



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 16

COM 14362/2016/229 Incidente N° 229 - INCIDENTISTA: PLANTA MEDINA
s/INCIDENTE DE VENTA

Buenos Aires, 16 de diciembre de 2025.- MF/VG

1. Frente a lo solicitado y en orden al estado de autos, corresponde expedirme acerca de la venta de la Planta Medina y sus condiciones de venta.

2. Cabe destacar que el inmueble de la Planta Medina fue objeto de explotación por la Cooperativa de Trabajo Farmacoop Ltda, a partir de la autorización concedida con fecha del [23.10.2023](#).

Luego, tras la decisión de la Alzada, se ordenó que la Planta de la calle Medina se restituya a la masa en un plazo máximo de 10 meses, de acuerdo con las consideraciones y condiciones que se leen a partir de resolución del [11.09.2024](#).

3. Como consecuencia de ello, con fecha [05.02.2025](#) se dispuso la formación del incidente de venta de la Planta ubicada de la calle Medina que incluye los siguientes inmuebles: (i). Medina Nros. 120/24/26/36/38/56/64/66/68/69, (ii). Mozart 124 y (iii). Coronel Ramón L. Falcón 4570/74/78/89, todos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires;

El [10.07.2025](#) se dispuso la venta de la Planta inmueble ubicada en la calle Medina 138/142/146 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo desinsaculados como martillera [María Rosario Carranza](#) y el ingeniero civil [Pedro Hector Degli Esposti](#);

El perito ingeniero presentó su informe en fecha [15.08.2025](#) mientras que la martillera acompañó su constatación del inmueble en fecha [17.08.2025](#);

A pedido de la sindicatura y con algunas aclaraciones del caso, los auxiliares presentaron el [29.08.2025](#) un informe en forma conjunta con la descripción de la zonificación, la cantidad de metros cuadrados (m2) del Galpón, las características de las terrazas el sector cedido a Edesur S.A., sobre el frente de la calle Medina a los efectos de ubicar los transformadores de la red eléctrica.

En la audiencia celebrada en la Sede del Tribunal en fecha [22.09.2025](#) y mediante presentaciones efectuadas por las auxiliares de la quiebra en fechas



[26.09.2025](#) se propuso que: **(a)**. La venta será en bloque de los inmuebles, junto con los bienes muebles existentes al momento de la constatación realizada por la martillera y en el estado en que se encuentran; **(b)**. Que la base sea fijada en la suma de U\$S1.600.000; **(c)**. Que se fije como deposito en garantía el porcentual del 10% de lo ofertado; **(d)**. Que la venta no quede gravada con el IVA. Tampoco las mencionadas cosas muebles, a las que no se les asigna ningún valor; **(e)**. Recurrir al sistema de subasta online recientemente implementado por la CSJN; **(d)**. Que el régimen de publicidad sea de tres días en el diario "La Nación" y dos días en el diario "Clarín", mediante un aviso destacado (3 x 3) con inclusión en el texto de un link que reenvíe a la información de la constatación, fotografías y escritos de los auxiliares relativos a la descripción del inmueble y cosas muebles, obrantes en autos como así también en el portal de internet de "Inforemate"; **(e)**. La martillera estructurará un sistema de exhibición de por lo menos cuatro días previos al día de la subasta, aportando a su costa los auxiliares que a su entender requiera el recorrido de la planta; y **(f)**. Se ordenará la apertura de una cuenta judicial en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires en dólares estadounidenses.

4. Con los antecedentes reseñados y demás constancias existentes en la causa, corresponde al Tribunal expedirse acerca de la conveniencia de rematar la Planta Medida de la fallida y fijar así las condiciones de su venta, no sin antes señalar que la existencia de unanimidad en las opiniones brindada por todos los auxiliares (sindicatura, martillero y perito ingeniero civil), me persuaden en decidir que la venta de los inmuebles que conforman la totalidad de la Planta Medina será dispuesta en la forma aconsejada por los auxiliares, conforme la naturaleza y estado de estos.

En su mérito y atento lo solicitado por la sindicatura en el escrito en despacho, **decrétase el remate en pública subasta de los inmuebles sitios en la calle Medina 138/142/146 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de propiedad de Roux Ocesa SA.** Todo ello en block junto con el resto de maquinarias y muebles existentes en su interior, que no tienen valor, dada la antigüedad y estado de obsolescencia y destrucción.

(I). Modalidad del remate:





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 16

La subasta se realizará de forma electrónica en el [“Portal de Subastas Electrónicas Judiciales”](#) que funciona en el sitio web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación a cargo de la Oficina de Subastas Judiciales durante el plazo de **diez (10) días**, según disposiciones del [Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales](#) aprobado por Acordada CSJN Nro. 15/2025.

Empadronamiento: Para poder pujar, las personas interesadas deberán estar empadronadas en el *Registro de Subastas Electrónicas Judiciales* de la CSJN de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 14 del Reglamento de Subasta Electrónicas Judiciales.

A su vez deberán inscribirse como postor en la subasta en cuestión y encontrarse habilitados hasta el día hábil anterior a la fecha de inicio de la misma (art. 14). La solicitud se efectuará por medio del formulario disponible en el “Portal”, designado como “Ficha de inscripción como postor”.

