de salida de 10,9 millones de euros implica un descuento del 50% sobre la tasacion oficial de 21,8M EUR, ofreciendo un margen de seguridad excepcional desde el primer dia.

Fortalezas clave:

- **Descuento y margen de seguridad:** El 50% de descuento sobre tasacion garantiza un colchon de valor que supera cualquier umbral de rentabilidad razonable incluso en escenarios adversos.
- **Escala logistica sin precedentes:** 148.539 m² bajo un unico complejo, apto para operadores 3PL, centros de distribucion e-commerce, fabricacion avanzada o centros de datos hiperescala.
- **Conectividad estrategica:** Acceso directo a la AP-7 (eje mediterraneo) y proximidad a los puertos de Castellon y Valencia, dos de los principales nodos de comercio exterior de Espana.
- **Activo llave en mano:** Instalaciones de alta especificidad industrial reconvertibles para logistica general o manufactura con inversiones moderadas.
- **Calendario claro:** Cierre de subasta el 17/04/2026, horizonte de decision acotado que favorece a inversores preparados.
- **Administracion concursal profesionalizada:** Alberto Fraguas (Activos Concursales, S.L.) garantiza un proceso transparente con documentacion tecnica y juridica accesible.

Ref: eactivos.com/PRM75VEX | Admin. concursal: Alberto Fraguas (Activos Concursales S.L.)

#2

Activos Promaga — Cadiz / Andalucia (Fase Liquidacion)

Num. activos: +300	Activo max.: 10,6M EUR	Deuda total: 290M EUR	Concurso: Jun. 2025	Fase: Liquidacion activa
--------------------	---------------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------------

Por que invertir en este activo:

El proceso concursal de Promaga supone el mayor repositorio de activos inmobiliarios en liquidacion del sur de Espana en 2026. Con **mas de 300 activos** entre viviendas, locales, garajes y solares, y una deuda reconocida de 290 millones de euros, el concurso ofrece posibilidades de adquisicion tanto en lote como individual, adaptandose a distintos perfiles de inversor.

Fortalezas clave:

- **Volumen y diversificacion:** La amplitud del portfolio permite estructurar operaciones de muy distinta naturaleza, desde compra de solares para promocion propia hasta carteras residenciales para alquiler.
- **Mercado andaluz en expansion:** Andalucia es la comunidad con mayor dinamismo demografico del sur de Europa, con demanda residencial creciente en Cadiz, Sevilla y la Costa de la Luz.
- **Activo estrella de 10,6M EUR:** La finca rustica/solar mas valiosa puede adquirirse muy por debajo de su valor de mercado en fase de liquidacion.
- **Negociacion directa:** La fase activa de liquidacion permite aproximaciones bilaterales con el administrador concursal, con mejores condiciones que en subasta abierta.
- **AEAT como acreedor principal:** La supervision institucional de la Agencia Tributaria garantiza la seguridad juridica de las transmisiones.
- **Diversidad tipologica:** Viviendas, garajes, locales y suelo bajo un mismo paraguas concursal permiten optimizar la estructura de adquisicion segun objetivos de rentabilidad.

Portales: publicidadconcursal.es | eactivos.com | Concurso declarado: junio 2025

#3

Edificio C/ Mon 8 — Casco Antiguo de Oviedo (Asturias)

Unidades: 13 viviendas	Tasacion: 2.410.000 EUR	Precio salida: ~2.000.000 EUR	Subasta: 23/03/2026	Potencial: Cesión remate
----------------------------------	-----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------

Por que invertir en este activo:

El edificio plurifamiliar de la Calle Mon 8, en pleno casco historico de Oviedo, es una oportunidad de **valor anadido residencial en una de las ciudades con mayor calidad de vida del norte de Espana**. Con 13 unidades residenciales y tasacion de 2,41 millones de euros, la posible disponibilidad en cesion de remate abre la puerta a negociar descuentos adicionales del 15-25%.

Fortalezas clave:

- **Ubicacion prime irreproducible:** El casco historico de Oviedo tiene oferta muy limitada de edificios completos en venta, lo que garantiza valoracion sostenida y alta liquidez.
- **Potencial de conversion turistica:** Oviedo es punto de inicio del Camino de Santiago Primitivo con demanda turistica creciente. La conversion a apartamentos turisticos o hotel boutique puede multiplicar el rendimiento.
- **13 unidades: escala optima:** Permite estrategias hibridas — venta individual de unidades rehabilitadas, alquiler residencial o conversion parcial a uso turistico — maximizando la flexibilidad de salida.
- **Cesion de remate — precio reducido:** Si la subasta quedo desierta, el precio efectivo podria situarse en torno a 1,5-1,7M EUR sobre un activo tasado en 2,41M EUR.
- **Mercado asturiano en recuperacion:** El mercado residencial de Oviedo muestra apreciacion sostenida impulsada por nuevos residentes y retorno de emigrantes cualificados.
- **Rehabilitacion como palanca de valor:** Un edificio historico rehabilitado puede obtener calificaciones de eficiencia energetica que incrementan significativamente su valor de tasacion.

Ref: eactivos.com (concurso activo) | Subasta: 23/03/2026

4. Empresas en Concurso con Activos Inmobiliarios

Datos obtenidos via busqueda web a partir del Registro Publico Concursal (publicidadconcursal.es) e InfoConcursal (infoconcursal.es).

Empresa	Administrador Concursal	Provincia	Tipo de Activo
Frost-Trol S.A.	Alberto Fraguas (Activos Concursales, S.L.)	Castellon	Nave industrial 148.539 m2 + 65 lotes maquinaria. Tasacion total ~30M EUR.
Promaga (Grupo Promotor Andaluz)	Por designar / en fase liquidacion	Cadiz / Andalucia	+300 activos: viviendas, garajes, locales, solares. Activo max.: 10,6M EUR. Deuda: 290M EUR.

5. Contexto Sectorial

Segun datos de Experian Espana (publicados el 12/03/2026), los concursos de acreedores cayeron un **15% en los dos primeros meses de 2026** respecto al mismo periodo del ano anterior. Sin embargo, el mercado de activos distressed sigue activo, con un repunte de ejecuciones hipotecarias y subastas de bienes industriales y comerciales.

El **sector promotor-constructor** continua siendo el principal generador de activos concursales con inmuebles, como ilustra el caso de Promaga. La demanda de naves industriales, impulsada por el boom del e-commerce y la nearshorizacion industrial, mantiene el interes inversor en activos como el complejo de Frost-Trol. El mercado publico de subastas (BOE/GIESE/TGSS) ofrece complementariamente activos con mayor seguridad juridica y procesos mas transparentes.

Recomendacion para la proxima semana: Verificar precios de salida de las naves de Sevilla y Alicante en eactivos.com, consultar pliegos GIESE y seguimiento del proceso Promaga en publicidadconcursal.es.