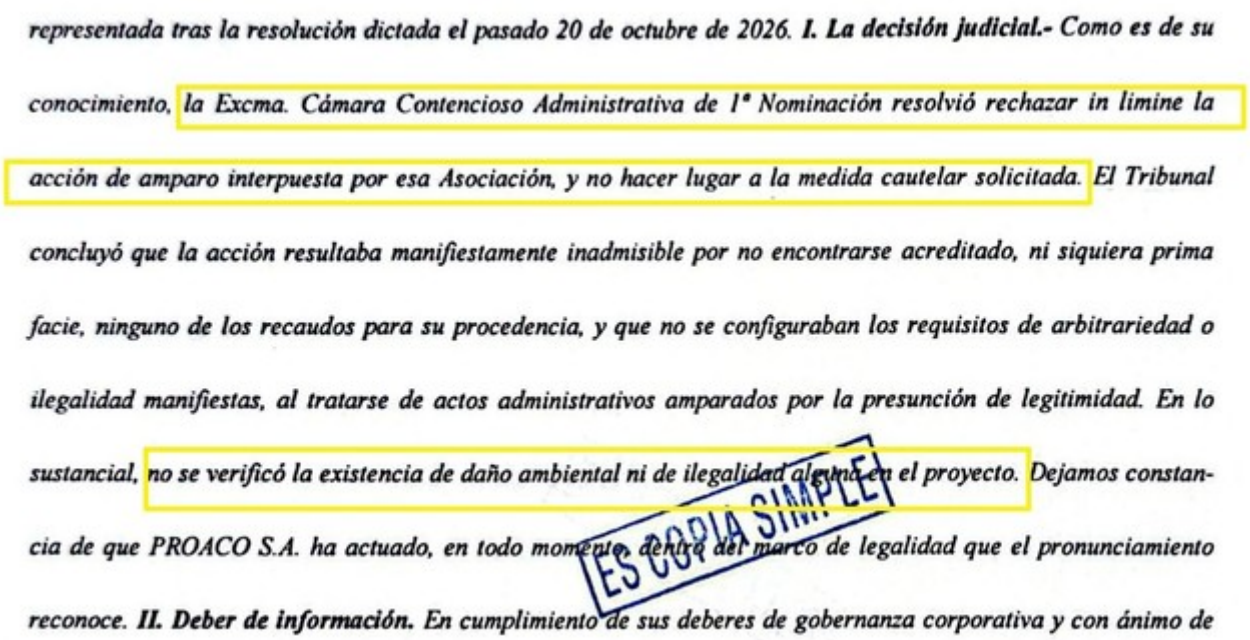
Ganó el desarrollismo porteño cordobés: Passerini y la justicia blindaron a IRSA y PROACO en el caso DUO

Category: cordobesismo,Nueva Investigación
escrito por Agustina Sosa | 20/11/2026



Luego de que fracasaran las instancias conciliatorias de octubre pasado entre los vecinos de Altos de Villa Cabrera y Parque Chacabuco y los gigantes del desarrollismo inmobiliario **IRSA** y **Proaco** ejecutores de las torres DÚO en la playa de estacionamiento del Córdoba Shopping (complejo de 14 pisos y 256 departamentos) y de que la asesoría letrada de la Municipalidad operara para evitar que el amparo de los vecinos no fuera admitido por la Justicia provincial, la Cámara Contencioso Administrativa de 1ra Nominación resolvió rechazar de plano el amparo vecinal y archivar la causa.



representada tras la resolución dictada el pasado 20 de octubre de 2026. ***I. La decisión judicial.-*** *Como es de su conocimiento, la Excma. Cámara Contencioso Administrativa de 1ª Nominación resolvió rechazar in limine la acción de amparo interpuesta por esa Asociación, y no hacer lugar a la medida cautelar solicitada. El Tribunal concluyó que la acción resultaba manifiestamente inadmisible por no encontrarse acreditado, ni siquiera prima facie, ninguno de los recaudos para su procedencia, y que no se configuraban los requisitos de arbitrariedad o ilegalidad manifiestas, al tratarse de actos administrativos amparados por la presunción de legitimidad. En lo sustancial, no se verificó la existencia de daño ambiental ni de ilegalidad alguna en el proyecto. Dejamos constancia de que PROACO S.A. ha actuado, en todo momento, dentro del marco de legalidad que el pronunciamiento reconoce.* ***II. Deber de información.*** *En cumplimiento de sus deberes de gobernanza corporativa y con ánimo de*

El conflicto judicial tuvo hitos de marcada tensión. El pasado 9 de octubre, el tribunal integrado por los vocales **Leonardo Massimino**, **Francisco Gordillo Saravia** y **Gabriela Cáceres** convocó a la primera audiencia conciliatoria. Del encuentro participaron referentes de la Asociación Civil ***“Preservando la Identidad de los Barrios”***, impulsores del amparo colectivo por la escandalosa ausencia de informes de impacto ambiental previos, junto a representantes de **IRSA** perteneciente al magnate **Eduardo Elsztain**, y el mandamás de **Proaco**, **Lucas Salim**. Un provocador mediático.