La inscripción a cada subasta quedará perfeccionada con el reenvío del formulario a la dirección de correo electrónico registrado, oportunidad en que el sistema generará y asignará un “Código de Postor”, que será único, secreto y específico para la subasta a la cual se ha inscripto.

La formulación de ofertas implicará el conocimiento y aceptación de todos los términos y condiciones aquí fijados y disposiciones contenidas en el Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales.

(II). Publicidad:

En cuanto a la publicidad de la subasta, en orden a lo manifestado por la sindicatura, martillera e ingeniero civil en sus presentaciones efectuadas en foma conjunta el [26.09.2025](#) la martillera deberá:

(a). Edictos: Publicar edictos en la forma establecida por el Cpr. 577, aplicable para el caso por remisión al LCQ: 278, sin previo pago, por el término de **dos días** (LCQ: 208), en el Boletín Oficial y **tres días** en el diario *La Nación*.



Además deberá publicarse por **dos días** en el diario *Clarín* mediante un aviso destacado (3 x 3) con inclusión en el texto de un link que reenvíe a la información de la constatación, fotografías y escritos de los auxiliares relativos a la descripción del inmueble y cosas muebles, obrantes en autos.

Del mismo se deberá dar publicidad en el portal de internet de "Inforemate".

Los edictos deberán contener además los siguientes datos y precisiones: **(a)**. Las condiciones de venta y subasta, estado de los bienes; **(b)**. El CUIT del martillero y sus datos de contacto; **(c)**. Lugar, fecha y horario de la exhibición y de la subasta; **(d)**. Que se presume que los oferentes tienen debido conocimiento de todas las constancias y decisiones de autos; **(e)**. Demás datos relevantes del expediente.

En atención a que todas las consultas y publicaciones de edictos en el Boletín Oficial de la República Argentina deben realizarse vía Intranet por el "*Sistema Electrónico de Consulta y Publicación de Edictos*" (Resolución N° 1687/2012 CSJN), el martillero acompañará los proyectos de edictos en formato digital y editable, mediante el sistema Lex 100. Una vez suscriptas las piezas, estarán disponibles en el registro digital de la causa como una providencia electrónica.

A tales efectos, se pondrá a disposición del martillero el aviso respectivo cuya publicación en el diario deberá ser acreditada dentro del quinto día posterior a su primera aparición.

El edicto al Boletín Oficial será remitido por Secretaría por medio del Sistema Electrónico de Consulta y Publicación de Edictos (Res. CSJN N° 1.687/12) y el edicto dirigido a los diarios "Clarín" y "La Nación" será retirado por el martillero para su respectiva publicación.

(b). Publicación electrónica: El rematador deberá efectuar la publicación virtual del bien inmueble en el Portal de Subastas Electrónicas Judiciales, como mínimo con **una antelación de diez (10) días hábiles** a la fecha de inicio de la subasta-, de conformidad con lo dispuesto por el art. 4 y 15 del Reglamento.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 16

En el “Portal” se publicarán los datos consignados en los edictos (conf. artículos 566 y 567 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación), juntamente con fotografías de los bienes que integran los LOTES. Además, a los fines de una adecuada publicidad, se informará: fecha y hora de inicio y cierre de las acreditaciones de los postores; tramos de puja fijados y sus importes; datos de la cuenta judicial (conf. art. 12 del Reglamento); datos de contacto del martillero designado y, en caso de corresponder, el valor base, fecha y horario de exhibiciones y todo otro dato que pueda resultar de interés.

Cumplido ello, la Oficina de Subastas Judiciales publicará la información correspondiente a la subasta en el “Portal” de conformidad con el artículo 4 del Reglamento, para conocimiento de todos los interesados.

(c). Exhibición de los bienes: La martillera estructurará un sistema de exhibición de por lo menos cuatro días previos al día de la subasta, aportando a su costa los auxiliares que a su entender requiera el recorrido de la planta. Los días y horarios de exhibición deberán estar consignados en los edictos y deberán ser informadas en autos previo efectuar las medidas de publicidad del acto, con un mínimo de ***antelación de diez (10) días hábiles*** a la fecha de inicio de la subasta-, de conformidad con lo dispuesto por el art. 4 y 15 del Reglamento.

(d). Otras medidas: La martillera y la sindicatura podrán disponer, a su discreción y a su cargo, otros medios de publicidad, tales como anuncios entregados en la vía pública, difusión mediante correo electrónico y páginas web, etc. Previamente deberá informar tal circunstancia al Tribunal.

(III). Del enajenador:

La subasta será llevada a cabo por la martillera a designarse, en virtud del fallecimiento reciente de la auxiliar ***María Rosario Carranza*** quien fuera designada para la realización de la Planta Medida. El auxiliar a designar deberá ajustarse a las funciones a su cargo (arts. 15 y 24 del Reglamento).

De acuerdo a la Resolución General D.G.I. Nro. 745 del día 20.12.99 reglamentaria del art. 8 de la ley 11.683 y sus modificaciones, deberá el auxiliar



denunciar su Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o en su defecto, su tipo y número de documento de identidad y el del fallido, para su inclusión en los avisos a publicar.

