



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**JUZGADO C.C.FAM.6A - SEC.11 - RIO
CUARTO**

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 233

Año: 2026 Tomo: 2 Folio: 598-608

EXPEDIENTE SAC: 12946860 - AUTORIZACIÓN DE VENTA (ART. 16 LCQ) - MOLINO CAÑUELAS Y COMPAÑÍA

ARGENTINA DE GRANOS - INMUEBLE CNEL. HILARIO LAGOS, LA PAMPA - - INCIDENTE

PROTOCOLO DE AUTOS. NÚMERO: 233 DEL 28/7/2026

AUTO NUMERO: 233. RIO CUARTO, 28/7/2026.

Y VISTOS: Estos autos caratulados: “**MOLINO CAÑUELAS SACIFIA - CONCURSO PREVENTIVO –AUTORIZACIÓN ART. 16, LCQ – VENTA INMUEBLE CORONEL HILARIO LAGOS, LA PAMPA**” Expte. SAC Nro. 12946860; Con fecha 23/05/2026, comparece el Dr. Juan M. González Capra en el carácter de apoderado de **MOLINO CAÑUELAS SACIFIA** (en adelante “MOLCA”) y solicita autorización en los términos del art. 16 y ccs. de la ley 24.522, a fin de proceder a la venta y transferencia a favor de Los Grobo Agropecuaria SA, del inmueble ubicado en Cnel. Hilario Lagos, Provincia de La Pampa, en base a las consideraciones de hecho y derecho que relata. Refiere que, en forma simultánea se solicita la autorización, en los mismos términos en los autos “*Compañía Argentina de Granos S.A. – Concurso Preventivo – Expte. 10301338*” a los efectos de que V.S. decida tramitar la autorización de forma conjunta o separada.

Relata que el inmueble, fue cedido en locación a la firma Los Grobo Agropecuaria SA (en adelante “Los Grobo”), a quien también se le otorgó una opción de compra, y que el plazo de

duración estipulado de locación es de 5 años a contar desde el 11/03/2021 venciendo el día 10/03/2026; es decir que el contrato fue suscripto con anterioridad a la presentación en concurso. Añade que el canon locativo fue fijado en la suma de U\$S 60.000 más IVA por cada año de vigencia de la locación (en cuotas semestrales de dólares estadounidenses U\$S 30.000 más IVA). Explica que, conforme surge de la Cláusula Décima Primera, se acordó que por un plazo de cuatro años Los Grobo cuente con una opción de compra para adquirir el 100% del inmueble por el precio de U\$S 1.200.000. Aclara que el bien está registralmente inscripto bajo titularidad de Compañía Argentina de Granos S.A. (CAGSA) y lo cierto es, que su propietario es MOLCA, por haber sido transferido a esta última, en oportunidad de realizarse la venta del fondo de comercio de CAGSA, lo cual fue acreditado en presentaciones pasadas en virtud del contrato de compraventa perfeccionado en su totalidad, quedando pendiente la formalidad de comunicarlo a los respectivos registros, motivo por el cual varios bienes habían quedado registrados a nombre de CAGSA pese a ser propiedad de MOLCA. Refiere a la similar situación acontecida con los vehículos, cuya operatoria de venta fue autorizada en las resoluciones de fecha 02/11/2022 y 22/04/2024 dictadas en el concurso de CAGSA. En efecto, indica que el inmueble se encuentra en las mismas circunstancias que aquellos vehículos por lo cual solicita se resuelva la petición en el mismo sentido, autorizando a CAGSA a llevar adelante la venta por cuenta y orden de MOLCA, a quién deberá serle abonado el precio de venta respectivo. Añade que, junto con la transferencia del inmueble también se cederá definitivamente a Los Grobo: el contrato de trabajo del Sr. Luis Alberto Leal (CUIL 23-30315706-9) y el espacio definido en la cláusula 7.1. del contrato de locación. Continúa diciendo que, Los Grobo ha ejercido la opción de compra conforme surge de la Carta Documento que acompaña (anexo II). En definitiva, el precio pactado es de U\$S 1.200.000, que se hará efectivo -ante la imposibilidad de abonar en dólares estadounidenses billetes- mediante la entrega de la cantidad de pesos necesarios para adquirir la suma de U\$S 1.200.000 según la cotización del dólar MEP del día anterior al pago, a fin de preservar

adecuadamente el valor de la moneda, descontando -eventualmente- los pagos efectuados por Los Grobo Agropecuaria S.A. con posterioridad al ejercicio de la opción de compra. Asevera que el pago se hará efectivo en la oportunidad en que se perfeccione la transferencia del inmueble, una vez firme la sentencia que autorice la venta, y se efectuará a la cuenta de titularidad de MOLCA.