Eduardo Elsztain CEO de IRSA

Lejos de ofrecer soluciones técnicas a problemas críticos como el colapso de desagües, cloacas, inundaciones recurrentes y el caos vehicular, la respuesta empresarial rozó la provocación. **Salim** propuso construir una “pared” para cuidar la intimidad de los frentistas afectados por la altura de las moles de cemento, cambiar fachadas vidriadas para mitigar el calor y sumar algunos balcones.

Para colmo, fiel a su estilo desinhibido, el desarrollista retó a los vecinos deslizando que *“van a terminar comprando los departamentos”* y agradeciéndoles por *“haberles hermoseado el barrio”. C*on sus moles de cemento enquistadas en él, como se puede apreciar en el siguiente video institucional de la firma que preside.

Ante el evidente malestar, se convocó a una segunda audiencia el 15 de octubre. Allí confluyeron la presidenta de la Cámara, **Gabriela Cáceres**; los vecinos María Isabel Palacios, Ricardo Boll y el apoderado Héctor Tognarelli; por la Municipalidad de **Daniel Passerini**, la apoderada **Verónica Barrios** y la asesora letrada adjunta **Valeria Andetrich**.

En representación de IRSA pisaron fuerte los letrados **Guillermo Capdevila** y **Tomás Capdevila** (del estudio Capdevila & Palazzo, vinculados a estructuras de histórica prosapia conservadora y operadores entre el capital financiero multinacional y el poder local). Por **Proaco** asistieron **Lucas Salim**, su letrado **Eduardo Torres Buteler** (de raigambre en la familia judicial cordobesa) y el contador **Gustavo Quinteros**, acompañados también por vecinos del Centro Vecinal Villa Cabrera, su abogado **Emilio Herrera** y la fiscal de cámara **Consuelo Sarsfield**.

Sin sonrojarse, los funcionarios municipales –que deberían velar por el interés de los vecinos– operaron en sintonía con los constructores para pedir a la justicia que el amparo "*se declare inadmisible*". La asociación vecinal rechazó la

maniobra por considerarla "*insustancial*" y por tratarse de "*un proyecto urbanístico irrazonable, que perjudica al barrio y que solo contempla un negocio para el Córdoba Shopping y la empresa constructora*". A la par, exigieron contraprestaciones reales para el barrio, pero **IRSA** y **PROACO** se negaron sistemáticamente a modificar el proyecto de alto impacto.



[Cordobesismo: IRSA y PROACO se mandaron un mega proyecto gambeteando arteramente el impacto ambiental]

La aprobación del mega proyecto de IRSA y PROACO se logró controlando ambos lados del mostrador

Un proyecto «flojo de papeles»

Las torres **DÚO** son hijas dilectas del bipartidismo cordobesista y radical. Su génesis se remonta a la gestión del radical **"Ramoncito" Mestre**, cuyo Concejo Deliberante aprobó la intervención en un sector donde la Ordenanza 8.256 fijaba una altura máxima de edificación de 10,50 metros (planta baja y dos pisos). Sin embargo, en diciembre de 2018, en el epílogo de la administración mestrista, se convalidó un convenio

urbanístico a medida de la **UTE IRSA-Proaco** para levantar torres de 14 pisos sobre el predio comercial.

Mestre y su crecimiento patrimonial a lo bestia
Obra Pública, offshores, y secuestros: las andanzas de Mascolo el "cajero" de Mestre

Lejos de bajar el perfil ante las críticas, **Lucas Salim** capitalizó mediáticamente modelo de la especulación. Invitado al programa de streaming ***"El Método Pardo"*** –conducido por el empresario teatral **José Pardo** en Canal 12–, **Salim** se vanaglorió de sus emprendimientos, como las torres de **Pocito**, tristemente célebres por el gigantesco socavón en la calle Vélez Sarsfield en enero de 2024 y por obligar a trabajar a su personal los fines de semana, comparándolos con mega edificaciones en Rosario donde reina el lavado de activos. Ante ello, **Pardo** alentó sin ruborizarse: *"Vamos, muchachos, no nos quedemos atrás en Córdoba"*.



Pocos días después de esa aparición –y a pesar de que las consecuencias sobre la calidad de vida en Villa Cabrera y Parque Chacabuco son palmarias: pérdida de luz solar, sombra invasiva, congestión vehicular y colapso cloacal agravado por las precipitaciones– y luego de que el Poder Judicial archivara el pedido de amparo de los vecinos, **Salim** celebró eufórico el fallo a través de un reel en sus redes sociales,

exigiendo **«seguridad jurídica»** y embistiendo contra quienes informan con «prejuicios».