Póngase en conocimiento del auxiliar de intervención que, dentro del tercer día de finalizada la subasta, deberá suscribir un acta, en doble ejemplar, donde se indicará el resultado del remate, los datos del vencedor (Código de Postor y monto de adjudicación) y el de los demás postores, con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos. El acta será confeccionada en el formulario que, a tal efecto, quedará habilitado en el “Portal”. Uno de los ejemplares deberá ser presentado en el expediente judicial, en el plazo de tres (3) días hábiles de finalizado el acto de subasta. El restante, quedará bajo su guarda (artículo 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales, aprobado por Acordada CSJN nro. 15/25 y norma del código).

(IV). Del precio de venta, condiciones y forma de pago.

La venta se hará sobre la **base fijada por el Tribunal en la audiencia convocada el día 22.09.2025 por la suma de U\$S1.600.000;** El comprador deberá abonar el precio total, el 3% por comisión y el 0,25 % por arancel sobre el precio de venta (CSNJ: Acordada 10/99 y 24/00:7).

El precio deberá ingresarse en una cuenta a abrirse en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires -Sucursal Judicial- a nombre de este tribunal y como perteneciente a estas actuaciones dentro del plazo de ***cinco días*** de aprobado el remate, sin necesidad de notificación ni requerimiento previo al adquirente y bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (cfr. art. 584 del Código Procesal). A cuyo fin, líbrese oficio mediante DEOX por Secretaria.

La adjudicación recaerá en el postor que, luego de la puja que se realizará en el período de celebración de la subasta, ofrezca el precio más alto según cuadro de tramos de pujas determinado previamente sobre el valor de la base que se fije, incrementado en un 5% para cada tramo (art. 19 y 20 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales). En caso de que exista igualdad entre posturas máximas secretas, tendrá prioridad aquella realizada con fecha y/u hora anterior (art. 21 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 16

El vencedor en la subasta deberá presentar en autos dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización la siguiente documentación: comprobante de inscripción a la subasta; pago del depósito en garantía -si correspondiere-; constancia del Código de Postor, copia del DNI y constancia de CUIT. Además, deberá ratificar el domicilio oportunamente informado o constituir uno nuevo (art. 26 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

Deberá depositar la comisión de la martillera equivalente al 3% según art. 160 del Reglamento del Fuero con más el I.V.A. que corresponda de acuerdo a la situación fiscal del rematador, quien tendrá a su cargo -en su caso- extender recibos y/o facturas según lo dispuesto por la ley 23.349.

En virtud de lo dispuesto por el art. 4º de del Reglamento para el Funcionamiento de la Oficina de Subastas Judiciales creada por Acordada CSJN Nro. 10/99, el arancel del 0,25% aprobado por Acordada Nro. 24/00 también estará a cargo del comprador.

Por su parte, deberá la martillera dentro del tercer día de finalizada la subasta suscribir un acta, en doble ejemplar, donde se indicará el resultado del remate, los datos del vencedor (Código de Postor y monto de adjudicación) y de los demás postores, con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos. El acta será confeccionada en el formulario que, a tal efecto, quedará habilitado en el “Portal de Subastas Electrónicas Judiciales”.

Uno de los ejemplares deberá ser presentado en este expediente dentro del plazo de tres (3) días de finalizado el acto y el restante quedará bajo su guarda (art. 24 del Reglamento de Subastas Electrónicas Judiciales).

(V). Si el vencedor de la subasta no integra el precio y fuere declarado postor remiso, en caso que haya postores que hubieran hecho ofertas mayores o iguales al 95% de la oferta ganadora se invitará al que hubiere realizado la segunda mejor oferta a ratificarla.

Si el interesado lo hiciera, será considerado como el oferente ganador de la subasta. Caso contrario, serán invitados sucesivamente quienes hubieren realizado las siguientes mejores ofertas, siempre que cumplan la condición prevista más arriba, hasta tanto alguno la ratifique y formalice la venta.



Si las siguientes ofertas no fueren iguales o mayores al 95% de la primera podrá invitarse, de oficio o a pedido de parte, sucesivamente a los siguientes postores a ratificarla, siempre que hubiere acuerdo para ello entre el propietario del bien subastado y el acreedor.

(VI). La entrega de posesión del inmueble a nombre del adquirente se cumplirá luego de la integración del saldo de precio y una vez que sea declarado adjudicatario, mediante mandamiento a diligenciar según modalidad de trabajo detallada en este sitio web dentro del plazo de 20 días, bajo apercibimiento de tenerla por producida en forma ficta.

(VII). En tanto compete al juzgador establecer las modalidades para que la venta se efectivice del modo más conveniente al trámite concursal (cfr. art. 204 LCQ), se aprecia adecuado excluir la posibilidad de la compra en comisión, la cesión de los derechos emergentes del boleto de compraventa y el otorgamiento de poderes especiales irrevocables a favor de terceros para la posesión, escrituración, cesión, adquisición y/o venta del inmueble.

Asimismo y para el caso que quien realice la última oferta lo haga en representación de un tercero deberá acreditar tal calidad con poder especial (cfr. art. 375, inc. “e” del Código Civil y Comercial de la Nación).

