

Buenos Aires
18 de julio de 2011

Señores

d. José NELSON - d. Enrique MARTIN FERRO - d. Juan Cruz RAMALLO - d. Carlos MARTINEZ DE HOZ - d. Juan B. UDAONDO - d. Roberto BULLRICH
Presente

Estimados,

aceptando v/ invitación a analizar caminos en común, comento las reflexiones de su carta del 13 ppdo. que tuvieron la gentileza de remitirnos y que han difundido entre los socios, referidas al informe "JOCKEY CLUB - INFORME CAMPO II", que hicimos con Alberto N. CAPRILE [no abarcan mi nuevo informe "JOCKEY CLUB - EL HIPÓDROMO - LA CRISIS DE UN MODELO DE NEGOCIO"].

Les aclaro que CAPRILE está fuera de Buenos Aires.

Aprecio la invitación y especialmente la circunstancia de que lo hagan Uds. directamente porque son reconocidos profesionales del turf y distinguidos socios del club además de usuarios del predio.

Naturalmente n/ estudio no transmite - como dicen - una opinión sectaria, de confrontación. No veo cómo podría entenderse algo así, salvo que se lo lea con preconceptos.

Aclaro también que este informe no se originó recién luego de la Asamblea y de una breve visita. Las inquietudes, en el caso de CAPRILE, se remontan cuando menos a principios de la década pasada. En cuanto a mi se concretaron en 2007 en el estudio "JOCKEY CLUB - NECESIDAD DE UN MASTER PLAN". Pero muchas las tengo desde que concurro al club finalizando los '50, y como vecino de la zona desde 1953.¹ Los CAPRILE hicieron propuestas concretas como el traslado al CEAMSE (donde se pudo constatar real interés), pero que no hubo respuesta del club, de su Comisión respectiva ni de los especialistas.

El sobre dimensionamiento lo planteé en mi estudio de 2007, y en una reunión mantenida con el Presidente QUINTANA el 13 de agosto de 2007, quien coincidía con esta visión, aunque luego pareció ser convencido de mantener el *statu quo*.²

En mi caso no soy experto turfista. Pero no comparto que, por ello, se puedan relativizar las conclusiones del estudio. Y hasta dudo que la naturaleza de este tema la requiera, para saber si es algo que tiene que ver con la cría y preparación de caballos para competencias o con la ocupación de un predio, la actividad que se desarrolla y sus posibles usos, es decir, con conocimientos generales, y hasta de sentido común (con este criterio, si en vez de un hipódromo hubiera pistas de equitación solamente podrían opinar los jinetes, o si hubieran plantado soja, los agropecuarios).

En economía se denominan 'barreras de entrada' a la actitud de quienes están dentro de una actividad e intentan desautorizar a quienes están fuera, en protección de la misma.

Entiendo así que no se puede limitar el derecho de opinar a todos los socios que se preocupen por interiorizarse responsablemente de una situación que afecta al club al extremo de poner en riesgo su subsistencia. Renunciar a lo anterior, y dejar estas discusiones exclusivamente para los expertos de cada tema, equivale a neutralizar el poder de control que todos los socios tienen derecho a realizar, y a expandir a límites peligrosos el poder de usufructuar la

¹ En octubre de 2001 Alberto CAPRILE padre e hijo presentaron una nota a Alfredo CANTILLO entonces Secretario de la Institución, con ideas y proyectos para comenzar a estudiar pensando en el mañana. En 2006 plantearon inquietudes a algunos de los actuales miembros de la Comisión Directiva. (<http://www.lynch-abogados.com.ar/Publicaciones/JockeyClub2007/CartasCaprile-2001-2006.pdf>). A mediados de 2007 Horacio LYNCH presentó a la Comisión Directiva un trabajo muy completo cuya propuesta era elaborar un Master Plan, para pensar el club para los próximos 10, 20 y 50 años, todo avalado con mucha información (Hacer clic <http://www.lynch-abogados.com.ar/Publicaciones/JockeyClub2007/JC-HML-V3-4Jun07.pdf>).