*“Hoy la Justicia resolvió que el amparo contra torres **DUO** no debía avanzar. También rechazó el pedido de frenar la obra. Y, por último, ordenó archivar la causa. Para nosotros es una resolución muy importante, pero creo que va mucho más allá del grupo **PROACO**. Es una señal para todos los que construimos, invertimos y damos trabajo en Córdoba. Si un proyecto cumple las normas o tiene las autorizaciones y actúa conforme a derecho, tiene que poder confiar en los actos del Estado”,* manifestó el socio de **Elsztain**.

*“Eso es seguridad jurídica, y sin seguridad jurídica no hay inversión, no hay desarrollo, y no hay ciudad competitiva. Hace 25 años que desde **PROACO** trabajamos de esa manera. Comprometidos con nuestros clientes, inversores, proveedores, y también con todos los vecinos de los barrios donde desarrollamos. Por eso, más allá de ese fallo favorable, vamos a seguir dialogando con los vecinos, queremos mejores proyectos, mejores barrios, y una Córdoba que pueda crecer y renovarse. También esperamos, que los que informan, lo hagan con responsabilidad, menos prejuicios, y más documentos”,* añadió cuestionando, igual que el presidente **Javier Milei**, al periodismo.



Lucas SALIM CEO de PROACO

Respecto la mentada **“seguridad jurídica”** que invoca **Salim** en defensa de sus intereses, cabe apuntar que durante su gestión como intendente de la ciudad de Córdoba (2011–2019), **Ramón Javier Mestre** impulsó una política de **acuerdos público-privados** a través de los **Convenios Urbanísticos** (Ordenanza 12.077/12).

Estos acuerdos permitieron a desarrollistas inmobiliarios obtener enormes excepciones a las normativas de uso del suelo (como mayor altura o densidad de edificación) a cambio de compensaciones económicas o la ejecución de módicas obras de

infraestructura para el municipio.

Razón por la cual quedaron rodeados de fundadas sospechas respecto la integridad de ellos, que no obstante han blindado de **“seguridad jurídica”** a sus beneficiarios como **Salim**. Tal como lo expuso la organización Red Ciudadana Nuestra Córdoba, en un minucioso balance que realizó al respecto en el año 2019, del cual se extrajo el siguiente gráfico.



El convenio urbanístico que habilitó el proyecto **DÚO** fue firmado el 30 de diciembre de 2018, durante el último tramo de la gestión de **Ramón Mestre**. Con él se autorizó a **IRSA** y **PROACO** una excepción a la normativa urbana vigente en la zona, que limitaba las construcciones a un máximo de tres pisos, a los efectos de levantar **dos torres residenciales de 14 pisos** y a la par un edificio corporativo, con una superficie cubierta de **30.000 metros cuadrados** excedentes.

La casi simbólica contraprestación acordada para ello, fue la construcción de dos dispensarios de un total de **500 metros cuadrados**. O sea, solo **el 1,66 %** de la “excepción” concedida, con la que **Salim** compró la “seguridad jurídica” que invoca. La que fue refrendada el 27 de diciembre de 2022 por una “comisión revisora” durante la intendencia de **Martín Llaryora**, que finalmente nada objetó ante esa desmesura. Lo que permitió

que **PROACO** iniciara formalmente las obras hacia fines de 2024.

En cuanto al perfil social del provocador **Lucas Salim**, se puede advertir en el furioso tuit que publicó cuando se anunció que el oficialismo encabezado por Axel Kicillof había ganado las elecciones en la provincia de Buenos Aires el año pasado. Con un comentario típico contra los “choriplaneros”, sin advertir que conforme el acuerdo urbanístico que firmó con la municipalidad, a él le cabría el mismo apelativo, pero indudablemente en otra dimensión estratosférica.

Y otro tanto se podría decir del también “choriplanero” de altísimo vuelo, **Eduardo Elsztain**, quien a principios del 2016 se vio beneficiado con el **negociado del dólar futuro**. Consistente el pago al **Grupo Elsztain** personalmente por parte del Banco Central de la bonita suma de $ 682 millones, equivalentes por entonces a **46 millones de dólares,** por haber apostado unos meses atrás con unos pocos pesos, que habría una gran devaluación. Cosa que el presidente **Mauricio Macri**, su ministro de Economía **Alfonso Prat Gay**, y su ministro de Finanzas **Luis «Toto» Caputo**, concretaron apenas asumieron al poder.