En su presentación la concursada describe el inmueble y acompaña una tasación del Ing. Eduardo J. Bonora, que estima el valor total en plaza entre U\$S 1.000.000 y U\$S 1.300.000. El precio de venta contenido en la opción de compra ejercida por Los Grobo asciende a la suma de U\$S 1.200.000, es a precio de mercado. **Luego aduce que** la autorización judicial opera como un requisito de eficacia que tiene por finalidad proteger el patrimonio de la concursada, y a la vez, permitir la ejecución de actos que no perjudiquen a la masa de acreedores. Califica al inmueble como “ocioso”, en tanto no resulta necesario para la marcha de la empresa, y que tampoco lo será en el futuro. Destaca que el predio en cuestión es de difícil venta a un hipotético tercero que no sea Los Grobo, que actualmente lo están ocupando, por las características propias del inmueble y las instalaciones que ya están utilizadas, amortizadas y cerca del fin de su vida útil, lo que significa que su mantenimiento y su riesgo, son elevados. Considera conveniente la venta a precio de mercado, en tanto el bien inmueble no es estratégico, no es utilizado para la producción, que se evita que el mismo genere costos o riesgos para el patrimonio de la concursada y, la posibilidad de utilizar el producido de su venta para el repago de la propuesta concursal unificada en los concursos preventivos de MOLCA y CAGSA que finalmente sea homologada. Explica que los fondos de la venta se invertirán de la manera más conveniente, de lo que dará oportuna cuenta en el informe mensual a la Sindicatura. Finalmente, solicita el levantamiento de la inhibición general de bienes respecto del inmueble objeto de venta. En presentación contigua, el apoderado de la firma **LOS GROBO AGROPECUARIA SA., suscribe y presta conformidad con** lo expuesto por las concursadas.

Con fecha 28/05/2024, el tribunal provee a los escritos presentados por las concursadas, en las respectivas causas principales (expte. 10301338 y expte. 10304378) de manera conjunta, atento que el objeto de cada petición es idéntico y tiene la misma base documental.

El día 19/07/2024, las concursadas evacuan los requerimientos del tribunal. En primer lugar, refieren que el contrato de Fondo de comercio celebrado entre MOLCA y CAGSA, fue acompañado el día 17/03/2022 en autos caratulados “Compañía Argentina de Granos S.A. - Concurso Preventivo - Expte. 10301338”, al cual remiten. En segundo lugar, aclaran que el precio a pagar será de U\$S 1.200.000 sobre el que deberán descontarse -eventualmente- los alquileres que se hayan pagado al momento de la transferencia. Informa que los alquileres pendientes a descontarse son de septiembre 2024, marzo 2025 y septiembre 2025, todos ellos por la suma de U\$S 30.000. Por último, en su presentación, acompaña la conformidad del Sr. Luis Alberto Leal.

*Impreso trámite en los términos del art. 16 LCQ., se corre vista a la sindicatura quien la evacua el día **21/08/2024**.*

Previo relatar los antecedentes expuestos por las deudoras, emite su opinión. La sindicatura manifiesta que la petición encuadra en las previsiones del art. 16 LCQ, por cuanto la concursada pretende enajenar bienes registrables de su propiedad, en el caso, un bien inmueble ubicado en la localidad de Cnel. Hilario, Provincia de la Pampa, sin perjuicio que el bien se encuentra inscripto a nombre de CAGSA. Refiere que atento las razones invocadas, se debe proceder a la venta y transferencia del bien. Sin perjuicio de ello, afirma que deben tenerse en cuenta tres aspectos. En primer lugar y previo a la autorización, en el caso que V.S. lo estime procedente, MOLCA deberá aclarar la diferencia en el tipo de cambio respecto de las sumas en dólares estadounidenses posibles de ser canceladas en pesos argentinos. Explica que para el contrato de locación, se tiene o tendrá en cuenta la conversión TC para la venta en el BNA, mientras que para la venta del inmueble se establece que se realizara al valor de dólar MEP, por lo tanto en el caso que sea necesario descontar cánones futuros hasta la efectiva

transferencia del bien, la concursada deberá especificar el tipo de cambio que se le adjudicara a los cánones. Respecto al formato de la venta y la adjudicación del producido de la misma, entiende que se deberá estar a lo resuelto para el caso de la autorización y venta de los automotores, también en el marco del art 16 LCQ. Y por último, manifiesta en el marco del control de la administración de sus bienes, la concursada deberá informar a la sindicatura el destino del producido de venta.

Con fecha 28/08/2024, el tribunal requiere al órgano una ampliación en lo referido a la valuación y tasación del bien. Por otro lado, a la concursada se le requiere especificar el tipo de cambio que corresponderá aplicarse (dólar MEP o BNA), a fin de descontar los cánones abonados, como fue requerido por los síndicos.

El apoderado de las firmas concursadas, aclara que el descuento que se efectúe sobre el precio de venta final, en relación a los pagos realizados en concepto de cánones locativos, no estará sujeto a la aplicación de ningún tipo de cambio. Ello, en virtud de que el canon locativo pactado fue establecido en dólares estadounidenses. Por lo tanto, al momento de abonar el precio final de la operación, se procederá a descontar la suma de dólares estadounidenses abonada en concepto de canon locativo y el saldo en dólares estadounidense será convertido a pesos argentinos conforme al tipo de cambio MEP del día anterior al pago final, conforme lo expuesto en el escrito de inicio de estas actuaciones. Por su parte, la sindicatura, el día 08/10/2024, en respuesta de ampliación, explica que teniendo en cuenta los diferentes tipos de cambio, al día de la fecha el valor del inmueble se ve incrementado, mientras que al momento de la realización del Informe General el bien fue valuado en la suma de dólar oficial -TC vendedor- U\$D 1.842.914,73, lo cual representaba en aquel entonces la suma en pesos argentinos de \$493.901.147,64, y actualmente teniendo en cuenta su tasación, al tipo de cambio al dólar MEP -TC vendedor-, este representa en, pesos argentinos, la suma de \$1.427.880.000. aduce que en aquella oportunidad (informe general) el dólar oficial se encontraba retrasado con relación al cambio real, de conformidad a las previsiones e informes

de las mayores consultoras de Argentina, incluso aquellas que el BCRA toma en consideración para cuestiones como, por ejemplo, la realización de informes de evolución de los mercados. Agrega que la devaluación en diciembre del año 2023 llevo al dólar oficial a un monto por encima de lo esperado por el mercado, y actualmente el valor del dólar oficial con el dólar MEP, tiene una brecha de diferencia del 19.65%, de las menores oscilaciones en el último tiempo. Luego, entienden que el valor del inmueble, mejorado por el mejor cambio conforme la referencia dólar MEP (no al oficial, como hubiera correspondido) importa una manera de realizar el negocio, siendo razonable los valores utilizados.

