



**Honorable Concejo Deliberante**

2025

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 175/25

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El expte. N° 6317/B/2025 “Solicita ceder en concesión de uso un lote o fracción dentro del predio del Autódromo con el propósito de desarrollar un espacio físico institucional”, y

**CONSIDERANDO:**

I.-) DE LA SOLICITUD DE LA FUNDACIÓN MUSEO DEL AUTOMOVILISMO JUAN MANUEL FANGIO (“LA FUNDACIÓN”): En fecha 05/05/2025 “La Fundación” solicitó al Municipio la posibilidad de evaluar la posibilidad de conceder en uso un lote o fracción dentro del predio del Autódromo Municipal Juan Manuel Fangio con el propósito de desarrollar un espacio físico institucional que complementará y potenciará las actividades culturales, deportivas y turísticas de la ciudad de Balcarce.-

Ello fundamentado en: a) La labor que lleva “La Fundación” hace más de tres décadas en pos de preservar, difundir y homenajear el legado de Juan Manuel Fangio, y generar acciones concretas en beneficio del desarrollo turístico, cultural y deportivo de nuestra ciudad; b) Que fue el propio Juan Manuel Fangio quien impulsó la creación del actual Autódromo Municipal; c) Que “La Fundación” ha desempeñado un rol fundamental en la gestión y acompañamiento ante el gobierno de la provincia de Buenos Aires, contribuyendo a la aprobación del proyecto de financiamiento que permitió llevar adelante las obras necesarias para la rehabilitación del circuito con el objetivo de garantizar el cumplimiento de todas las medidas de seguridad requeridas.-

Seguidamente, “La Fundación” propuso que dicha concesión sería destinada a desarrollar dentro del predio del

Autódromo, un espacio especialmente dedicado a albergar vehículos históricos realizar muestras itinerantes, llevar adelante actividades de capacitación, exhibiciones y jornadas integradas bajo el concepto de “Experiencias Fundación Fangio”, con un enfoque vivencial y educativo. Por lo que este espacio permitiría no solo mantener activa la infraestructura del autódromo durante todo el año, sino también generar un flujo constante de visitantes, eventos y propuestas que atraigan al turismo nacional e internacional, tales como visitas guiadas, actividades interactivas y exposiciones, etc.-

## II.-) DE LA INTERVENCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PRIVADAS:

Consultada por el Intendente Municipal, en fecha 15/09/2025 la Dirección de Planeamiento y Obras Privadas se expidió sobre cuál sería la mejor ubicación dentro del predio del Autódromo Municipal para la concreción del espacio institucional solicitado por “La Fundación”.-

En este sentido, teniendo en cuenta determinadas variables como la accesibilidad, servicios, superficie disponible, visuales al circuito, visuales interferencia, seguridad y complejidad estructural, se elaboró una planilla de estimación (adjunta como Anexo 2 a fs. 9) en donde se determinaron 8 sectores dentro de los límites del emplazamiento del autódromo detallados en Anexo 1 de fs. 8 indicados como zonas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g” y “h”.-

III.-) DE LA SEGUNDA NOTA PRESENTADA POR LA FUNDACIÓN MUSEO DEL AUTOMOVILISMO JUAN MANUEL FANGIO (“LA FUNDACIÓN”): En fecha 23/10/2025, “La Fundación” presentó una nueva nota ampliando la anterior de fecha 05/05/2025 mediante la cual acompañó una Memoria Descriptiva del proyecto, un Anexo 1 (con croquis de ubicación dentro del predio del Autódromo Municipal) y Anexo 2 (del plano de anteproyecto de obra correspondiente al “Garage Fundación Fangio”) para su correspondiente análisis técnico y administrativo.-

Dentro de la memoria descriptiva manifestó lo siguiente:

