CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

MOCIÓN - MÁSTER PLAN GRAN PARQUE CENTRAL

Proyecto de resolución para la validación institucional del proyecto y la fijación de garantías para su estructuración y eventual ejecución.

VISTO: el Máster Plan del Gran Parque Central, el anteproyecto arquitectónico del Estudio Guerra da Rosa, Varesi y Tribuna Sur, seleccionado, el modelo económico-financiero elaborado por CPA Ferrere y las presentaciones efectuadas ante los órganos del Club y esta Asamblea;

RESULTANDO I: que se cumplieron etapas de consulta, elaboración de programa, concurso arquitectónico, selección técnica, aprobación por de la Comisión de Patrimonio y Obras, la Comisión Directiva y análisis económico-financiero;

RESULTANDO II: que la Comisión de Patrimonio y Obras y la Comisión Directiva aprobaron por unanimidad el proyecto y sus etapas como base para el desarrollo definitivo del Gran Parque Central;

RESULTANDO III: que la ejecución requiere completar proyectos ejecutivos, permisos, presupuestos, licitaciones, contratos, estructura jurídica y fuentes de financiamiento o inversión, todo ello sujeto a actualización, validación y aprobación previa;

CONSIDERANDO I: el valor histórico, cultural, deportivo, urbano, estratégico y patrimonial del Gran Parque Central, así como el deber institucional de preservarlo, jerarquizarlo y proyectarlo hacia el futuro;

CONSIDERANDO II: la conveniencia de poner en valor un activo de aproximadamente cinco hectáreas, ampliar su utilización durante todo el año y generar nuevas unidades de negocio y flujos diversificados en beneficio del Club;

CONSIDERANDO III: la necesidad de asegurar que el proyecto se estructure con patrimonio y flujos separados, sin endeudamiento corporativo ni garantías patrimoniales del Club, y bajo mecanismos reforzados de aprobación, control y transparencia;

ATENTO: a las competencias de la Asamblea General Extraordinaria, a los Estatutos del Club y a las demás normas aplicables, sin perjuicio de cualquier exigencia estatutaria más rigurosa que resulte vigente;

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy

CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DEL CLUB NACIONAL DE FOOTBALL RESUELVE:

PRIMERO - Aprobación institucional del Máster Plan

Aprobar el Máster Plan del Gran Parque Central como marco arquitectónico, estratégico, funcional y de desarrollo de largo plazo del estadio y de sus áreas asociadas, conforme al anteproyecto seleccionado luego del concurso y a las presentaciones realizadas ante la Comisión de Patrimonio y Obras, la Comisión Directiva y esta Asamblea.

La aprobación comprende el desarrollo por etapas de un marco de integración del Estadio con una arena multipropósito, Plaza del Hincha, estacionamientos y demás unidades de actividad deportiva, cultural, social, comercial, gastronómica, educativa y de servicios previstas en el proyecto, sujeto a su evaluación y a las condiciones de esta resolución.

Esta aprobación no constituye una obligación de construir todas las unidades ni fija de manera inmutable su dimensión, diseño o secuencia. Las unidades podrán adaptarse, postergarse o excluirse por razones técnicas, urbanísticas, comerciales o financieras fundadas, de acuerdo con el artículo OCTAVO.

SEGUNDO - Alcance de la autorización

Autorizar a la Comisión Directiva, con el apoyo de la Comisión de Patrimonio y Obras y de los asesores que aquella designe, a continuar los estudios, proyectos ejecutivos, permisos, evaluaciones técnicas, procesos competitivos, negociaciones no vinculantes con inversores, financiadores, operadores, inquilinos y demás actos preparatorios necesarios para estructurar el proyecto. Deberá priorizarse el desarrollo de las etapas que involucren directamente al Estadio y su infraestructura necesaria, considerando los flujos, plazos e interdependencias técnicas y financieras. Esta prioridad no impedirá realizar obras habilitantes o desarrollar unidades complementarias cuando su contribución al Estadio o al conjunto se encuentre justificada y se respeten los fondos reservados del Club.

La preparación se contratará por fases o en una sola fase según las circunstancias y con alcance, entregables, presupuesto máximo, fuente de fondos y criterios de evaluación previamente aprobados por la Comisión Directiva. Cada fase deberá permitir decidir de manera fundada si corresponde continuar, reformular o detener el desarrollo de una unidad o combinación de unidades. No se exigirá la elaboración completa de los proyectos ejecutivos de todas las unidades como condición para evaluar su viabilidad.

En la primera etapa, se realizará un proyecto ejecutivo que como mínimo comprenderá el estadio de fútbol del Parque Central y la infraestructura necesaria para su desarrollo, con y sin techo. A su vez, y como alternativa, se podrán realizar el o los proyectos ejecutivos de las otras unidades, o en su defecto, el pedido estimativo de costos de obra, a empresas de plaza reconocidas en grandes proyectos. Esto permitirá contar con costos de mercado, para las distintas obras a realizar y poder conducir análisis de

sensibilidad con menor nivel de incertidumbre.