(VIII). La fecha de subasta se requerirá a la Oficina de Subastas Judiciales a través del Sistema de Diligenciamiento Electrónico de Oficios (DEO) (cfr. Resolución CSJN Nro. 3172/11) recién una vez satisfechos todos los recaudos aquí indicados sobre los que deberá informar el martillero.

(IX). En caso de que la subasta arroje un resultado infructuoso, deberá la sindicatura de modo inmediato proponer las diligencias que fueren menester a efectos de que se concluyan los trámites de venta con la mayor celeridad posible.

(X). Notifíquese por Secretaría. **FDO.: DIEGO MANUEL PAZ SARAVIA. JUEZ DE 1RA. INSTANCIA.**



MARTILLERO INFORMA CONSTATAION

SEÑOR JUEZ:

María Rosario Carranza, martillera, (27-10867896-3) Tel. 1558164289, hechaar@yahoo.com.ar, Monotributista, con domicilio constituido en autos "ROUX-OCEFA S.A. s/QUIEBRA s/INCIDENTE DE VENTA PLANTA MEDINA" Expediente n° 14362/2016/229, a V.S. respetuosamente dice:

Que, feria de por medio, las partes acordaron para realizar la constatación del inmueble a subastar de la quiebra ut supra mencionada: el día 12 de Agosto 2025, a las 12.00 hs.

Que el día y hora estipulado nos constituimos, en el edificio sito, en la calle Medina 138/142/146 de la C.A.B.A., la **Contadora Adriana Basile (por la Sindicatura)**, el **Ingeniero Civil Pedro Héctor Degli Esposti** y la suscripta **martillera Carranza María R.**, donde fuimos recibidos por los señores Emanuel Spoterman, DNI: 33.272.491 y Gustavo Abelenda, DNI: 26.568.373 en su calidad de representantes de la **Cooperativa Farmacoop Ltda.** *(nombrada recientemente por ese tribunal como depositario judicial)* a quienes entregándoles copia del mandamiento de constatación nos permiten realizar la misma. Se adjunta acta firmada por los presentes. Asimismo, informo a S.S. que por un error involuntario de la suscripta, en el acta que se firmó puse mes ABRIL cuando era AGOSTO, el que fue salvado en la respectiva acta.

CARACTERISTICAS EXTRINSECAS

El edificio objeto de la subasta está ubicado en el barrio porteño de Vélez Sarsfield, C.A.B.A. Desde ese lugar **(Medina 138, 142, 146)** y de forma interna accedimos a todas las parcelas relacionadas de los inmuebles que componen el complejo.

Las calles y direcciones que ocupan el conjunto son: Cnel. Ramón Falcón 4574/4578 y 4580, Medina 120, 124/126, 136, 138/156, 160/164 166/168, y Mozart 124. La parcela de la manzana es atípica.

Ubicado dentro de la comuna 10 y sobre el terreno en cuestión, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires informa las características urbanísticas del terreno, sobre el cual se emplaza el complejo. *“Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1, que son las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales. La edificabilidad se corresponde con una Altura Máxima de doce (12) metros. La altura podría variar si: existe algún edificio lindero Catalogado o la altura del edificio lindero es mayor a la de la Unidad de Edificabilidad.”*

Nos encontramos geográficamente a 200 metros de la Autopista Perito Moreno, a 150 metros de la Av. Rivadavia y a 400 metros de la Av. Juan Bautista Alberdi.

APROXIMANDONOS A LAS CARACTERISTICAS INTRINSECAS

En cuanto a las características físicas del complejo en cuestión consta de planta baja, cuatro pisos, subsuelo y terraza, el mismo se encuentra en mal estado. El principal inmueble es un edificio de hormigón. El complejo cuenta con techos de chapa y material cementicio y loza, algunos pisos de cerámicas, otros se notaban que hubieron tenido alfombras y cemento. Se aprecia que no cuenta con el debido mantenimiento hace años. Presentando perdida en los techos, filtraciones y humedades. Al igual que el mal estado de la mayoría de los baños.

En el subsuelo está ubicada la cisterna, con elementos de tablero eléctrico, caños de gas de incendio y de agua. En relación a estos caños originales de agua, se evidencia que fueron algunos sustituidos y puenteados con el sistema de termofusión.

Informo a S.S. que el equipo de la suscripta, mediante un “Boroscopio” investigo si una pared reciente, conducía a una sala tapiada, determinándose “que no comunicaba la misma con ninguna sala”. Ubicándose en este lugar un depósito.

En este subsuelo se encuentra una cámara frigorífica, varios reactores. Elementos como restos de maquinarias, reactores de acero inoxidable y maquinaria que representa un valor.

En la planta baja se ubica la recepción, varias oficinas (administrativas, depósitos, etc) baños varios (en muy mal estado), etc. Se verifica que hay una escalera que sube hasta vestuarios y sale de al lado de los baños. En ese lugar a la derecha funcionaba una escuela para adultos. Se aprecian maquinarias vetustas y algunas que ameritan un análisis de mayor profundidad. Si bien en el primer análisis, resulto notable la cantidad de mesas y sillas distribuidas en gran parte del inmueble, considerando su escaso valor y gran mano de obra que requiere su retiro y logística, no resultarían de interés. Si estanterías y armarios metálicos que bien se podrían enajenar conjuntamente con el inmueble. Y de considerar necesario por S.S la suscripta podría efectuar un inventario juntamente con los elementos de acero inoxidable y muy especialmente los reactores y elementos de acero inoxidable.