III.1.-) El presente proyecto tenía por objeto la creación del espacio “Garage Fundación Fangio” dentro del predio del Autódromo MunicipalIII.2.-) Se solicitó la concesión del sector “B” por un plazo inicial de cinco (5) años, renovable por acuerdo de partes, con el fin de instalar en una primera etapa gazebos, contenedores adaptados, sanitarios móviles y equipamiento temporal que permitiera el funcionamiento operativo y la prestación de servicios institucionales y logísticos.-

Asimismo, se propuso que si dentro del plazo de esos cinco años se concretaba la construcción edilicia proyectada - según el proyecto adjunto-, la concesión podría ampliarse automáticamente por un periodo adicional de treinta (30) años, garantizando así la posibilidad de amortizar la inversión prevista y asegurar la sustentabilidad económica y funcional del espacio. Al término de ese plazo, las obras y toda la capacidad instalada, quedaría en beneficio de la Municipalidad.-

III.3.-) En cuanto a la descripción general del proyecto: El proyecto contemplaba la construcción de un espacio multipropósito de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> cubiertos, desarrollados en una sola planta, mas una terraza accesible cubierta de igual superficie, con una ubicación central y estratégica dentro del autódromo, que no interferiría con la traza ni con la seguridad de las competencias automovilísticas.-

El programa arquitectónico incluía un salón de múltiples, área de cocina y apoyo gastronómico, sanitarios completos y depósito técnico, conformando una base de operaciones para las actividades de “La Fundación”, para el desarrollo de diversas actividades como experiencias dinámicas con vehículos, clínicas técnicas, actividades educativas, visitas guiadas, encuentros culturales y jornadas institucionales. También funcionaría como un espacio

de hospitalidad y coordinación durante los eventos deportivos y competencias oficiales.-

III.4.-) En cuanto a los objetivos y beneficios del proyecto: Entre las principales ventajas se encuentran: a) La revalorización del Autódromo Juan Manuel Fangio; b) El fortalecimiento del vínculo entre “La Fundación” y el Municipio; c) El incremento de la actividad turística y educativa; d) La generación de un espacio de formación y capacitación; e) La optimización de la infraestructura del autódromo; f) La mejora de la imagen y jerarquización del predio; g) La mayor eficiencia operativa para el Municipio.-

III.5.-) En cuanto los criterios constructivos y ambientales: Desde el punto de vista arquitectónico, el edificio se proyectaría bajo premisas de simplicidad, durabilidad y bajo mantenimiento, empleando materiales como hormigón visto, hierro y cerramientos existentes. El diseño buscaría armonizarse con el entorno natural, respetando la topografía existentes e incorporando elementos reciclados y recursos locales, siguiendo criterios de sustentabilidad y eficiencia energética.-

III.6.-) El espacio “Garage Fundación Fangio” entonces se concebiría como un proyecto de alto valor institucional y estratégico para Balcarce y su concreción permitiría al Municipio contar con infraestructura moderna, versátil y activa durante todo el año, sin costo de inversión directa, generando a su vez empleo, actividad económica y desarrollo cultural.-

IV.-) DE LO SOLICITADO POR EL INTENDENTE MUNICIPAL: En fecha 24/10/2025 el Intendente Municipal Dr. Esteban A. Reino remitió el presente expediente al área de Asesoría Legal.-

De su análisis de la memoria descriptiva y documentación técnica aportada, la autoridad ejecutiva destacó que la propuesta revestía notorio valor institucional, cultural, turístico y deportivo para la ciudad de Balcarce, encontrándose alineada con los objetivos municipales de recuperación, modernización y puesta en valor del Autódromo Municipal, en articulación con la Provincia de Buenos Aires.-

Remarcó que la iniciativa contemplaba la cesión en concesión de uso del sector identificado como Sector B por un plazo de cinco (5) años, con posibilidad de ampliación automática a treinta (30) años renovables, supeditada a la ejecución por parte de “La Fundación” de obras de infraestructura y construcciones de significativa envergadura previstas en el anteproyecto. En este sentido, consideró razonable el plazo solicitado, por cuanto permitiría la amortización de la inversión y la sustentabilidad económica y operativa del emprendimiento.-