Con este insumo, se actualizarán las estimaciones de inversión, operación y mantenimiento; el análisis de demanda, restricciones técnicas y urbanísticas, normativas y análisis estratégicos y comerciales; y los escenarios financieros y de sensibilidad. Los modelos se actualizarán en paralelo con el diseño y el sondeo de inversores y operadores.

Se analizará cada unidad y distintas configuraciones del conjunto, identificando interdependencias, sinergias, costos compartidos y riesgos, y evitando duplicar ingresos o demanda. El Estadio se estudiará en forma completa y con el costo del techado identificado por separado. Se comparará su desarrollo independiente con combinaciones de unidades y secuencias de ejecución compatibles con las protecciones del Club. La evaluación individual no implicará exigir rentabilidad autónoma a cada obra o componente cuando su contribución al estadio de fútbol esté técnicamente y financieramente justificada.

Esta autorización no habilita por sí sola el inicio de obras, la contratación de financiamiento, el otorgamiento de garantías, la afectación de activos o ingresos del Club ni la celebración de contratos definitivos que no cumplan las condiciones de la presente resolución.

TERCERO - Vehículo jurídico y separación patrimonial

Disponer que el proyecto se estructure a través de uno o más fideicomisos de administración y/o financieros de propósito específico, con patrimonio de afectación, contabilidad, cuentas bancarias, activos, obligaciones y flujos claramente identificados y separados de los del Club.

Los fondos del Club reservados al Estadio conforme al artículo CUARTO, numeral 5), deberán administrarse en un fideicomiso independiente, con destino exclusivo al Estadio y su infraestructura necesaria. No podrán destinarse ni comprometerse como garantía para financiar, repagar o cubrir obligaciones de otras unidades.

La separación de vehículos no impedirá acuerdos transparentes de servicios, explotación coordinada, distribución de costos comunes o aportes de ingresos nuevos entre unidades, siempre que cuenten con fundamento técnico y económico, respeten los derechos de cada vehículo y no expongan los fondos reservados del Club a obligaciones ajenas a su destino. Tales acuerdos deberán integrar el modelo y la documentación sujetos a las aprobaciones previstas en esta resolución.

El fideicomiso deberá contar con administración profesional, controles independientes y una estructura de gobierno que asegure la representación, información y capacidad de supervisión de Nacional, sin que el Club intervenga en la administración ordinaria de los fondos del vehículo. La programación y operación del complejo deberán preservar, con carácter prioritario, la actividad deportiva de los planteles principales del Club.

Podrá evaluarse la contratación de uno o más operadores especializados para el Estadio o las unidades del complejo. Los contratos deberán definir las facultades que conserva Nacional sobre el uso

deportivo, la programación y las decisiones esenciales, así como la información, supervisión y mecanismos de cumplimiento correspondientes.

CUARTO - Protección del patrimonio y de la caja del Club

La estructura definitiva deberá respetar, en forma acumulativa, las siguientes limitaciones:

1) el Club no asumirá deuda corporativa derivada del proyecto ni actuará como deudor solidario, codeudor, fiador o garante de las obligaciones de los fideicomisos, del inversor, del financiador, del constructor, del operador o de terceros. Asimismo, el Club no asumirá obligaciones de aporte de capital para cobertura de sobrecostos o déficits operativos.

2) no se constituirán hipotecas, prendas ni otras garantías reales sobre el Gran Parque Central o sobre otros bienes del Club, ni se transferirá la titularidad dominial de dichos bienes, salvo lo dispuesto en el numeral 6 de la presente cláusula;

3) los derechos de uso y/o explotación que eventualmente se otorguen al vehículo, deberán ser temporales, finalistas, reversibles al término acordado y estrictamente limitados a lo necesario para ejecutar y operar el proyecto;

4) Solo podrán comprometerse para las obras del estadio de fútbol y su infraestructura necesaria los siguientes ingresos del Club: los provenientes de la venta, renovación, uso y gastos comunes de palcos; los dividendos o utilidades del Club Social; y los aportes extraordinarios de socios destinados específicamente a estas obras. Estos fondos no podrán destinarse a otras unidades de negocio. Quedan excluidos todos los demás ingresos del Club, incluidas las cuotas ordinarias y los fondos destinados a su funcionamiento.

Cuando la infraestructura sea compartida, estos fondos solo podrán financiar y/o garantizar la proporción de inversión y costos correspondiente al Estadio, determinada mediante un criterio técnico verificable y no de otras unidades de negocio.

Los ingresos nuevos generados por otras unidades de negocio también podrán contribuir al Estadio, conforme a los acuerdos y aprobaciones previstos en esta resolución.

5) el modelo definitivo deberá prever el mecanismo de compensación o restitución al Club de los flujos preexistentes que efectivamente se asignen al proyecto, así como la distribución a Nacional de los excedentes o flujos residuales que correspondan, una vez atendidos los costos operativos, reservas, obligaciones y servicio del financiamiento del proyecto.