En el primer piso se ubicaba según lo manifestado el área de presidencia con su sala de reuniones, áreas administrativas, control de calidad y biblioteca que no cuenta con libros.

En el segundo piso, según lo dicho por los acompañantes del recorrido se ubicaban depósitos, áreas administrativas, líneas de llenado, control de calidad, baños, vestuarios.

En el tercer piso, un área de oficinas y depósitos como también preparaban soluciones y empaque de sólidos.

Todos los pisos presentan el mismo mal estado y con mucha basura y desorden.

El cuarto piso era el área destinada para los empleados: sala de reuniones, sector de cocina, comedor, sanitarios, salas de máquinas de ascensor, montacargas. Restos de piso técnico se aprecian y reactores.

En la terraza tanque de agua, cañerías oxidadas y techos que requieren mantenimientos, restos de quipos y partes externas de aires acondicionados en desuso. etc.

Posee este edificio un ascensor precario, antiguo y que no cumple con las normas de seguridad, se utilizó para subir hasta el 3er piso y luego escalera hasta la terraza, como así también se verificó la existencia de dos montacargas, que estaban fuera de uso.

El edificio presenta problemas de humedad, filtraciones desde el techo, se observan (descascarados), y al faltar el mantenimiento general se producen las filtraciones. Al igual que falta de puertas y distintos elementos que se aprecian arrancados.

En cuanto a las cañerías que se aprecian, se ven gran cantidad de caños galvanizados de circulación de aire. Los caños de agua que se apreciaron están desde el exterior oxidados y con necesidad de reparaciones; se evidencian reparaciones y que conectaron sectores de la planta con termofusión de diferentes medidas y conviven parches con instalaciones que presumen ser originales.

Se aprecia que las instalaciones de incendio presentan nichos “vandalizados” donde se observa que están desprovistos de sus elementos de bronce y mangueras, con los picos de este material arrancados. Salvo contadas excepciones que se encuentran muñido de los elementos.

Se aprecia instalaciones de un tamaño importante que ingresa al complejo. Asimismo, el edificio cuenta con los servicios básicos.

Se observan faltantes de puertas, cables, elementos de los baños, mesadas etc. Existen muchos escritorios de madera y de chapa, bibliotecas, armarios metálicos.

Muchos elementos de acero inoxidable y motores desparramados por el complejo al igual que maquinarias que parecen vetustas y otras que deberían ser examinadas, ya que al tener motores y ser de acero inoxidable representan un valor como chatarra, al igual que mesas, bachas y barandas de acero inoxidable.

Se aprecia, conforme se ilustra en los anexos fotográficos zonas donde se dificulta el acceso y se encuentran repletas de mercaderías desparramadas, frascos rotos, plásticos, tubos de ensayos y diversos frascos, modulares. etc.

Se constato desde los techos y tanques de agua hasta el sótano o primer subsuelo. Del cual se informa que se ingresó mediante ascensor en paupérrimas condiciones, el estado del sótano es deplorable, sin iluminación, sucio y con gran humedad.

También se verifica que es utilizado el espacio como una zona de guardado donde se ven elementos de acero inoxidable, hay un sistema que aparenta purificar agua o aire y una cámara frigorífica, acompañados por restos de zorras eléctricas y demás elementos.

En cuanto al estado de ocupación del inmueble al momento de la constatación el mismo se encontraba desocupado. Nos informan los representantes de la Cooperativa que hubo un espacio prestado a un grupo de personas, razón por la cual se observan elementos ajenos a la fábrica, como por ejemplo tornos, limadora y diversos materiales de taller metalmecánico que son de una actividad distinta de la que se aprecia en el complejo.

Se verifico en ese lugar calderas de generosas dimensiones que se observan en los anexos fotográficos.

Referente al equipo electrógeno que se solicita verificar en el auto de subasta (punto IV), “se informa que no se apreció en ninguna ubicación equipo alguno”.

En cuanto a si es conveniente la venta en bloque o individual, presenta distintas problemáticas que nos invitan a sostener que la venta en bloque es lo más aconsejable.

Por la confusión de parcelas y no contar con cerramientos, ya que las mismas representaría una dificultad para su enajenación.

No podemos dejar de observar que, de vender individualmente las parcelas, necesariamente deberíamos recurrir a un agrimensor para que indique cuales son los límites de estas, ya que actualmente se perdieron los mismos.

Lo que requeriría de un agrimensor; de tiempo; de diversas dificultades que representan una problemática muy dificultosa y sumamente costosa, sin obtener una ganancia a dicho esfuerzo.

Nos encontramos con la necesidad de señalar que resultaría interesante efectuar la venta del inmueble con sus bienes muebles incluidos y en caso de fracasar la subasta a la media hora se vendan en un lote, todos los bienes muebles, de tal forma que se recupere el dinero de edictos y no se corra el riesgo de que los mismos se deterioren más por el paso del tiempo o se modifique su ubicación, poniendo énfasis en el retiro de los mismos para preservar el estado del inmueble, salvo mejor criterio de la Sindicatura y S.S.

