

30 de Octubre de 2001

Sr. Secretario del Jockey Club
Don Alfredo Cantilo
Presente

Estimado Alfredo,

Conscientes de tu preocupación por los problemas del Club, nos permitimos hacerte llegar ideas, que podrían superar la actual crisis. No pretenden ser excluyentes, sino brindar posibles alternativas para superar la difícil situación actual.

E L C L U B

Las condiciones del país, los hábitos de la sociedad y las necesidades y requerimientos de los socios han cambiado profundamente y nos parece que el Club no ha asimilado estos cambios y actuado concordantemente.

Hoy el tiempo disponible es menor y hay una mayor dedicación de los hombres a la familia. Antes era común pertenecer a varios Clubs, pero ahora por razones presupuestarias muchos han optado por uno solo de ellos. Numerosas familias de socios del Jockey Club han adquirido propiedades en los Barrios Cerrados y Countries de la zona Norte, muchos prescindirán del Club y la gran mayoría de sus hijos canalizaran en otros lugares sus inquietudes. Las carreras de caballos es una de las actividades que menos interés despierta en la Juventud.

En el Jockey Club, estos fenómenos se reflejan en la disminución de los socios Activos y en un progresivo crecimiento de los Vitalicios, independientemente de que en los últimos 20 años ha habido momentos de crisis y sumamente prósperos. El Club ha envejecido.

Socios	1985	1990	1995	2000	Variación	
Activos	8.135	7.497	6.802	6.183	-1.952	- 24 %
Vitalicios	585	771	742	852	267	46 %

Con seguridad que estas tendencias negativas, agravadas por la crisis en la cual el país esta inmerso, nos encontrará este fin de año con menos de 6000 socios Activos, acercándonos peligrosamente a una cantidad de socios insuficiente para mantener adecuadamente nuestro importante patrimonio. Ante esta situación, el aumento de las cuotas sociales es una solución peligrosa, ya que posiblemente conlleve renuncias que agraven el problema.

Los resultados económicos son, el fiel reflejo de estas adversas condiciones. Desde 1994 se sufren perdidas significativas que en el año 2000 superan los 5 millones de pesos si se incluyen amortizaciones. Todo parece indicar el 2001 será igual o peor que el anterior y que el pasivo de la institución crecerá. Cuanto antes se encare una solución de fondo menos traumática será.

E L H I P Ó D R O M O

La actividad de nuestro hipódromo es una de las mas afectadas por los cambios de vida y costumbres de nuestra sociedad. A la juventud poco le interesa las carreras. Tampoco los

socios jóvenes o las familias que viven en San Isidro son concurrentes al turf. Esto unido a los altos impuestos, la gran proliferación de los juegos bancados, la televisión que ha dejado las tribunas vacías y simplificado el juego marginal y la competencia de Palermo que reduce en un cincuenta por ciento nuestros días de reunión compitiendo por la misma clientela, han resquebrajado la empresa carreras, haciendo cada vez más difícil administrarla en forma honoraria.

E L G O L F

Las actuales canchas Coloradas y Azul no dan abasto para todos los socios deseosos de jugar, tal es así que se esta alternando el juego en estas canchas por categoría, dejando frecuentemente a la mitad de los socios sin poder jugar.

Tanto en la zona del hipódromo como en la zona de vareo podría construirse una tercera cancha si se planifica debidamente la urbanización de estos sectores. Cualquiera de estas dos zonas donde se construya la cancha se puede centralizar en el actual Club House variando ligeramente las canchas existentes. Si a estas tres canchas se le suman las dos que podría tener un Country, sin duda que por muchos años se cubrirían los deseos y expectativas de los socios. Al solo anuncio de estas posibilidades, el Club volvería a crecer.

U N A S O L U C I Ó N

Afortunadamente, el patrimonio del Club es enorme y si bien la presente situación financiera es preocupante, la economía no lo es si se toman con premura las medidas que revitalicen el Club. Nuestra propuesta trastocaría la difícil situación actual. No es más audaz que la que tomaron nuestros antepasados, entre ellos Alberto Caprile, cuando con gran visión de futuro compraron las trescientas hectáreas de San Isidro.