Con fecha 23/10/2024, se dicta decreto de autos y pasan los presentes a fallo a los fines de resolver.

Seguidamente, el tribunal dispone como medida para mejor proveer (art. 325 del CPCC), el sorteo de un perito **tasador, a los fines de** contar con un valor de mercado actualizado, de lo que constituye objeto de la venta. Con fecha 23/12/2024, resulta sorteado el Ing. Gabriel Augusto Manera, quien acepta el cargo el día 27/12/2024.

Por otro lado, el día 27/11/2025 la concursada anoticia al tribunal, que la firma Los Grobo Agropecuaria S.A. se encontraba tramitando su concurso preventivo, y por el momento no había ratificado las condiciones de venta oportunamente detalladas en la presentación inicial ni renunciado a las mismas. El día 04/02/2026 el Ingeniero sorteado presenta el informe de pericia.

Luego, la concursada expresa que en atención a que el contrato de locación objeto de las presentes actuaciones se encuentra próximo a su vencimiento, se deja expresamente planteado que, para el supuesto de que la autorización judicial de cesión de posición contractual mencionada no sea dictada en tiempo oportuno, las partes evaluarán la posibilidad de acordar una prórroga contractual a la misma. Informa que su representada, ha sido notificada de la cesión de la posición contractual de la opción de compra de Los Grobo Agropecuaria S.A. a favor de Amaggi Argentina S.A., conforme fuera anticipado en la presentación de fecha

26/02/2026, lo cual acredita con copia de la notificación y la resolución dictada en el marco del concurso preventivo de Los Grobo Agropecuaria S.A, que autoriza la cesión de la posición contractual mencionada. Luego explica que, con posterioridad al ejercicio de la opción de compra (19/02/2024) la locataria, abonó los cánones locativos correspondientes a los períodos 2024/2025 y 2025/2026 por un importe total de USD 120.000. En consideración al tiempo transcurrido y pese a que lo pactado (que era que no se descontaban hasta la fecha del ejercicio de la opción, entendiéndose que sí se descontarían si fueran pagados posteriormente a ella), las partes acordaron que solo el 50% de dicha suma se imputaría al saldo de precio que debía abonar Los Grobo Agropecuaria S.A. por la transferencia de los bienes objeto del contrato de locación con opción de compra, resultando la suma a abonar de USD 1.140.000,00, documentación que acredita la prórroga del contrato de locación y el instrumento de cesión de la posición contractual oportunamente informada (confr. Instrumento de “oferta de cesión”)

Finalmente, el día 01/06/2026, se expiden los funcionarios de la sindicatura respecto del pedido de autorización, la tasación presentada por el perito, así como de la documentación acompañada relativa a la cesión de posición contractual, prórroga contractual, demás instrumentos vinculados con la operación cuya autorización se solicita. En primer lugar, sostiene que se expidió oportunamente respecto de la operación de venta mediante presentación de fecha 21/08/2024 y su posterior ampliación de fecha 08/10/2024, oportunidad en la cual se analizaron las condiciones del contrato de locación con opción de compra celebrado con anterioridad a la presentación en concurso preventivo y el ejercicio de dicha opción por parte de Los Grobo Agropecuaria SA. Respecto del informe elaborado por el Ing. Agrónomo Gabriel Manera, quien estimó el valor total del establecimiento objeto de la pericia en la suma de U\$D 699.483, la sindicatura entiende que la operación proyectada continúa resultando razonable y beneficiosa para la concursada, especialmente considerando que el precio asciende a la suma de **U\$D 1.140.000**, importe que resulta superior a la tasación

judicial recientemente incorporada. Destaca, que la operación encuentra fundamento en el cumplimiento de una obligación preexistente asumida por la concursada con anterioridad a la presentación en concurso preventivo, derivada del contrato de locación con opción de compra oportunamente celebrado, cuya opción fue válidamente ejercida y cuya posición contractual ha sido posteriormente cedida a favor de Amaggi Argentina S.A., conforme surge de la documental acompañada y de la autorización dictada por el tribunal interviniente en el concurso preventivo de Los Grobo Agropecuaria S.A. En consecuencia, entiende que la cesión de posición contractual informada no altera sustancialmente las condiciones esenciales de la operación. Respecto del destino del producido de la operación y de la preservación patrimonial de los fondos que se obtengan, remite a lo ya manifestado en los autos principales y en las distintas presentaciones efectuadas en el marco de las autorizaciones de venta tramitadas. Finalmente, no ofrece objeciones respecto de la prórroga del contrato ni sobre la renegociación del precio locativo.