Si logramos ser eficientes con el tiempo podría efectuarse la subasta en forma presencial, sin que resulte la metodología online, la cual no es muy aconsejable para este volumen de negocio (**la que regeriria a partir del 1° de Octubre 2025**), salvo modificación de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/2025 del 10 de julio ppdo.) No sería ventajoso la licitación, por presentar mayor facilidad para los oferentes la subasta, la que no requiere de patrocinio letrado para efectuar las ofertas.

Adjuntamos:

- 1.- Acta de constatación
- 2.- Anexo fotográfico bienes muebles
- 3.- Anexo fotográfico fachadas
- 4.- Anexo fotográfico estado edilicios

Proveer de conformidad.

SERA JUSTICIA. -

MARTILLERO INFORMA - MANIFIESTA.-

Señor Juez:

Horacio Alfredo Mason, Martillero, con domicilio constituido en la calle Talcahuano N° 758 Piso 3° Letra "B" de la Ciudad de Buenos Aires y domicilio electrónico CUIT 20-04403236-9, email horaciomason@yahoo.com.ar (4371-6622 / 4374-7995) en autos caratulados: "Incidente N°229 – INCIDENTISTA: PLANTA MEDINA s/ INCIDENTE DE VENTA" Expte 14362/2016/229, a V.S. respetuosamente digo:

I.- Que vengo a informar efectivamente la Cooperativa de Trabajo Farmacop Ltda dio cumplimiento a lo acordado con este Tribunal.

II.- Que el día 27/03/2026 pasado volví a recorrer la Planta y ya la limpieza había concluido.

III.- Que continúo en contacto con el Señor Bruno Di Mauro a los efectos que la Planta permanezca vigilada.

IV.- Que entiendo se encuentran dadas las condiciones para solicitar fecha a la Oficina de Subastas.

Tener presente lo expuesto y proveer de conformidad, que

SERA JUSTICIA.-

Horacio A. Mason
Martillero Público
Matr.70-F°394-Lib.73

MARTILLERO INFORMA.-

Señor Juez:

Horacio Alfredo Mason, Martillero, con domicilio constituido en la calle Talcahuano N° 758 Piso 3° Letra "B" de la Ciudad de Buenos Aires y domicilio electrónico CUIT 20-04403236-9, email horaciomason@yahoo.com.ar (4371-6622 / 4374-7995) en autos caratulados: "Incidente N°229 – INCIDENTISTA: PLANTA MEDINA s/ INCIDENTE DE VENTA" Expte 14362/2016/229, a V.S. respetuosamente digo:

I.- Que en tiempo y forma vengo a responder lo requerido por el Tribunal.

II.- Que con referencia a solicitar a la Oficina de Subastas fecha de Remate, es opinión del suscripto, aguardar hasta el día 26 de Marzo 2026 fecha en la cual se encuentra prevista la entrega del Inmueble Planta Medina, ya finalizada la tarea de retiro de todos los bienes autorizados y la limpieza del lugar.

III.- Que antes de la fecha indicada volveré a visualizar el estado de la misma e informaré al Tribunal, para oportunamente, fijar fecha de Subasta.

Tener presente lo expuesto y proveer de conformidad, que

SERA JUSTICIA.-

Horacio A. Mason
Martillero Público
Matr.70-F°394-Lib.73

PERITO INGENIERO CIVIL PRESENTA PERICIA

Señor JUEZ:

Pedro Héctor DEGLI ESPOSTI, ingeniero civil, matrícula profesional No. 7.818, C.U.I.T. No. 20-04535958-2, Responsable Inscripto en el Impuesto al Valor Agregado, TE 1550013599, ingdegli@yahoo.com.ar, ratificando su domicilio procesal constituido en Marcos Paz 2.209, 6to. Piso, departamento 23, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, designado *perito ingeniero* de oficio en autos “Incidente No. 229 – Incidentista: **Planta Medina s/ Incidente de Venta**”, en "**ROUX OCEFA S.A. s/ QUIEBRA**, Expediente: 14.362/2016/229, a V.S. digo:

Que vengo a cumplir con la presentación del dictamen pericial ordenado en autos.

1.- Preliminares

En autos se ha ordenado la venta, del inmueble propiedad de la fallida, con accesos principales sobre la calle Medina 138/142/146, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A los efectos de la constatación dispuesta, ello fue factible atento la amplia colaboración de integrantes de la COOPERATIVA FARMACOOPT LTDA, los que habilitaron el ingreso a los distintos sectores y locales, muchos de ellos cerrados con llaves y/o candados.

Durante la constatación, personas idóneas en la obtención de fotografías, convocadas por la Señora Martillera, obtuvieron múltiples imágenes internas, las que, seleccionadas, serán parte del informe de la misma.

Se dispuso en estas actuaciones, que se informe sobre las características físicas y el estado de ocupación del inmueble, que resulta de sucesivas adquisiciones, las cuales fueron producto de un total de nueve escrituras, realizadas entre los años 1941 y 1999, es decir durante más de 50 años.