Dólar futuro: “Toto” Caputo y Lifsic de Estol le reportaron a Mindlin – Lewis, Elsztain, y Rosental – Soros ganancias por $ 4.299 millones

Clarisa Lifsic de Estol, ex secretaria de Promoción de Inversiones de Cambiemos, fue directora de AXIS.

Dólar futuro: El ministro “Toto” Caputo y sus familiares y amigos se alzaron con $ 1.591 millones.
DOLAR FUTURO: CEO´s y funcionarios que ganaron millones

La justicia contra el vecino

Pero lo más alarmante no es el discurso del empresario contra el periodismo y los “choriplaneros”, sino el tono del propio dictamen judicial de los camaristas **Massimino, Gordillo Saravia** y **Cáceres**, que valida los planteos victimistas de **PROACO** respecto a los perjuicios económicos sufridos por la resistencia vecinal amenazándolos con futuras demandas.

Como si los derechos del vecino no existiesen, en sus considerandos, además de rechazar el amparo, la Justicia computa como “daño” al proyecto de **Elsztain** y **Salim** la caída de reservas, la renegociación de contratos y los costos financieros derivados de la incertidumbre que generó el reclamo ciudadano.

Y lo que es peor: el fallo opera como una implícita **advertencia intimidatoria** hacia los vecinos, señalando que, de persistir en las vías recursivas, la empresa se verá en el “*deber*” de accionar legalmente para la reparación de su patrimonio social.

perjuicios descriptos en el punto III continuarán devengándose y agravándose día a día. En ese supuesto, el Directorio de PROACO S.A. se verá en el deber —impuesto por su propia responsabilidad organizacional y diligencia para con la sociedad y sus accionistas— de arbitrar los mecanismos legales que resulten conducentes a la preservación y reparación del patrimonio social. Ello comprende el ejercicio de las acciones resarcitorias que en derecho correspondan, contra quienes resulten legalmente responsables de los daños, conforme a los presupuestos de atribución de responsabilidad que el ordenamiento prevé. Escenario B — Firmeza del pronunciamiento. De consentirse la resolución dictada, cesa la fuente de incertidumbre: se detiene el devengamiento de los perjuicios referidos, se da por cerrado el registro de contingencias asociado a esta causa, y queda despejado el camino para retomar el canal de diálogo constructivo entre las partes. ***VI. Sobre el alcance de la responsabilidad.*** *A título es-*

trados a la fecha. *La tramitación de la acción —y la incertidumbre que su sola existencia proyecta sobre el emprendimiento— ha generado para nuestra representada perjuicios concretos y ya consumados, entre los que se cuentan, de modo no taxativo: 1) la rescisión y renegociación de subcontratos de obra, a raíz de la alteración del cronograma de ejecución; 2) la caída de reservas y operaciones de venta en pozo, por la contingencia que la causa introduce en la comercialización; 3) costos legales y financieros extraordinarios, no previstos en el plan de negocios; 4) afectación reputacional a la marca del desarrollo y a quienes la representan; 5) la alteración de los términos del acuerdo de permuta celebrado con IRSA S.A. por aportes de tierra, cuyo cumplimiento se encuentra condicionado por el avance del proyecto. Estos perjuicios se encuentran documentados y cuantificados en el registro de*

En otras palabras: un mensaje aleccionador e intimidante por parte de la corporación judicial cordobesista, erigiéndose como abogada de última instancia de los dueños del poder económico encabezados por **Eduardo Elsztain** y **Lucas Salim**, transformando la legítima defensa del hábitat urbano en una pesadilla judicial al estilo David contra Goliat.

La amenaza terminó por surtir efecto. Tras el fallo, los vecinos de Altos de Villa Cabrera aceptaron sentarse a negociar con **PROACO** y sus insignificantes propuestas. De esta

manera, el poder político, judicial y económico de Córdoba pisoteó, una vez más, los derechos más elementales del vecino de a pie. ¿Hasta cuándo?

A modo de conclusión de esta lucha sin final feliz, una de las vecinas de Altos de Villa Cabrera comentó a este medio que siente *"desilusión, al comprobar fehacientemente que los propios de la Justicia deben practicar la equidad y no lo hacen. Decepción, al ver cómo se manejan en mesas de reuniones los aprietes, porque siento que cuando se levantó la abogada de la Municipalidad y después la siguió el abogado de* ***PROACO****, pidiendo ambos que se* ***declare inadmisible este pedido de amparo*** *fue un fuerte apriete para la señora que llevaba adelante la reunión en el Poder Judicial."*

En pocas palabras, cuando el poder político y judicial se inclinan frente a sus verdaderos patrones del poder económico, son los derechos de múltiples generaciones de vecinos y vecinas de Córdoba los que se ven perjudicados. Y esto en España, en relación con desarrollistas urbanos que allí denominan fondos buitres, generó una gran reacción popular.-