6) para las unidades distintas del Estadio, el aporte patrimonial del Club se limitará a los derechos temporales de usufructo, uso y/o explotación estrictamente necesarios, sujetos a los numerales 2) y 3). La constitución de tales derechos deberá ajustarse a los Estatutos y a la normativa aplicable.

QUINTO - Condiciones previas al inicio de cada etapa o proyecto de inversión

El inicio material de las obras del proyecto, o de cualquiera de sus etapas técnica o financieramente autónomas, quedará condicionado al cumplimiento previo y documentado de las siguientes condiciones:

1) proyecto ejecutivo, alcance definido, cronograma y presupuesto de inversión de la etapa;

2) permisos, autorizaciones y habilitaciones exigibles para su comienzo;

3) modelo económico-financiero actualizado, con análisis de riesgos y sensibilidades para las etapas y sus relaciones con el conjunto, validado por CPA Ferrere o por otra firma independiente de reconocida solvencia técnica;

4) financiamiento o inversión suficiente para completar cada etapa, formalizado mediante compromisos vinculantes y con condiciones de desembolso verificables.

5) procedimiento competitivo de contratación o licitación, con intervención de una Comisión de Licitaciones a constituirse, integrada por profesionales de reconocida idoneidad, probidad y trayectoria;

6) adjudicación, contratos principales, garantías de cumplimiento, seguros y mecanismos de cobertura de contingencias;

7) informe jurídico que confirme la compatibilidad de la estructura y los contratos con esta resolución, los Estatutos y la normativa aplicable.

SEXTO - Asamblea posterior y aprobaciones de la Comisión Directiva

Una vez que se cuente con los estudios de viabilidad, los proyectos ejecutivos, contratos y operadores y modelos de financiación de las etapas propuestas para su ejecución inicial, técnicamente aceptados por la Comisión Directiva con el asesoramiento correspondiente, esta deberá convocar a una Asamblea General Extraordinaria dentro de los cuarenta y cinco días corridos siguientes. La documentación comprenderá el alcance y secuencia propuestos, los proyectos ejecutivos, los presupuestos, escenarios y sensibilidades, la infraestructura común, la estructura de fideicomisos, la protección de fondos y las condiciones de financiación, operación y retorno para Nacional que permitan decidir fundadamente. No será necesario contar con ejecutivos completos de las unidades descartadas o diferidas.

Esta Asamblea deberá pronunciarse sobre el alcance definitivo de la propuesta presentada y sus condiciones de estructuración y ejecución, tomando como marco el rumbo arquitectónico e integral aprobado en el artículo PRIMERO, sin perjuicio de sus competencias estatutarias y de lo dispuesto en el artículo OCTAVO.

SEPTIMO - Gobierno, contratación, control y transparencia

La documentación definitiva deberá establecer reglas de gobierno profesional, administración fiduciaria, prevención de conflictos de interés, contratación transparente, control presupuestal, gestión de riesgos y auditoría externa independiente. Todo integrante de la Comisión Directiva, de la Comisión de Licitaciones, de otras Comisiones del club, asesor o participante en los procesos de selección que tenga un interés personal, profesional o económico, directo o indirecto, respecto de un oferente, inversor, financiador, constructor u operador deberá declararlo y abstenerse de intervenir en el análisis, negociación, recomendación y votación correspondiente.

La Comisión Directiva recibirá información mensual sobre la estructuración y, una vez iniciadas las obras, sobre avance físico, ejecución presupuestal, financiamiento, contingencias y cumplimiento del cronograma. Los socios recibirán, como mínimo semestralmente, un informe institucional consolidado, sin perjuicio de la reserva exigible durante negociaciones o procesos competitivos.

La información deberá identificar las decisiones de avance, reformulación o exclusión de unidades, los fundamentos de las adaptaciones, los costos de preparación por fase y la distribución de costos y flujos entre unidades y vehículos, con especial identificación de los fondos reservados al Estadio.

OCTAVO - Modificaciones sustanciales

Deberá someterse nuevamente a la Asamblea cualquier modificación y/o alteración del presente proyecto que requiera aprobación de esta asamblea de acuerdo al Estatuto vigente.

NOVENO - Plazo y caducidad

Si, transcurridos treinta meses desde la fecha de esta resolución, no hubiera comenzado materialmente ninguna etapa sustancial del proyecto, la Comisión Directiva deberá considerar expresamente su continuidad dentro de los treinta días siguientes y podrá prorrogar, por mayoría simple y por única vez, la vigencia de la autorización prevista en el artículo 2° por 1 año más.

A los efectos de este artículo, no se considerarán inicio material los estudios, demoliciones menores, movimientos preliminares ni otros actos realizados únicamente para evitar la caducidad.

Vencido el plazo aplicable sin inicio material, caducará la autorización operativa conferida en el artículo 2°, sin afectar la aprobación institucional del Máster Plan establecida en el artículo 1°. La reactivación posterior de su ejecución requerirá una nueva resolución de Asamblea.

DECIMO - Reglamentación y formalización

Encomendar a la Comisión Directiva la reglamentación y formalización de la presente resolución y la adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento, dentro de los límites y condiciones aquí establecidas.