A la fecha y producto de las sucesivas adquisiciones y seguramente de las necesidades del crecimiento de la actividad de la fallida, se ha perdido gran parte de la separación física entre los distintos predios adquiridos originariamente por Roux Ocefa S.A.

2.- Descripción del inmueble

Consigno, correlativamente las fechas de adquisición, conforme surge de las escrituras, de los diferentes inmuebles que constituyen la propiedad actual:

Año 1941:

Casa ubicada en Medina 120

Inmueble calle Medina 138 a 156

Año 1943:

Inmueble calle Medina 160/164

Año 1948:

Medina 166/168

Año 1955:

Medina 136

Año 1956:

Inmueble calle Medina 124/126

Año 1967:

Coronel Ramón L. Falcon 4570

Año 1970:

Coronel Ramón L. Falcon 4580

Año 1974:

Coronel Ramón L. Falcon 4574/78 – Unidad funcional No. 3

Año 1999:

Coronel Ramón L. Falcon – Unidad funcional No. 2

Como consecuencia de las sucesivas adquisiciones, la fallida es titular de los inmuebles ubicados en la calle Medina, entre los Nos. 120/168, de los de la calle Coronel Ramón L. Falcon Nos. 4570 y 4580 y de dos de las tres Unidades Funcionales del Inmueble ubicado en la calle Coronel Ramón L. Falcon No. 4574/8, todos ellos colindantes con al menos, otra de las propiedades de la fallida.

El conjunto de los terrenos, correspondientes a la totalidad de las propiedades tiene una superficie de 3.715 m².

Los diferentes frentes del conjunto de los inmuebles, sobre las Líneas Municipales, son:

Sobre calle Medina 64,67 metros

Sobre calle Mozart 13,13 metros

Sobre calle Coronel Ramón L. Falcón, dos frentes de 8,66 metros cada uno, separados por los 8,66 metros del inmueble de la misma calle No. 1974/8 dado que la UF 1, ajena a la fallida, está ubicada en el frente del inmueble.

Los bienes citados tienen la zonificación R 2 b II y cuenta con la totalidad de los servicios públicos urbanos.

El inmueble consta de planta baja, cuatro pisos

altos y dos subsuelos, los que conforman una superficie cubierta total de 8.019 metros cuadrados.

Las diferentes plantas ocupan las superficies que se indican a continuación:

Subsuelos: 396 m²

Planta baja: 3.477 m²

Primer piso: 1.942 m²

Segundo piso: 1.024 m²

Tercer piso: 590 m²

Cuarto piso: 590 m²

Superficie cubierta Total: 8.019 metros cuadrados

La última presentación documentada, a la que tuvo acceso este perito, es una presentación ante el GCBA, que refiere: Redistribución de usos sin ampliación de superficies ni rubros, laboratorios de productos medicinales, Fábrica de CATGUT, de productos químicos, de cosmética, fábrica de artículos de vidrio sin fusión, fábrica de artículos plásticos, depósito de productos químicos, medicinales, alcohol y plástico y garage para 4 camiones.

La totalidad del inmueble, fue utilizado para las diferentes áreas de producción de Roux Ocefa S.A. y/o servicios complementarios necesarios

La parte productiva, en cuanto a su equipamiento, se encuentre prácticamente desmantelada.

De los remanentes, surge la existencia de:

Equipamientos con su vida útil vencida

Equipamientos, a la fecha, con sensibles atrasos tecnológicos.

Equipamientos, que forman parte de líneas de

producción, incompletas, parcial o casi totalmente desmanteladas y que no cumplen con los requisitos actuales, relacionados con la producción de medicamentos. Esto, tanto respecto de sus posibilidades de habilitación por el Organismo de Contralor, la calidad de su posible empleo y la baja productividad en relación con equipamientos disponibles actualmente.

Instalaciones sanitarias, de gas, eléctricas, termo mecánicas, deterioradas, incompletas e inutilizables.

Las características constructivas son:

Estructura de Hormigón Armado, con sectores aparentemente utilizados como depósito, que cuentan con estructura metálica y chapas galvanizadas

Un galpón, con estructura metálica y cubierta de chapas acanaladas, que ocupa una superficie de 310 m²

Paredes y frente de mampostería de ladrillos revocadas

Atento la zonificación del inmueble, el estado del mismo y sus características constructivas, se podrá utilizar reciclándolo, a título de ejemplo, principalmente como vivienda, oficinas, estudios profesionales, comercios, supermercados o similares.

Existen en el mismo, elementos que, atento el estado de los mismos y la necesidad del reciclado, no incrementan, a la fecha, el valor del bien.

Los elementos mencionados en el párrafo anterior, son: revestimientos, pisos, carpinterías, vidrios, instalaciones sanitarias, instalaciones de gas, instalaciones eléctricas y equipos de aire acondicionado. En el mismo sentido, equipamientos de oficina, tales como

escritorios, sillones, armarios y archivos.

Cuenta el inmueble con dos montacargas, actualmente fuera de uso y un ascensor marca Otis, en uso precario y con puertas manuales.

Existen diferentes equipos de refrigeración, que no están en funcionamiento y que se utilizaban para las diferentes líneas de producción, asimismo, compresores frigoríficos para refrigeración de locales, fuera de uso y en mal estado.

Contaba el predio con dos calderas, un grupo electrógeno y tres compresores.