² En esta misma reunión me comenta que Graciela FERNANDEZ MEIJIDE, en su campaña para la gobernación de la PBA les había anticipado que si llegaba a la gobernación, ordenaría abrir cuatro calles.

propiedad común, por parte de unos pocos. Como no me considero que el hecho de ser usuarios expertos les inhiba de opinar tampoco podrían Uds. impedir que otros lo hagan, puesto que de otro modo parecería que el JC queda prisionero de esas únicas opiniones. A veces, hasta la misma especialidad conspira contra el entendimiento del planteo. En este caso les hizo leer con prevención ya que en nunca propusimos discontinuar ni poner en riesgo la actividad, ni planteamos una opinión sectaria desde que no pertenecemos a ningún sector es especial.

En mi caso considero que el JC tiene suficientes espacios y activos como para que todas las inquietudes tengan un lugar adecuado. Todos los intereses se pueden conciliar y permiten preparar al club para las próximas generaciones, con proyectos de futuro.

En lo puntual referido a los studs y su ubicación hay datos de la realidad que les contradicen, como la desaparición del 90% de los studs de la zona simplemente por el hecho de era más negocio vender que continuar con la actividad. Y los que pudieron se instalaron dentro de la villa hípica. Es decir, que el mercado libremente, les dice otra cosa.

Se nos cuestiona también la preocupación por esas hectáreas y no por las ocupadas por el golf, piletas, polo. Aquí la respuesta es simple y se funda en que esta actividad ocupa más de 200 de las 300 has. del predio, casi tres veces la superficie del hipódromo de Palermo, para no mencionar ejemplos extranjeros.

Sus cuatro párrafos [pag. 2] sobre el uso de las tierras de un club me hicieron pensar. Aquí también recurrí a la economía que estudia el uso racional de bienes públicos (por ej. una plaza, un museo, o el servicio de bomberos). Pero a falta de otras pautas queda vigente el uso racional, el sentido común, y las referencias externas: aunque se podría poner las canchas de tenis en el terreno de Alvear, y esta sede en las piletas, coincidirán conmigo que sería un despropósito. Es decir, hay criterios sobre el destino más o menos plausibles.

Toda organización que involucre la administración de propiedad en común (sea el Estado, una empresa, organización civil, consorcio, club) requiere enfrentar cuál es la mejor forma de asignar recursos y de distribuir los beneficios que genera. Esta pregunta nunca tiene una respuesta certera ni definitiva. Aún en el mejor de los casos, es inevitable que se discutan distintos criterios, y que existan propietarios o socios que resulten más beneficiados que otros, según las circunstancias.

Por supuesto que la opinión de los expertos es fundamental cuando se trata de discutir los medios más eficientes para la gestión, pero al momento de decidir respecto de la asignación y distribución de recursos y beneficios, la opinión más importante no es la de los expertos técnicos en la gestión o administración de dichos recursos y beneficios, sino fundamentalmente la de sus socios dado que todos ellos forman parte, en igual proporción, del club, y son los encargados de solventarlo. Una distribución aceptada como razonable en determinado momento, eventualmente podrá no serlo 100 años después. Especialmente si una gran mayoría de los socios desconoce totalmente la mencionada distribución y los recursos ordinarios y de capital ocioso destinados a solventarla. Vale la pena revisarlo. El informe es una invitación a revisar y repensar lo que fuera definido hace muchos años, sin posibilidad de cuestionamientos posteriores. En el caso del JC, sus socios, que son a la vez propietarios y usuarios del club. Porque el club se debe a sus socios. Ellos son su razón de ser.

También es muy posible que la creciente pérdida de socios que ha sufrido el club en los últimos años, la falta de atracción que el JC ejerce en sus socios y en sus familias, se deba a una desigual asignación de recursos y distribución de beneficios.

Hacen también referencia a una contradicción en la actitud nuestra de rechazar el proyecto de ARENAS con la de n/ informe que propiciaría la venta. En verdad, la oposición a ARENAS no era por una venta - no se vendía nada - sino porque la propuesta era mucho más gravosa y comprometedor para el club. Al contrario, el objetivo de n/ informe era advertir, frente a la cantidad de opiniones y proyectos de venta, que, antes que cualquier cosa, hay que resolver el destino de la actividad que se desarrolla en el Campo II.