Asimismo, estimó procedente establecer como contraprestación un régimen de uso compartido del espacio con el Municipio, para actividades oficiales, institucionales o turísticas, sujeto a aviso, autorización y coordinación con la Fundación, quedando a cargo del Municipio los eventuales daños derivados de dicho uso.-

El Intendente expuso que la concreción del proyecto generaría beneficios para el Municipio y la comunidad, al dotar al Autódromo de infraestructura moderna y permanente, optimizar su funcionamiento operativo, atraer turismo, fortalecer la identidad local asociada a la figura de Fangio y consolidar el perfil educativo, histórico y deportivo del predio.-

En virtud de ello, el Sr. Intendente requirió a Asesoría Legal: a) Dictaminar sobre la factibilidad jurídica de la propuesta, evaluando el encuadre legal aplicable y las vías contractuales y administrativas idóneas; b) Redactar los proyectos de convenio y de ordenanza necesarios para formalizar la concesión pretendida; c) Elevar dichos instrumentos para su tratamiento por el Honorable Concejo Deliberante de Balcarce.-

Finalmente, puso de relieve la relevancia estratégica del proyecto para la proyección del Autódromo y para el

desarrollo de la ciudad.-

**VI.-) DEL ANÁLISIS DEL ÁREA DE ASESORÍA LEGAL:** De acuerdo a las constancias que surgen del presente expediente corresponde realizar las siguientes aclaraciones:

**VI.1.-) Del espacio a concesionar:** Dentro de los posibles sectores detallados por la Dirección de Planeamiento y Obras privadas para llevar a cabo la solicitud de uso de espacio en el Autódromo Municipal por parte de “La Fundación”, -conforme surge de nota de fecha 24/10/2025 - el Intendente Municipal Dr. Esteban A. Reino consideró al sector “B” como la mejor opción para llevar a cabo dicho requerimiento.-

El sector B se encuentra emplazado dentro de un predio de mayor extensión identificado catastralmente como Circunscripción 11, Sección B, Chacra 87, Parcela 2d, y de acuerdo a las medidas reflejadas en CARTO ARBA (ver croquis provvisorio de fs. 26)

**VI.2.-) De la figura aplicable – Del plazo de concesión:** De acuerdo con las constancias obrantes en el presente expediente y en atención a la solicitud formulada por “La Fundación” corresponde encuadrar el pedido dentro de la figura de la concesión de uso sobre un bien del dominio privado municipal, en los términos previstos por el artículo 28º del Decreto-Ley N° 9533/80, el cual establece: “ARTÍCULO 28º.- La concesión de uso, o cualquier otra modalidad administrativa que acuerde la tenencia de bienes del dominio privado del Estado, se regirá por las siguientes disposiciones:

a) La tenencia será siempre precaria y como consecuencia el acto revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente.

b) El término de la tenencia no podrá exceder de cinco (5) años.

c) El canon anual a cuyo pago estará obligado el tenedor se fijará en el acto administrativo respectivo y no podrá ser inferior al diez (10) por ciento de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de concesión. Toda ocupación ilegítima, sin perjuicio de otras acciones que correspondan al Estado, queda comprendida en las disposiciones de esta Ley.”

Según la definición mantenida por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE): “la concesión de uso es ‘el contrato administrativo mediante el cual se otorga a un particular el uso especial, privativo o compartido de un inmueble propiedad del Estado Nacional durante un tiempo determinado, recibiendo un canon u otra contraprestación’”(Link:[https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/3650003\\_69999/368390/texact.htm](https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/3650003_69999/368390/texact.htm)).-

En consecuencia, la figura de concesión de uso resulta jurídicamente procedente para instrumentar la solicitud efectuada, dado que se trata de la afectación temporal y precaria de una fracción del dominio privado municipal con

fines culturales, turísticos, educativos y deportivos, manteniendo la titularidad dominial en cabeza del Municipio. El plazo por el cual resulta viable efectuar dicha contratación es de cinco (5) años (conforme surge del mencionado artículo).-