Proponemos enajenar parte de estas tierras para revitalizar el Club, cubrir pasivos, construir una tercera cancha de golf y adquirir una fracción importante de tierra, donde se pueda construir un Country Club con amplios espacios para golf, polo, equitación, etc., nuevas pistas de vareo, y quizás dentro de algunos años un nuevo hipódromo.

Las alternativas de que es lo que se debe enajenar y como hacerlo son muchas, todas mejor que no hacer nada y esperar que los acontecimientos nos obliguen a soluciones apuradas.

Como primer paso habría que someter al Club a una “reingeniería” que nos aporte datos más precisos sobre la situación actual, posibilidades futuras, encuestas entre los socios, etc.

Verificado lo antedicho por mecanismos independientes se habrá creado condiciones para que los socios opinen con mayores fundamentos y el proyecto empiece a tomar forma.

[1] *Urbanización de la zona del Hipódromo.*

Son aproximadamente 140 hectáreas. Como el Jockey Club no se puede quedar sin hipódromo, esta posibilidad esta subordinada a que se pueda llegar a un acuerdo con quienes actualmente administran Palermo y que este hipódromo pase a depender del Club.

También depende de que se llegue a la conclusión que encuadrado dentro del actual esquema las perdidas que produce el actual hipódromo de San Isidro son irreversibles y que Palermo con el doble de reuniones recuperaría su antiguo brillo y pasaría a ser rentable.

Esta es la solución más audaz, pero también la acertada si vislumbramos que en el futuro el hipódromo continúe descapitalizandonos.

En esta tierra se podría realizar el proyecto urbanístico más importante de la ciudad de Buenos Aires. La venta de esta tierra urbanizada proporcionaría al Club varios cientos de millones de

pesos que pueden no solo hacer crecer el Club, sino también hacer caridad y ayudar a solucionar problemas sociales como terminar de erradicar La Cava en San Isidro o terminar el hospital que esta en este predio. Debe buscarse el consenso con las autoridades Provinciales y Municipales que permita realizar este mega-emprendimiento, lo cual debería ser más fácil que conseguir pequeños privilegios y permisos de construcción.

Los valores del metro cuadrado sobre la Av. Dardo Rocha están entre \$ 400 y \$ 500 /m². Si después de urbanizadas y dejando espacio para cancha de golf y amplios espacios verdes se concluyera que se pueden vender 70 Hct, el ingreso de fondos no bajaría de los \$ 300 millones y bastante mas si se construyeran departamentos.

[2] *Venta de tierra de la zona del Hipódromo frente a las Av. Centenario y Dardo Rocha.*

Es un approach mucho menos ambicioso. A tener en cuenta si se llega a la conclusión de que es conveniente que el hipódromo de San Isidro siga funcionando. De cualquier manera las tierras que se vendan, deberían armonizar con un Master-Plan para toda la fracción.

Hace unos años se contrato a la firma Ernst & Young para realizar un estudio para el desarrollo inmobiliario de este sector pero nada se implementó. Quizás, pueda rescatarse el estudio realizado.

[3] *Venta de tierras del sector de las pistas de vareo*

Debe analizarse si es posible que estas pistas funcionen en el hipódromo como sucede en la mayoría de los hipódromos del mundo. Si a las tierras de las pistas se le agrega la de las dos canchas de polo que están en su interior y se racionalizan los sectores de galpones y caballerizas se podría contar con un amplio sector para ser urbanizado. Las áreas verdes podrían en parte ser ocupadas por una tercera cancha de golf, canchas de fútbol, hockey, etc, aprovechando la ocasión para remodelar el gimnasio de aparatos y el sector en general.

C O U N T R Y C L U B

Es de suponer que la idea de construir un excelente Country Club contaría con el particular apoyo de la juventud. El envejecimiento del Club se debe a que no se ha sabido o ni siquiera interesado adaptarse a las necesidades de los socios mas jóvenes e hijos de socios y en general de las familias. Así, hace ya algunos años, el Club rechazó 300 Hct. sin costo, en el actual Parque Industrial Oks, situado atrás de las canchas de golf de Piero y en 1990 rechazo también a Martindale donde tampoco debía invertir en tierra o infraestructura. Si esta propuesta se hubiera aceptado, hoy el Jockey poseería una estructura social y deportiva mucho más sólida y posiblemente no estaríamos viviendo el continuo drenaje de socios.