Por último y previo resolver, atento que en el marco del Acuerdo de Modificación y Reestructuración de contrato con IFC (autorizado en el Expediente n°10936893) se previeron cláusulas que contienen condiciones vinculadas a la venta de activos, el tribunal requiere que aquella acreedora (IFC) se expida al respecto, en el presente incidente. En relación a ello, la concursada responde que no resulta necesaria la conformidad de IFC para la concesión de autorización de venta del inmueble, atento a que –el objeto de autorización - constituye un activo disponible que se encuentra exceptuado de requerir autorización a IFC, y que dicha eximición surge específicamente de la cláusula 5.2 (q) del acuerdo de restructuración con IFC, que se prohíbe la venta de activos, cuyo punto (i) de la mencionada clausula establece una excepción a dicha prohibición para los activos detallados en el Anexo 13, lo cual acredita en autos mediante su agregación. Al expedirse la sindicatura (el día 22/7/2026), entiende que la operación cuya autorización se solicita tiene como antecedente y por objeto, lo establecido en el contrato de locación de inmueble con opción a compra celebrado con fecha 09/03/2021,

cuya existencia deviene con anterioridad tanto a la presentación en concurso como a la celebración del acuerdo suscripto con International Finance Corporation (IFC), el cual produce efectos únicamente desde su celebración y hacia el futuro. En consecuencia, la sindicatura plural opina que la operación objeto de autos no se encuentra alcanzada por las restricciones previstas en dicho acuerdo, y por tanto, no resultan necesaria la autorización expresa de IFC. No obstante, ello, los funcionarios refieren haber analizado la documentación acompañada por la concursada, advirtiendo que el propio acuerdo celebrado (en la Sección 5.2 "Pactos Negativos", cláusula q) (i), contempla expresamente la posibilidad de vender, transferir, arrendar o enajenar determinados activos individualizados en el Anexo 13, dentro de los cuales se encuentra comprendido el inmueble objeto de la presente autorización. En virtud de ello, indican que aun en la hipótesis de considerarse aplicables las previsiones del acuerdo con IFC, la operación (y el bien) cuya autorización se solicita se encuentra expresamente comprendida dentro de las excepciones allí previstas, razón por la cual, el órgano no formula objeción alguna respecto de lo peticionado por la concursada.

Dictado decreto de autos, quedan los presentes en condiciones de resolver.

CONSIDERANDO:Primero: Comparece el apoderado de las concursadas COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS y **MOLINO CAÑUELAS SACIFIA** y solicita autorización en los términos del art. 16 y ccs. de la LCQ., a fin de proceder a la venta y transferencia a favor de Los Grobo Agropecuaria SA, del inmueble ubicado en Cnel. Hilario Lagos, Provincia de La Pampa. A la presentación simultánea efectuada por las firmas en los autos principales, el tribunal provee de manera conjunta, atento que el objeto de cada petición es idéntico y tiene la misma base documental. Explica que el inmueble está registralmente inscripto a nombre de CAGSA, aunque su propietario es MOLCA, por haber sido transferido en oportunidad de realizarse la venta del fondo de comercio de CAGSA, acreditado en presentaciones pasadas en virtud del contrato de compraventa perfeccionado en su totalidad, quedando pendiente la formalidad de comunicarlo a los respectivos registros. Por ello, solicita se resuelva la petición

autorizando a CAGSA a llevar adelante la venta por cuenta y orden de MOLCA, a quién deberá serle abonado el precio de venta respectivo. Luego explica los antecedentes de la operatoria de venta, refiriendo al contrato de locación con opción a compra celebrado con anterioridad al concurso (11/03/2021), con la firma Los Grobo Agropecuaria SA –hoy cesionaria Amaggi Argentina SA (en adelante Amaggi).

A su turno, evacua la vista la sindicatura plural, en los términos en que se relata en los y vistos, a lo cual me remito en honor a la brevedad. En definitiva, en las distintas presentaciones –y previas aclaraciones solicitadas - el órgano se expide en sentido favorable a la petición que encuadra en las previsiones del art. 16 LCQ, por cuanto la concursada pretende enajenar bienes registrables de su propiedad.

Segundo: En primer lugar, cabe manifestar que el pedido de autorización de venta promovido por las concursadas, se resuelve frente a un escenario distinto, del que se presentaba a su inicio (23/05/2024), atento haberse homologado el acuerdo preventivo unificado mediante sentencia n° 55 de fecha 31/07/2025; y atendiendo a las vicisitudes acaecidas (cesión posición contractual, prórroga contractual, variación del precio). Debe destacarse, que al punto III) del resuelvo de la resolución homologatoria, el tribunal ordenó mantener las medidas de inhibición e indisponibilidad ordenadas en las sentencias de apertura de los procesos concursales, por el término del cumplimiento del acuerdo. También dispuso a la deudora, sujetarse al régimen de administración y vigilancia previsto por los arts. 15, 16 y 17 LCQ durante la etapa de cumplimiento del acuerdo preventivo. En consecuencia, en consonancia con el art. 16, última parte, LCQ, se debe examinar de igual modo, la naturaleza del acto, ponderando las condiciones del negocio jurídico preexistente, la cesión de la posición contractual, la conveniencia de la operatoria y la protección de los intereses de la masa de acreedores, como reza el artículo citado (art. 16, LCQ), considerando el estado procesal actual de la causa principal.