**VI.3.-) De la procedencia y conveniencia de la aprobación de concesión de uso:** Considerando que la fracción “B” del predio del Autódromo Municipal “Juan Manuel Fangio” reviste un carácter especial por su destino institucional, cultural y turístico, vinculado directamente con la preservación y difusión del legado del quíntuple campeón mundial de automovilismo, y que el proyecto propuesto por “La Fundación” prevé obras de infraestructura y construcciones permanentes de significativa envergadura, se encuentra debidamente justificada la presente

contratación.-

Es menester destacar que las obras proyectadas por “La Fundación” no interfieren ni afectarán de modo alguno el trazado del circuito, la seguridad operacional ni la dinámica y/o logística de las competencias automovilísticas oficiales que se desarrollen o pudieran desarrollarse en el Autódromo Municipal. Las intervenciones previstas se emplazan en sectores que no inciden en el desarrollo de las actividades deportivas, garantizando la plena compatibilidad entre el uso institucional propuesto y la función principal del predio como escenario de competencias oficiales.-

En virtud de ello, corresponde elevar las presentes actuaciones al Honorable Concejo Deliberante, a efectos de que se expida sobre la autorización para otorgar la concesión de uso por un plazo de cinco (5) años renovables sucesivamente por igual plazo, conforme a los fundamentos expresados por el Sr. Intendente Municipal, atendiendo a la naturaleza y el destino público, cultural, educativo y turístico del emprendimiento propuesto. Todo bajo las siguientes condiciones: a) La concesión tendría un plazo inicial de cinco (5) años en cuyo período se instalaría el espacio “Garage Fundación Fangio”, el cual en una primera etapa consistiría en el emplazamiento de gazebos, contenedores adaptados, sanitarios móviles y equipamiento temporal que permitieran el funcionamiento operativo y la prestación de servicios institucionales y logísticos. Al término de ese plazo, las obras y toda la capacidad instalada, quedaría en beneficio de la Municipalidad; b) No se producirá la prórroga automática del contrato sino que en el caso de que “La Fundación” quisiera renovar la concesión, deberá tramitarla ante el Municipio, quedando su aprobación sujeta a la decisión del Honorable Concejo Deliberante. De producirse dicha renovación por el plazo contractual que se acordara, “La Fundación” proyecta la construcción de un espacio multipropósito de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> cubiertos, desarrollados en una sola planta, más una terraza accesible cubierta de igual superficie, con una ubicación central y estratégica dentro del autódromo, que no interferiría con la traza ni con la seguridad de las competencias automovilísticas. El programa arquitectónico incluiría un salón de múltiples, área de cocina y apoyo gastronómico, sanitarios completos y depósito técnico, conformando una base de operaciones para las actividades de “La Fundación”, para el desarrollo de diversas actividades como experiencias dinámicas con vehículos, clínicas técnicas, actividades educativas, visitas guiadas, encuentros culturales y jornadas institucionales.

También funcionaría como un espacio de hospitalidad y coordinación durante los eventos deportivos y competencias oficiales. Al término de ese plazo, las obras y toda la capacidad instalada, quedaría en beneficio de la Municipalidad.-

VII.-) RECOMENDACIÓN: De las constancias obrantes en el presente expediente, y conforme el análisis jurídico efectuado, Asesoría Legal recomendó:

VII.1.-) Elevar las presentes actuaciones al Honorable Concejo Deliberante, a fin de que se expida sobre la autorización para otorgar la concesión de uso de la fracción “B” del Autódromo Municipal Juan Manuel Fangio a “La Fundación” por el plazo de cinco (5) años renovables sucesivamente, conforme lo solicitado por la Fundación, y en los términos fundados en el presente dictamen.-

VII.2.-) De aprobarse la concesión, se instruya por Ordenanza la redacción del correspondiente convenio de concesión de uso, en el cual se establezcan con precisión las bases y condiciones del otorgamiento que garanticen el interés público y el cumplimiento de los fines propuestos.-