Desde 2007 proponía vender para comprar más extensión, siguiendo el ejemplo de cómo se adquirió San Isidro. Vender en mi concepto no prohibitivo, sino para qué se hace. En el proyecto ARENAS veía más grave comprometer las 'joyas de la abuela', no para comenzar a solucionar los problemas del club, sino para tapar déficits u ocultar operaciones gravosas. Tomé el ejemplo de quienes impulsaron en los años '20 el proyecto de comprar San Isidro, y tuvieron que vencer la resistencia de quienes se oponían a la venta de la manzana que el

Jockey Club tenía sobre Plaza San Martín. Por otro lado, las posibilidades que tiene una asociación civil como la nuestra de realizar operaciones comerciales no son muchas, y aquél ejemplo de tener tierras de reserva es positivo.

Decía antes que no cuestiono que opinen los beneficiarios de esta situación, pero simultáneamente debe procurarse que se sopesen la importancia de tales opiniones en quienes revisten a la vez diferentes calidades de personas que realizan su actividad con los activos del club, de socios, y de quienes a la vez podrían resultar ser contrapartes del club en el alquiler de los studs. Y esto es quizás lo que podría haber faltado, porque no ha habido interés hasta el momento de analizar otras opiniones, ni siquiera a largo plazo. Cuestionan Uds. que se puedan hacer planes (de desocupación por ejemplo) a cinco o diez años “*porque nadie puede saber qué va a pasar en el país*”. Pero ¿significa esto que no se puede estudiar ni pensar a largo plazo por la incertidumbre sobre el futuro?

Los clubes que ustedes mencionan, CASI, SIC y el Náutico planifican a futuro estimando sus socios, sus espacios y su proyección (ver el plan del CASI en el bajo de San Isidro o el master plan del Náutico ampliando la llamada isla B) Por otro lado, toda organización seria tiene la obligación de planificar, en especial en un país como el nuestro. Con un plan serio, uno puede rectificar frente a cambios, sin un plan, uno solo sigue la corriente a dónde te lleve imperando el miedo al cambio por el cambio mismo. Precisamente el CNSI (del que soy Vitalicio) junto con CUBA fueron utilizados como ejemplos en mi estudio de 2007.

En cuanto a la expresión de Uds. “Lo único que necesita [el JC] es una administración moderna, transparente y eficiente”, no coincido con que sea suficiente. Si previamente no se revisan sus objetivos, de nada servirá administrar más eficientemente el fracaso, el abandono, el déficit, el endeudamiento, la pérdida de socios.

Hay dos comentarios finales de la carta que entiendo que exceden a nuestro estudio. Una sobre lo que denomino “aporte” (me resisto a considerarlo un subsidio - y en esto coincido con Uds. -) aludiendo a informes que “*enturbian el análisis de los resultados del Club*”. Y aunque no se bien a qué se refieren, parecería que ponen en tela de juicio lo que se informa en los Balances, donde el club aparece autofinanciado con recursos propios. **Y, naturalmente, coincido con la afirmación de Uds. que la falta de convocatoria a la familia no deba relacionarse a las carreras de caballos.**

Mi referencia al cambio en la actitud del Presidente QUINTANA me lleva a comentar que en la próxima Asamblea de elección de autoridades se decide algo más que un juicio sobre una desafortunada operación, sino sobre toda una gestión donde quizás deba criticar más lo que no se hizo que lo que se hizo. Estarán en juego en esa Asamblea visiones distintas sobre cómo debe manejarse el club, y, especialmente como considerar el tratamiento de intereses legítimos pero de alguna forma contrapuestos. Por mi parte apoyaré a quien garantice que puede ser independiente de todas las presiones y tenga la fortaleza de llevarla a cabo. Hasta ahora, y especialmente en los últimos años no se ha visto esto.

Pero no dudo que las soluciones están, deben arbitrarse y Uds. son parte importante de ellas, como todos los socios.

Cordialmente,



Horacio M. Lynch - Abogado
Paraguay 824, piso 4 . 1057 Buenos Aires - Argentina
Te. (0 54 11) 4315 2332
E mail: <lynchhoracio@yahoo.com>
WEB SITE: <<http://www.lynch-abogados.com.ar>>

