

13/7/11

Estimados Señores

Por la presente queremos compartir con Ustedes algunas reflexiones sobre el denominado Informe sobre el Campo II que prepararan y distribuyeran con fecha 28 de junio de 2011.

La situación institucional que atraviesa nuestro Club ha movido a muchos socios, en forma individual o colectiva, a participar en diversas actividades, distintas entre ellas por sus formas, pero casi idénticas en sus objetivos. Colaborar para que el Jockey Club continúe siendo uno de los mejores, sino el mejor, Club de la Argentina. No es necesario aquí detallar los hechos que causaron este movimiento y la crítica percepción de los mismos que se ha manifestado en la Asamblea realizada con fecha 3 de Mayo del 2011.

Pero justamente porque dichos hechos y sus consecuencias han sido inéditos en la historia del Club es que creemos que es necesario que todos los socios obremos con el mayor cuidado y responsabilidad, de forma tal que con nuestra acción colaboremos a que todos tengamos una mejor información sobre las distintas actividades del Club. En idéntico sentido creemos que no es propio de nuestro Club y sus socios, y mucho menos en esta hora, el enfrentamiento interno de ellos o de los distintos sectores que ellos utilizan.

Nos preocupa el contenido del referido documento porque transmite una posición sectaria, de confrontación entre socios y entre los distintos sectores del Club, y porque no refleja la realidad del predio en cuestión, mas allá del loable esfuerzo puesto por los autores en visitarlo y entrevistarse con el gerente del mismo. También nos preocupa que en ese informe se efectúen estimaciones sobre el futuro del club a 10 años (plazo sobre el cual en nuestro país nadie se atreve a opinar en cualquier materia por más antecedentes académicos que tenga por razones que no hacen a esta nota).

No nos parece que ayude a entender la problemática del Campo II ni de las carreras utilizar frases como “...fuera de escala, desmesurado y sin relación con la administración eficiente de un hipódromo...” y hasta lo define como algo que “...carece de sentido para el Club...”.
¿Cuáles son los parámetros tenidos en cuenta para semejantes conclusiones y qué información se tuvo en cuenta para arribar a ellas? ¿Qué especialistas en administración de hipódromos se ha consultado? ¿El esfuerzo anunciado con el objeto de esclarecer e informar sobre el Campo II por momentos se sitúa más en línea con un listado de argumentos alineados para presentar una idea sobre la cual los autores ya tienen posición tomada, cual es el de que el Campo II tenga un “...nuevo destino...”, para que entonces sí lleguen las soluciones, a saber: “...urbanización, venta, aprovechamiento comercial...”

¿El informe se hace para informar sobre un predio del Club, de forma tal que se optimice su uso y explotación para mejorar al Jockey Club o se hace para que dicho predio ya no siga siendo parte del Jockey Club y se incorpore de alguna manera que ni siquiera se aborda a un emprendimiento inmobiliario? Si los autores de este informe se opusieron a la disposición de 7-14 hectáreas que iba a realizar la Comisión Directiva mediante el proyecto llamado Arenas, cómo es posible que ahora en un informe de unas pocas páginas promuevan la disposición de 80 hectáreas?

Creemos que es equivocado el criterio por el cual se le aplica al Campo II una valoración vinculada al resultado económico que debiera tener la tierra donde se asienta. ¿Qué clase de criterio es ese para opinar sobre el uso de tierras utilizadas por un Club? ¿Y porqué se elige ese criterio sobre las tierras del Campo II solamente? O acaso cualquier otro sector de nuestro Club o de cualquier otro soportaría semejante análisis? ¿Que sucedería si dicho criterio se aplicara a los terrenos y al edificio de la Avenida Alvear. Por supuesto que sería mas rentable que allí se construyera una torre Premium de 20 pisos y un hotel 5 estrellas, pero ¿es acaso ese el criterio conque los socios del Jockey Club debemos analizar la sede de la Avenida Alvear? ¿Qué socio de qué Club evalúa así los terrenos donde su Club se asienta? ¿Es acaso ese el criterio para valorizar nuestras dos canchas de golf que fueron diseñadas por Alister MacKenzie y son aún hoy de las mejores del mundo?