VIII.-) DE LA NOTA ACLARATORIA PRESENTADA POR LA FUNDACIÓN MUSEO DEL AUTOMOVILISMO JUAN MANUEL FANGIO (“LA FUNDACIÓN”): En fecha 11 de noviembre de 2025,

“La Fundación” presentó una nota dirigida al Sr. Presidente del Honorable Concejo Deliberante, C.P.N. Agustín

Cassini, mediante la cual amplía y precisa aspectos vinculados al proyecto “Garage Fundación Fangio”:

“La Fundación” informa que, conforme a lo conversado en la reunión mantenida con los concejales integrantes de la Comisión de Legislación, Interpretación y Reglamento, se determinó con exactitud el espacio físico a utilizar dentro del Autódromo Municipal “Juan Manuel Fangio”. A tal efecto, se acompañó imagen satelital con la ubicación específica y las dimensiones del área seleccionada, que comprende una superficie de 10 x 20 metros, con una circunferencia adicional de 5 metros considerada zona no exclusiva de apoyo.

Asimismo, se detallaron las distancias existentes entre el perímetro del espacio propuesto y los distintos sectores de pista, las cuales son de 62 metros hacia el borde oeste, 37 metros hacia el este, 50 metros hacia el sur y 234 metros hacia el norte. Estas mediciones permiten constatar que el emplazamiento se encuentra en un sector elevado (alrededor de 10 metros de altura) y alejado de los radios de giro o tránsito de vehículos, por lo que no interfiere ni representa riesgo alguno para la seguridad o el desarrollo de futuras competencias oficiales o zonales.

Por otro lado, “La Fundación” deja sin efecto el pedido de prórroga automática de treinta (30) años prevista originalmente para el caso de concretarse una construcción edilicia, manteniendo únicamente un comodato de cinco (5) años, renovable sucesivamente por plazos iguales. En el supuesto de obtenerse financiamiento privado para la ejecución de una obra de infraestructura permanente, se compromete a presentar un nuevo proyecto específico con su documentación técnica correspondiente.

En el final de la nota, “La Fundación” agradece la predisposición y el acompañamiento del Honorable Concejo Deliberante, destacando la relevancia del proyecto para el fortalecimiento turístico, histórico, deportivo y cultural de la ciudad. En tal sentido, subraya que esta iniciativa se enmarca en la misión institucional de la entidad y en la labor sostenida del Centro Cultural y Tecnológico Museo del Automovilismo Juan Manuel Fangio, que el próximo 22 de noviembre de 2025 celebra su 39º aniversario desde su inauguración, constituyéndose desde 1986 en el principal atractivo turístico y motor económico de Balcarce, junto con sus espacios complementarios —el Anexo de calle 17, el Casco de la Fundación, el Microcine y la Reserva Fundación Fangio— todos ellos puestos al servicio de la comunidad, visitantes, instituciones educativas y del Municipio.

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 175/25**

**ARTÍCULO 1.-** Autorizase al Departamento Ejecutivo a otorgar la concesión de uso del espacio individualizado mediante imagen satelital - que se adjunta y forma parte de la presente ordenanza como “Anexo 1” (IF-2025-00014912-MUNIBAL-HC )- en parte de la fracción “B” del Autódromo Municipal Juan Manuel Fangio a la Fundación Museo del Automovilismo Juan Manuel Fangio por el plazo de cinco (5) años renovables sucesivamente, conforme lo solicitado por la mencionada institución, y en los términos fundados en la presente Ordenanza..-

**ARTÍCULO 2.-** Se instruya al Departamento Ejecutivo a redactar el correspondiente convenio de concesión de uso, en el cual se establezcan con precisión las bases y condiciones del otorgamiento que garanticen el interés público y el cumplimiento de los fines propuestos.-

**ARTÍCULO 3.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los trece días del mes de

noviembre de dos mil veinticinco. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - SECRETARIA.-