Tercero: *Antecedentes y estado actual de la incidencia.* La presentación conjunta que

inicialmente efectuaron las concursadas obedece a que Compañía Argentina de Granos SA, es titular registral del inmueble objeto de venta, aunque –en estricto – le pertenece a Molino Cañuelas SACIFIA, a causa del contrato de cesión de fondo de comercio celebrado entre ambas empresas con fecha 01/12/2016, conforme surge del instrumento acompañado por la concursada en su presentación del 17/03/2022, en el expediente n°10301338. Dicha situación explica que el inmueble haya sido denunciado como integrante del activo de MOLCA en la presentación en concurso (art. 11, inc.3, LCQ), no obstante surgir del informe de dominio, la titularidad registral a nombre de CAGSA.

Por otro lado, cabe mencionar que, en el curso del presente trámite, han variado las condiciones de la petición inicial, entre las cuales, se ha modificado la firma adquirente o compradora, en tanto que, en los demás aspectos, no se presentan variaciones sustanciales. En relación a ello, luce debidamente acreditado que la situación concursal de Los Grobo (acaecida con posterioridad al inicio del presente trámite), motivó la cesión de su posición contractual, en el devenir de este procedimiento. Cabe reparar que se ha acompañado la resolución de fecha 15/04/2006 dictada en los autos “145/2025 Los Grobo Agropecuaria s/ Concurso Preventivo” que tramita ante el Juzgado en lo Comercial N°12 (sec. N°23), que textualmente dispuso “*Por todo ello, se RESUELVE: 1. Autorizar a la concursada a realizar la cesión de la posición contractual respecto de la opción de compra de la planta de acopio con desvío ferroviario ubicada en Cnel. Hilario Lagos, Provincia de la Pampa, (NC: Ejido 010, C I, Radio b, Qta. 2, Parcela 3, Pda. Inmobiliaria N° 571.695, Matrícula N° I-7423 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. De La Pampa) que resulta propiedad de Molinos Cañuelas SACIFIA a favor de AMAGGI ARGENTINA S.A.- Notifíquese 2 por Secretaría a la sindicatura, concursada y comité de acreedores.*” En efecto, hoy aparece como compradora del inmueble la firma Amaggi Argentina SA, conforme surge de la “Oferta de Cesión de Posición Contracual n° OCPC 01022026” (con certificación notarial de fecha 11/03/2026) adjuntada por la concursada en la operación de fecha 05/06/2026. En definitiva,

producto de la cesión, Amaggi (cesionaria) adquiere la posición contractual que correspondía a Los Grobo en la opción de compra, plenamente vigente. Sobre el tópico, la sindicatura se expide y opina, que dicha situación no altera sustancialmente las condiciones esenciales de la operación, por lo cual no formula objeción alguna al respecto.

Cuarto: A los fines de valorar de modo integral el pedido de autorización y, en el contexto presente de la causa, la suscripta tiene presente consideraciones que seguidamente se exponen.

Objeto de venta. En lo que respecta al inmueble, se describe como: Nomenclatura Catastral: Ejido 010, Circ. I, Radio b, Quinta 2, Parcela 3. Partida Inmobiliaria número 571.695; Ubicación territorial: Lote 1 Fracción B Sección I – Localidad de Coronel Hilario Lagos Departamento Chapaleufu, provincia de La Pampa; designación Fracción B y C de la Quinta n°3 – superficie 10 has 80 as; Inscripta bajo la Matrícula I-7423 en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pampa. El terreno de 108.000 m² se integra por un conjunto de edificios, instalaciones, silos y maquinarias, conforme se desprende del acta de recepción adjunta al contrato de locación acompañado; se trata de un predio destinado al almacenamiento, acopio, acondicionamiento, transporte y comercialización de cereales y/u oleaginosas y para el depósito y comercialización de agro insumos, fertilizantes y agroquímicos.

Resulta atinado mencionar que el bien de que se trata, ha sido denunciado en el activo de MOLCA (art. 11 inc. 3°, LCQ), en la presentación en concurso, y que ha sido detallado y valuado en el Informe General consolidado, presentado por la sindicatura plural el día 04/07/2023. Allí el órgano indicó el valor de realización del terreno, así como de las maquinarias, silos, instalaciones (art. 39, LCQ) y, no ha sido observado ni impugnado.

Condiciones de venta. Opción de compra. El objeto de la petición tiene como causa el contrato de locación de inmueble, instrumentado mediante una “Oferta de locación de Inmueble” de fecha 09/03/2021 sujetaba a los términos y condiciones estipulados en el Anexo

A (*Términos y Condiciones de la Oferta de Locación de Inmuebles*), por un plazo de duración estipulado de 5 años a contar desde la celebración (09/03/2021) cuyo vencimiento fue fijado el 10/03/2026. En el marco de esa locación, en la Cláusula Décima Primera, el locador acordó con el locatario un plazo de cuatro años para ejercer la opción de compra de la planta y todos sus accesorios, por el precio de U\$S 1.200.000. Se advierte que, en tiempo propio, la locataria –que en aquella oportunidad era Los Grobo - ejerció la opción de compra, conforme lo acreditan con la Carta Documento remitida el día 19/02/2024; sin embargo, tal como se explicó - hoy - es la firma Amaggi quien ocupa la posición contractual en la opción de compra, sobre lo cual la sindicatura no ofreció objeción alguna, por entender que –con ello - no se altera sustancialmente las condiciones esenciales de la operación.