Calderas y compresores, se encuentran en muy mal estado de conservación, en estado de obsolescencia y con su vida útil vencida.

Surge de documentación exhibida, que el predio contaba con un grupo electrógeno marca Caterpillar, de 890 HP, con un generador trifásico de 600 KVA.

3.- Uso anterior del inmueble

No se cuenta con documentación que permita determinar el uso de las instalaciones, al momento de cierre de su operación por parte de la fallida.

A los efectos de informar, con carácter ilustrativo, obtuve información de ex empleados de la fallida, de planos incompletos de las instalaciones electromecánicas, de parte de los esquemas que señalan las vías de escape y de planos elaborados por los actuales ocupantes, al efecto de prestaciones en el Ministerio de Salud, que refieren que son atinentes a la elaboración de productos para diagnóstico de uso in vitro.

Los distintos pisos estaban destinados principalmente a:

Subsuelo:

El total de los dos subsuelos cuenta con tanques cisternas, depósito, lavadero, cámara frigorífica, y vestuario para jefas,

Planta Baja:

Entrada, recepción, oficinas administrativas, empaque, depósitos, generador de vapor, líneas de llenado, taller de mantenimiento, destilación, baños, grupo electrógeno, sector cedido a Edesur, vestuarios y patio.

Primer piso:

Compresores, vestuario, laboratorios, líneas de llenado, control de calidad, presidencia, sala de reuniones, dirección técnica y áreas administrativas.

Segundo piso:

Líneas de llenado, depósitos, sala de máquinas, control de calidad, baños y vestuarios

Tercer piso:

Preparación de soluciones, empaque de sólidos, depósito y oficinas, seguridad e higiene.

Cuarto piso:

Cocina, comedor, depósitos, sala de reunión, salas de máquinas de ascensor y montacargas y sanitarios

4.- **Respuestas a requerimientos puntuales**

El 10 de julio de 2025, se dispuso que se informe respecto de:

4.1.- Estado de ocupación

El inmueble está en posesión de la Cooperativa Famacoop LTDA, sin actividad productiva alguna, con la mayor parte de los posibles accesos perimetrales, cerrados y/o anulados, en forma precaria, para disminuir las posibilidades de instrucción del bien.

4.2.- Grupo electrógeno

Como se dijo anteriormente, no existe grupo electrógeno en el inmueble.

4.3.- Conductos aéreos de acero inoxidable

No existen conductos aéreos de acero inoxidable. Se advierten conductos, incompletos y muy deteriorados conformados por chapas de hierro galvanizado.

4.4.- Subsuelo

Referí la existencia de dos subsuelos, a los que se pudo acceder

4.5.- Modalidad de venta

Constituye la superficie total de los terrenos en los que se asienta la Planta Medina, su valor máspreciado.

A la fecha, en el ámbito residencial de CABA, los valores unitarios por metros cuadrados, se elevan cuanto de mayores superficies se trata,

Un fraccionamiento de la planta llevaría a un menor valor total, independientemente de que, en tal caso, deberían realizarse obras, para restituir el parcelamiento original.

4.6.- Bienes muebles

Independientemente que la evaluación de los bienes muebles, es ajeno a la incumbencia profesional del

ingeniero civil, resulta evidente que los mismos en su mayoría carecen de valor alguno, que retirarlos y vender sus partes (acero inoxidable, metales) puede tener algún rédito, pero el costo del desarmado, retiro y transporte, será superior a los valores de venta, a quién o quienes se dedican a este tipo de comercialización.

5.- **PETITORIO**

Tener presente este dictamen pericial,
SERÁ JUSTICIA



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 16

COM 14362/2016/229 Incidente N° 229 - INCIDENTISTA: PLANTA MEDINAS/INCIDENTE DE VENTA

Buenos Aires, 09 de abril de 2026.- MF/VG

1. En oportunidad de cargar el DEO tendiente a obtener la fecha para la subasta, pudo advertirse que desde la constatación realizada por la martillera Rosario Carranza ([17.08.2025](#)) a la realizada recientemente por el actual martillero Horacio Alfredo Mason en su presentación del [26.03.2026](#), surgieron cambios en el interior de la Planta los cuales tienen que ver con el retiro de las maquinarias. Situación ésta que fue solicitada por la Cooperativa y consensuada con la sindicatura (ver actas de audiencias de los días [22.09.2025](#) y [29.10.2025](#)).

Frente a lo ello, se impone la necesidad de adaptar el [auto de subasta en la parte pertinente del punto 4°](#), que anteriormente dispuso la venta en block de los bienes inmuebles junto con el resto de maquinarias y muebles existentes en su interior.

Por ello, déjese constancia que el remate en pública subasta de los inmuebles sitos en la calle Medina 138/142/146 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de propiedad de Roux Ocesa SA, **lo es en block junto con el resto de los bienes muebles existentes en su interior al momento de la exhibición.**

2. Notifíquese por Secretaría al martillero, al Ingeniero y al síndico.

3. Fecho, cúmplase con el oficio dispuesto en fecha [06.04.2026](#). **FDO.**
: DIEGO MANUEL PAZ SARAVIA. JUEZ DE 1RA. INSTANCIA.