El informe también indica, a modo de novedad, que las tierras “...*tienen un gran valor comercial...*”. Cualquier tasador de una inmobiliaria de barrio que visite cualquiera de todos los sectores del Jockey Club en el centro o en San Isidro diría lo mismo. Pero como tantas otras cosas en la vida, esos predios y las construcciones que sobre ellos existen desde hace tantos años, no son lo que son por su valor comercial sino por lo que significan, por lo que distinguen al Club y a sus socios, por lo que representan para todos ellos y para la comunidad que los rodea. Las cosas no son solamente lo que se ve y lo que valen. Las cosas, los objetos, los lugares son siempre el símbolo de una historia, y lo que justamente eclipsa sus rasgos materiales es su capacidad de evocación y su significado.

Es obvio que el valor comercial de los predios del Jockey Club se acercarían a varios centenares de millones de dólares. Cualquiera sabe eso. Cómo también lo saben los socios del Náutico, SIC, CASI o cualquier otro club sobre sus terrenos. Pero en qué contribuye al análisis del Jockey Club ese dato? Lo que los socios queremos ¿no es que nuestros hijos y nietos puedan seguir usando los mismos predios y edificios que hoy disfrutamos?. Nosotros esperábamos que el informe nos ilustrara cómo mejorar lo que existe, como optimizarlo, como darle mas usos para mas socios, cómo mejorar su gestión administrativa. En definitiva cómo mejorar pero para preservar.

¿Qué club evalúa su predio en base a un “...*rendimiento anual de la inversión...*”? ¿Dónde se ha visto que un club decida el destino de sus tierras en base a que la inversión efectuada en ella “*ya no es tan redituable...*”. Con ese criterio, no solamente el Campo II sino todo el Jockey Club debiera ser objeto de un “Master Plan” pero cuyo objeto sea claro y transparente, como lo es el de cualquier desarrollador inmobiliario cuando presenta un proyecto de desarrollo.

¿Cómo es posible que se critique la construcción de los boxes pero porque “...demasiado para su destino...”? ¿Demasiado para quién? ¿Quién juzga si el Campo II, la casa del Golf, las piletas, la casa de Alvear o cualquier otra propiedad del Club es demasiado? ¿En base a qué criterio? ¿Visitar un par de días un predio, hablar con un gerente y leer la información de unos cuántos sitios de Internet no son a nuestro criterio justificación suficiente para concluir que algo como el Campo II, la casa del Golf, las piletas, la casa de Alvear o cualquier otra

propiedad del Club es demasiado. Eso puede ser para alguien que no es del Club, o para alguien que crea que el futuro del Club debe ajustarse a su particular opinión que pareciera ser que todo aquello que en el pasado fue construido teniendo en mira su perduración por más de un siglo debe revisarse, pero no para ajustar su explotación y su gestión, sino para adecuarlo al valor comercial de la tierra donde esos edificios tradicionales se asientan.

¿Cómo es posible que se compare el Campo II con los centros de entrenamiento de los Estados Unidos? Solamente por la ignorancia del tema, ya que cualquier persona mínimamente informada sabe que los hipódromos de los Estados Unidos tienen carreras por unas pocas semanas o meses al año, ya que la programación de sus más de 60 hipódromos es rotativa geográficamente, y justamente por ello sus centros de entrenamientos son reducidos porque albergan a caballos que competirán allí solamente durante ese breve lapso una o dos veces por año. En la Argentina se corre todo el año. En San Isidro se corre todo el año. Sencillamente porque nuestro clima lo permite y porque la centralización de la población en la Capital Federal y la Provincia permite que la actividad de los 3 hipódromos se sostenga permanentemente.

Qué decir de la comparación que el informe hace con los centros de entrenamiento de Francia. Nada, absolutamente nada más alejado de la realidad. Si hay algo que justamente tienen los centros de entrenamiento de Europa es que los mismos contienen numerosas pistas y trazados, con subidas y bajadas, manchones de bosques y todo tipo de infraestructura que sostiene todo ello y donde se alojan los caballos. Y todo ello a pesar que durante el invierno en Europa prácticamente no se corre, o se corren carreras de baja calidad, que entre otras cosas permite que las carreras que se corren en nuestro hipódromo y con caballos que se entrenan en nuestro Campo II se transmiten y los Europeos apuesten sobre las mismas, generando un ingreso adicional al Club.