Precio de la operación de venta. De los términos del contrato, surge que se pactó el precio en la suma de U\$S 1.200.000, del cual debían descontarse los pagos efectuados por Los Grobo Agropecuaria SA con posterioridad al ejercicio de la opción de compra. En cuanto al pago, se expuso se haría efectivo en la oportunidad en que se perfeccione la transferencia del inmueble, lo que acontecerá contra sentencia firme con efecto de cosa juzgada que autorice la venta, y a la cuenta de titularidad de MOLCA. Posteriormente, informa la concursada que los cánones locativos a descontar son los correspondientes a los períodos 20/2025 y 2025/2026 por el total de USD 120.000. Ahora bien, en cuanto al precio final de la operación, considerando el tiempo transcurrido –desde la celebración del contrato inicial del marzo 2021, el ejercicio de la opción de compra de febrero 2024 y la cesión contractual de febrero de 2026 – la concursada explicó lo siguiente “*En consideración al tiempo transcurrido y pese a que lo pactado (que era que no se descontaban hasta la fecha del ejercicio de la opción, entendiéndose que sí se descontarían si fueran pagados posteriormente a ella), las partes acordaron que solo el 50% de dicha suma se imputaría al saldo de precio que debía abonar Los Grobo Agropecuaria S.A. por la transferencia de los bienes objeto del contrato de locación con opción de compra, resultando la suma a abonar de USD 1.140.000,00, lo que*

supone un beneficio para esta parte.” Por lo tanto, el precio definitivo por la venta asciende a la suma de USD 1.140.000.

En tal sentido, del análisis de la petición inicial de la concursada y aclaraciones brindadas por la sindicatura, en el curso de la incidencia, los funcionarios al momento de evaluar la operación proyectada respecto del inmueble ubicado en la localidad de Coronel Hilario Lagos, ponderaron los valores expuestos en el Informe General. En esa oportunidad, el bien fue valuado en la suma de U\$D 1.842.914,73, calculada al tipo de cambio oficial vendedor (en su equivalente por entonces a la suma de \$493.901.147,64). La sindicatura justificó que al tiempo del informe (general), el dólar oficial se encontraba retrasado con relación al cambio real, y que la devaluación en diciembre del año 2023 llevó al dólar oficial a un monto por encima de lo esperado por el mercado, y –que a la fecha de la vista evacuada - el valor del dólar oficial con el dólar MEP, tiene una brecha de diferencia del 19.65%, de las menores oscilaciones en el último tiempo. En efecto, concluyen que el valor del inmueble, mejorado por el mejor cambio conforme la referencia dólar MEP (no al oficial, como hubiera correspondido) importa una manera de realizar el negocio, siendo razonables los valores utilizados. También se expidieron luego de la pericia de tasación practicada en la causa, y tras cotejar el valor del establecimiento estimado por el perito (en la suma USD 699.483), con el precio al que – en definitiva - asciende la venta, concluyen que la operación proyectada continúa resultando razonable y beneficiosa para la concursada. Especialmente consideraron que el precio al que asciende venta (U\$D 1.140.000), resulta superior a la tasación judicial incorporada. Sobre el particular, debo decir –lo que es evidente - que el resultado de la pericial, ha arrojado un valor de tasación sustancialmente inferior al importe presentado por la concursada, incluso al que –en su oportunidad – efectuó la sindicatura en el informe general, y que aquella, no ha sido objeto de observación alguna.

En efecto, sin perjuicio del aporte del informe de pericia, lo cierto es que, tras la realización de la tarea del experto, la concursada mantiene el precio de la operación, respecto del cual la

sindicatura lo entendió *razonable y beneficioso* y –por otro lado – existe en la causa una propuesta concreta de compra, por un precio que es en definitiva el que refleja de manera adecuada, el valor de mercado al cual se sujeta la operación de venta.

Finalmente, en el análisis integral de la petición de autorización, se ha considerado *la forma de pago*, sobre lo cual, la concursada refirió que se haría efectivo -ante la imposibilidad de abonar en dólares estadounidenses billetes- mediante la entrega de la cantidad de pesos necesarios para adquirir la suma total, según la cotización del dólar MEP del día anterior al pago (a fin de preservar adecuadamente el valor de la moneda), y que tendrá lugar, en la oportunidad en que se perfeccione la transferencia del inmueble, una vez obtenida la resolución de autorización. Frente a ello y producto de la cesión de la posición contractual será la firma Amaggi quien deberá abonar la suma de dólares USD 1.140.000 – o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio BNA billete vendedor del día de pago, a Molino Cañuelas SACIFIA, a la fecha de escrituración conforme lo pactado (confr. Instrumentos de “*Oferta de cesión de posición contractual*”).

Quinto: *Razones que justifican la operación de venta.* La concursada en su presentación inicial ha esgrimido las circunstancias que justifican la enajenación del bien de que se trata. Al respecto, anticipo que –habiéndose expedido de manera favorable la sindicatura- el tribunal estima atendibles y suficientemente justificadas en este caso concreto las razones alegadas.

Es así que, se valora que el contrato de locación con la cláusula de *opción a compra*, fue celebrado con anterioridad a la fecha de presentación en concurso (09/03/2021). También es dable mencionar que el objeto y destino del inmueble cedido en locación, se trata de una Planta de acopio en funcionamiento integrada por edificios, instalaciones, silos y maquinarias, conforme se desprende del inventario detallado en el anexo B, del contrato que, en su conjunto es utilizado por la locataria. Con ello, se evidencia que si bien se trata de un inmueble que integra el activo de MOLCA, no es utilizado por la concursada ni participa del

desarrollo de la actividad productiva de la empresa. También se puntualizó que el predio es de difícil venta a un tercero distinto de quienes lo ocupan, atento sus accesorios, características propias e instalaciones utilizadas. En este sentido, adquiere virtualidad la conveniencia apuntada por MOLCA en tanto no constituye un bien estratégico de la firma ni se encuentra afectado al giro operativo de la empresa.