Se debería ubicar dentro de la zona norte de Gran Buenos Aires, de cómodo acceso para la mayoría de los socios del Club un predio de mas de 500 Hct. que permitan un desarrollo de calidad. Con dos canchas de golf, diez de polo, numerosas de fútbol, un sector de salto e hípico, tenis, etc. seria un importante aglutinador de las familias. Habría que prever espacio para las futuras pistas de vareo y según donde este ubicado, para construir en un futuro, quizás lejano, un nuevo hipódromo.

Si esta iniciativa se considera viable no se debería demorar en darle forma, ya que las fracciones aptas para este emprendimiento se van alejando de Buenos Aires. La actual crisis en la venta de lotes suburbanos es ideal para concretar una buena adquisición. Cabe destacar que los fondos que invierta el Jockey Club en la compra de tierra e infraestructura, deberían ser recuperados con creces con la venta de lotes a socios, proporcionando un interesante ingreso a través de los años.

ALBERTO J. B. CAPRILE

P A L A B R A S F I N A L E S

Estas líneas no pretenden cuestionar lo realizado por la conducción del Club hasta el momento, sino despertar la imaginación y desarrollar nuevas ideas para superar las dificultades actuales y las que se vislumbran y delinear el futuro.

Comentando esta propuesta con amigos golfistas, hemos encontrado un eco sumamente favorable. En especial, se interesaron por el tema, redactaron memos e hicieron sugerencias aquí expresadas: Antonio ANTONINI, Guillermo LURO, Horacio LYNCH, Guillermo MACERA y Eduardo ZAMBORAIN.

Te saludamos afectuosamente.

Alberto N. Caprile

Alberto J. B. Caprile

ALBERTO J. B. CAPRILE

SEÑORES MIEMBROS DE LA COMISIÓN QUE ANALIZARÁ ALTERNATIVAS ECONOMICAS PARA EL JOCKEY CLUB.

Srs. Miguel E. Crotto
Raul A. Nelson
Ivan D. Posse Molina
Patricio E. Weiss

De mi mayor consideración:

A mediados del año pasado varios socios preocupados por las malas perspectivas que se vislumbraban para el Club hicimos llegar nuestras ideas al Sr. Iván Posse Molina y posteriormente en octubre del año pasado, enviamos al Sr. Alfredo Cantilo la nota que ahora adjuntamos.

Lamentablemente lo que entonces preveíamos se ha cumplido agravado: mayores perdidas, disminución del numero de socios activos, mayor endeudamiento y suba de las cuotas sociales. Las perspectivas del presente ejercicio, afectado por la crisis económica nacional son posiblemente peores, por lo que alabamos este demorado paso de constituir una Comisión que analice como superar el difícil entorno actual y reencausar al Club por el camino del crecimiento.

En líneas generales las ideas que propiciamos están expresadas en el memorándum que escribimos al Sr. Alfredo Cantilo. El primer paso podría ser encarar lo que ahora se llama re-ingeniería, es decir un análisis profesional integral, a fin de hacer conocer a los socios con mayores precisiones y fundamentos los problemas y posibilidades que tiene el Club. Hace unos años el diario La Nación encaro este proceso con marcado éxito. El Dr. Bartolomé Mitre, miembro de la Comisión Directiva podrá dar mas precisiones al respecto.

El Club no debe perder su identidad y sus objetivos fundacionales, pero así como estos respondían a los principios y valores de una época hoy debe *aggiornarsse* so pena de quedar descolocado en nuestra sociedad. Es necesario adoptar una actitud activa y visionaria para superar, el difícil trance nacional y delinear un futuro promisorio.

Saludo a Uds. muy atentamente y hago votos por el éxito de vuestra gestión

Alberto J. B. Caprile