El referido informe también acerca algunas frases sobre la hípica y el hipódromo, sin justificar ni las mismas ni los números que contiene. Por ejemplo se refiere a que “...nuestro hipódromo está con vida artificial...”, seguramente refiriéndose a lo que denomina “aporte”. Ese “aporte”, que no es tal sino un Fondo de Reparación aprobado por la Ley Número 13.253 dictada a fines de 2003 por la Legislatura de la Provincia, por la que se declara de interés provincial la cría de caballos sangre pura de carreras, su entrenamiento y las competencias oficiales en la Provincia de Buenos Aires y tiene su origen en gestiones que tomaron como modelo justamente sistemas parecidos que existen en los Estados Unidos y en Europa, que lo que tienen como objetivo es sostener una actividad, no un Club, por la importancia que las carreras de caballo, especialmente su cría, tiene en la provisión de mano de obra en la jurisdicción en cuestión. En nuestro caso en la Provincia de Buenos Aires.

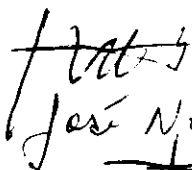
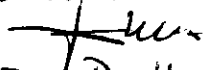
Pero además, no es por ese “aporte” que se enturbia el análisis de los resultados del Club, sino porque justamente en el pasado reciente se efectuaron otros informes que han dado una apariencia de que la situación financiera del Club sería buena sino fuera por las carreras. Nada más inexacto y nada ha ocurrido que haya hecho más daño a nuestro Club. Creer que las demás actividades del Club, con el nivel de administración que tienen y la cuota social que pagamos los socios se “autofinancian”, es una de las falsedades que más daño nos hace, porque justamente quita del análisis lo que debiera analizarse, trasladando hacia una actividad


que la gran mayoría de los socios desconoce, las culpas de una administración que hoy esta cuestionada por la mayoría de socios, o al menos por todos aquellos que concurrieron a la Asamblea del 3 de Mayo.

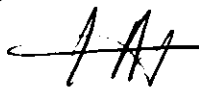
El informe hace referencia también a que el Club ha dejado de convocar a la familia. No lo dudamos. Pero estamos seguros que esa y otras falencias del Club no se deben a las carreras de caballos y mucho menos a que el "valor comercial" de uno de sus predios pueda dar lugar a un buen negocio inmobiliario. Eso ocurre porque desde hace algunos años se ha parcelado al Club y se han permitido que existan enfrentamientos y rivalidades entre sectores y actividades, como si los socios no fuéramos socios del Jockey Club en su totalidad sino solamente del sector que usualmente utilizamos. Eso esta mal y debe cambiarse. En todos los sectores.

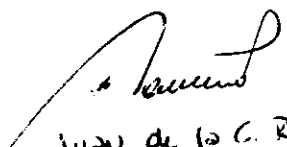
Hemos excedido largamente esta nota de lo que nos propusimos, que no era un análisis exhaustivo de vuestro informe sino una consideración preliminar de algunos de sus errores. Creemos que la mejor manera de servir a las buenas tradiciones del Jockey Club es liderando el cambio y el progreso del mismo para que perdure y se desarrolle aún más. Cada generación que ha disfrutado el Club lo ha pasado a la que siguió. Nosotros no queremos ser la excepción. Por el contrario, creemos que el Jockey Club, gracias a su pasado, tiene absolutamente todo para continuar 100 años más y ser mejor aún. Lo único que necesita es una administración moderna, transparente y eficiente, dirigida por socios que usen el Club y que estén orgullosos de pertenecer y custodiarlo en su totalidad.


Hacemos votos para que en el futuro podamos encontrar con Ustedes caminos en común para pensar cómo hacer un Jockey Club mejor.


José Nelson

Roberto Bullrich


ENRIQUE MARTINTERRO


CARLOS MARTÍNEZ
DE HOZ


JUAN de la C. RAMALLO


JUAN B. Urdondo