Bajo tales premisas, la operatoria de venta del inmueble presenta condiciones de conveniencia económica y patrimonial para la concursada, en el marco de su actividad y la instancia del proceso concursal con un acuerdo preventivo homologado y en curso de cumplimiento.

Se ha valorado la opinión de la sindicatura plural, en tanto expuso que el importe de la operación resulta razonable, considerando el precio de venta, tras haberse cotejado con la tasación presentada por el perito en el expediente, que cuantitativamente no altera sustancialmente la composición patrimonial de las concursadas.

Se ha anticipado, tras la valoración que también realiza la sindicatura, que el importe de la operación resulta razonable considerando el precio de venta acordado, cotejado con la tasación presentada por el perito en el expediente, así como la valuación acompañada por las concursadas, y en lo cuantitativo no altera sustancialmente la composición patrimonial de la concursada.

Para disipar cualquier manto de duda, el órgano sindical ha explicado –como se desarrolló precedentemente- la discordancia entre la valuación efectuada en el informe general y el precio que es pactado para la transacción, lo que resulta razonable. Amén de ello, no puedo pasar por alto que, dentro de las previsiones realizadas por MOLCA, a los fines del cumplimiento del acuerdo preventivo unificado homologado, se encuentra el ingreso de fondos líquidos para afrontar los pagos estipulados, lo que surge de las manifestaciones realizadas en la causa principal (SAC expte. n° 10304378) así como en los diversos pedidos de autorización de venta que tramitan por cuerda separada.

Cabe añadir, el hecho de que conforme el control y seguimiento del cumplimiento del

acuerdo, efectuado por el órgano sindical, se han acreditado en el trámite principal los pagos realizados por las concursadas en función de las alternativas del acuerdo homologado (confr. presentaciones de fecha 20/02/2026, 13/03/2026 (primer informe de control del acuerdo) y del día 04/05/2026 (Segundo Informe Trimestral de Control de cumplimiento del acuerdo homologado), presentadas por los funcionarios, en los cuales se informan y detallan el devenir en los pagos y las cancelaciones de cuotas concordatarias, en la proximidad de la fecha en que se resuelve el presente.

En otro orden de ideas, aunque relacionado con las condiciones de la operatoria, en lo atiente al destino del producido de la operación y la preservación patrimonial de los fondos que se obtengan de la venta, la sindicatura remite a su presentación efectuada en los autos principales, cuando amplía el primer informe de control del acuerdo preventivo homologado (operación electrónica de fecha 13/03/2026). En esa oportunidad, refirió a los pedidos de autorización de venta de activos y expresó “...*que toda eventual enajenación de bienes integrantes del patrimonio concursal debe necesariamente encontrarse acompañada por la incorporación de un activo de valor equivalente o superior, o bien por la preservación efectiva del producido de la operación, de modo tal que el resultado patrimonial de dicha enajenación permanezca debidamente identificado, resguardado y sujeto a control.*” A renglón seguido, teniendo como directriz el interés colectivo comprometido en el cumplimiento del acuerdo preventivo homologado, en relación a las eventuales enajenaciones, sostuvieron “... *que el destino de tales fondos debe configurarse de manera concreta, verificable y controlable, permitiendo su adecuada trazabilidad, y la efectiva fiscalización por parte de esta Sindicatura, asegurando de tal modo que la presunta enajenación no implique una disminución patrimonial injustificada ni un menoscabo a la garantía común de los acreedores.*”

Otro aspecto del análisis que resulta relevante destacar, es que el inmueble no se encuentra afectado como garantía de cumplimiento del acuerdo preventivo homologado. En función de

ello, no se advierte que la operación autorizada menoscabe el régimen de su cumplimiento, frente a los acreedores.

Por último, caber valorar que en el marco del Acuerdo de Modificación y Reestructuración de contrato con IFC - autorizado en el Expediente n°10936893, caratulado *MOLINO CAÑUELAS SACIFIA – CONCURSO PREVENTIVO – INCIDENTE - AUTORIZACIÓN ART. 16 - MODIFICACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE CONTRATO FINANCIERO - IFC (INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION)*”, tampoco existe óbice para la procedencia de la petición de autorización de venta. Ello así, cumplida la sustanciación del requerimiento efectuado por el tribunal, cabe concluir que la prohibición de venta de activos contenida en el acuerdo con IFC, encuentra expresa excepción en los “Activos disponibles” contenidos en el Anexo 13, dentro de los cuales se detalla la “Planta Hilario Lagos”, cuya enajenación se decide en el presente. Por su parte, debo decir que la sindicatura también ha analizado el acuerdo de reestructuración mencionado y se ha expedido sin efectuar objeción alguna, por entender – bajo los argumentos ya expuestos - que la operación objeto de autorización, tuvo lugar con anterioridad tanto a la presentación en concurso preventivo como a la celebración del acuerdo suscripto y autorizado con IFC.

Sexto: A la luz de las consideraciones y fundamentos desarrollados, corresponde hacer lugar a lo solicitado por las concursadas, y en consecuencia autorizar a Compañía Argentina de Granos SA. a vender por cuenta y orden de Molino Cañuelas SACIFIA, el **inmueble** que se **describe como:** *Nomenclatura Catastral: Ejido 010, Circ. I, Radio b, Quinta 2, Parcela 3. Partida Inmobiliaria número 571.695; Ubicación territorial: Lote 1 Fracción B Sección I – Localidad de Coronel Hilario Lagos Departamento Chapaleufu, provincia de La Pampa; designación Fracción B y C de la Quinta n°3 – superficie 10 has 80 as; inscripto bajo la Matrícula I-7423 en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pampa. De acuerdo a lo relatado, el pago total de la transacción objeto de la presente resolución, debe realizarse en favor de Molino Cañuelas SACIFIA, en cuyo patrimonio habrán de ingresar los fondos*

producto de la venta, que serán abonados simultáneamente, a la fecha de escrituración.

A fin del debido resguardo de la operación de venta y de la aplicación de su producido a los objetivos y la finalidad expuestos, se encomendará –como se dijo- el control de la operatoria de venta a la sindicatura, en su carácter de controladora del cumplimiento del acuerdo preventivo homologado, atento no haberse concretado la conformación del Comité de Acreedores.

Por otro costado, deberá comunicarse la presente resolución al Juzgado Comercial N°12 –Secretaría N°23, donde tramita la causa “*Los Grobo Agropecuaria s/ Concurso Preventivo*” en virtud de la resolución de autorización dictada por juzgado el día 15/04/2026 (acompañada por la concursada en la operación electrónica de fecha 0/05/2026), debiendo acreditarse en autos.

Finalmente, corresponde disponer el levantamiento de la inhibición general de bienes y de la indisponibilidad que pesa sobre la concursada Compañía Argentina de Granos SA, al ***solo efecto*** de la transferencia registral del inmueble a favor de Amaggi Argentina SA.

Séptimo: *Honorarios del perito.* En relación a la regulación de honorarios del perito judicial tasador, surge de las constancias de autos, que ha aceptado el cargo el Ing. Agrónomo Gabriel Manera y presentado el informe pericial (agregado en la operación electrónica de fecha 04/02/2026) y por tanto, dicha tarea supone una retribución, que debe ser cuantificada teniendo en cuenta la normativa vigente contenida en el Código Arancelario para Abogados y Procuradores. El pago de los estipendios, estará a cargo de la concursada. Ello así, de acuerdo a las pautas arancelarias establecidas en el art. 49 inc. 1° CA (Código Arancelario Ley N° 9459 –To. 11.042), se regulan los honorarios del perito Ingeniero, en **doce 12 jus** (que a la fecha asciende a la suma de \$46.927,21), equivalente en pesos a la suma de pesos quinientos sesenta y tres mil ciento veintiséis con cincuenta y dos centavos (\$ 563.126,52). Los honorarios regulados, devengarán intereses hasta su efectivo pago, equivalente a la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina, con más el tres por ciento

(3%) mensual no acumulativo. Asimismo, corresponde adicionarse el porcentaje legal en concepto de aporte a la Caja de Previsión del profesional matriculado (18%); todo ello a cargo de la concursada. Por todo lo expuesto y normas legales citadas;

RESUELVO:I) Autorizar a COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS SA a vender por cuenta y orden de MOLINO CAÑUELAS SACIFIA, el inmueble que se **describe como:** *Nomenclatura Catastral: Ejido 010, Circ. I, Radio b, Quinta 2, Parcela 3. Partida Inmobiliaria número 571.695; Ubicación territorial: Lote 1 Fracción B Sección I – Localidad de Coronel Hilario Lagos Departamento Chapaleufu, provincia de La Pampa; designación Fracción B y C de la Quinta n°3 – superficie 10 has 80 as; inscripta bajo la Matrícula I-7423 en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pampa, en las condiciones pactadas y que surgen del considerando sexto.*

II) Ordenar el levantamiento de la inhibición general e indisponibilidad de bienes que pesa sobre la concursada **Compañía Argentina de Granos SA** (CUIT N° 30-55258782-7), dispuesta en la resolución de apertura concursal, al **solo efecto** de la transferencia registral del inmueble a favor de Amaggi Argentina SA.; a cuyo fin líbrese oficio.

III) Imponer a cargo de la sindicatura plural el control y seguimiento de la operación de venta autorizada, conforme lo ordenado en la Sentencia de homologación dictada en los autos principales (expte. N°10304378), lo cual deberá verse reflejado en los informes trimestrales ordenados por el tribunal en los autos principales y, acreditado en la presente causa.

IV) Comunicar el dictado de la presente resolución al Juzgado Comercial N°12 –Secretaría N°23-, tarea que es encomendada a la concursada Molino Cañuelas SACIFIA, y deberá ser acreditada en autos en el plazo de cinco (5) días de notificada y firme.

V) Regular los honorarios del perito Ingeniero Agrónomo Gabriel Manera, en doce jus (12 jus) equivalente a la suma de pesos quinientos sesenta y tres mil ciento veintiséis con cincuenta y dos centavos (\$ 563.126,52) más intereses hasta su efectivo pago y el aporte previsional correspondiente; todo ello conforme surge del considerando séptimo y a cargo de

la concursada.

VI) Certificar el dictado de la presente resolución en el concurso preventivo de *Compañía Argentina de Granos SA (expte. n°10301338)*.

VII) Publicítese en la página web <https://grandesconcursosyquiebras.justiciacordoba.gob.ar/>
Protocolícese y hágase saber.

Texto Firmado digitalmente por:

MARTINEZ Mariana

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2026.07.28