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.

Documento para consideración de la Asamblea General Extraordinaria | Octubre 24 de 2026

1. Antecedentes

a) El Club Nacional de Football es titular y custodio del Gran Parque Central y de las áreas asociadas a su desarrollo, un activo estratégico y patrimonial excepcional de aproximadamente cinco hectáreas, ubicado en el corazón de Montevideo.

b) Con el objetivo de definir una solución de largo plazo que permita atender las necesidades actuales del estadio y fortalecer estructuralmente los ingresos del Club, la Comisión de Patrimonio y Obras promovió en 2025 una instancia amplia de consulta. La encuesta obtuvo casi 14.000 respuestas —una participación de magnitud comparable a la registrada en las elecciones del Club — y permitió relevar la valoración del Estadio, las principales necesidades de sus usuarios, la disposición a acompañar el proceso y las prioridades para su transformación. Esta iniciativa se inscribe en un contexto de crecimiento sostenido de los ingresos del Club, acompañado por un incremento de su presupuesto operativo y de sus pasivos, que exige ampliar y diversificar las fuentes de recursos de largo plazo.

c) Los resultados mostraron una demanda clara por un proyecto integral, unificado, moderno y coherente con la identidad de Nacional, así como la necesidad de mejorar accesibilidad, conectividad, servicios, oferta gastronómica, confort, seguridad y experiencia general de socios, hinchas y visitantes.

d) Sobre la base de esos insumos, la Comisión elaboró el programa del proyecto y convocó a un concurso entre estudios de arquitectura de reconocida trayectoria. Se trató del primer concurso arquitectónico promovido por el Club desde el realizado en 1957 para la construcción de su Sede Social.

e) El proyecto seleccionado obtuvo, con fecha 2 de julio de 2025, la aprobación unánime de la Comisión de Patrimonio y Obras. Posteriormente, el Máster Plan y sus etapas fueron presentados a la Comisión Directiva, que también los aprobó por unanimidad el 4 de agosto de 2025.

f) El proyecto arquitectónico comprende la transformación progresiva del Estadio y su integración con nuevas unidades de actividad: arena polideportiva y multipropósito, Plaza del Hincha, estacionamientos, zócalo comercial, gastronomía, espacios culturales, sociales, educativos y de servicios, además de otras unidades compatibles con el destino del complejo.

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

g) A efectos de evaluar su viabilidad, el Club contrató a CPA Ferrere, firma de reconocida trayectoria profesional, para desarrollar el modelo económico-financiero del proyecto. Dicho trabajo analizó fuentes de ingresos, estructura de costos, etapas de inversión, alternativas de financiamiento, variables de ajuste y escenarios de sensibilidad, constituyendo una base técnica para continuar la estructuración. Sus estimaciones mantienen carácter evolutivo y deberán actualizarse y validarse antes de cualquier decisión de ejecución.

h) Asimismo, se constituyó un Consejo Asesor externo y honorario, que examinó el modelo y las alternativas de estructuración y financiamiento, el cual se encargará de presentar oportunamente, sus conclusiones ante la Comisión Directiva.

i) Durante el proceso se desarrollaron sucesivas instancias de información, análisis e intercambio con órganos y sectores representativos del Club, procurando dotar al proyecto de continuidad institucional, control, transparencia e intentar los consensos necesarios para trascender los períodos de gobierno.

j) Asimismo, se mantuvieron contactos técnicos preliminares orientados a explorar alternativas de fondeo con organismos multilaterales de crédito, bancos nacionales e internacionales, fondos de inversión, inversores estratégicos y potenciales clientes u operadores comerciales. Tales gestiones no implican compromisos de financiamiento ni de inversión y deberán sujetarse a las condiciones, aprobaciones y garantías previstas en esta resolución. La estructuración en un fideicomiso independiente, sin comprometer las finanzas ordinarias ni el patrimonio general del Club, constituye una condición esencial de cualquier negociación.

2. Fundamentos

2.1. Fundamento histórico y patrimonial

El Gran Parque Central —Primer Estadio de la Copa del Mundo—, inaugurado el 25 de mayo de 1900, constituye un activo esencial del patrimonio material e inmaterial de Nacional y del fútbol mundial. El 13 de julio de 1930 fue escenario del encuentro entre Estados Unidos y Bélgica, uno de los dos partidos inaugurales de la primera Copa del Mundo; de acuerdo con la historia institucional del Club, allí comenzó la máxima competencia del fútbol internacional. En el Gran Parque Central también realizaron su debut mundialista, entre otras selecciones, Argentina y Brasil.

En su locación fue proclamado Artigas Jefe de los Orientales y en sus tribunas se originó además la palabra «hincha», asociada a Prudencio Miguel Reyes, encargado de inflar los balones y fervoroso animador de Nacional. Esta condición reúne, en un mismo lugar, el origen deportivo de la Copa del Mundo y uno de los símbolos culturales más extendidos del fútbol mundial. Debe ser un polo de atracción turística y albergar un museo acorde a la grandeza del club y del fútbol uruguayo.

El patrimonio no se protege únicamente mediante su conservación: también exige narrar y proyectar la historia excepcional del Gran Parque Central, hacerlo visible, accesible, popular y sostenible para las

generaciones futuras. El Máster Plan procura recuperar y jerarquizar ese activo, integrando su valor histórico con las exigencias contemporáneas de funcionamiento, seguridad, accesibilidad, confort y gestión profesional, al tiempo que busca fortalecer estructuralmente los ingresos y el posicionamiento institucional del Club.

2.2. La oportunidad y la responsabilidad de 2030

El centenario de la primera Copa del Mundo, a celebrarse en 2030, configura una oportunidad excepcional para que Uruguay, Nacional y el Gran Parque Central reafirmen ante el mundo su lugar en la historia del fútbol. A cuatro años de esa conmemoración, existe una ventana temporal única para impulsar su reconocimiento, establecer alianzas institucionales y comerciales y movilizar inversión en torno a un activo auténtico e irrepetible. La eventual realización de actividades o competencias en el estadio dependerá, en todos los casos, de las autoridades y autorizaciones correspondientes.

Para Nacional, 2030 representa también una responsabilidad histórica: llegar al centenario con una visión definida, un proyecto institucionalmente respaldado y una estructura capaz de convertir el valor simbólico del Parque en desarrollo sostenible para el Club.

2.3. Fundamento estratégico, urbano y económico

El Gran Parque Central ocupa aproximadamente 50.000 m² en una ubicación estratégica de Montevideo. Su utilización, concentrada principalmente en los días de partido, puede ampliarse mediante una plataforma de actividad permanente que integre deporte, entretenimiento, cultura, comercio, servicios y desarrollo urbano.

El proyecto no debe considerarse solamente como una obra de ampliación o reforma del estadio. Es una estrategia para recuperar productividad sobre un activo patrimonial, diversificar ingresos y generar, en el largo plazo, flujos nuevos y crecientes para el Club.

La complementariedad entre estadio, arena, Plaza del Hincha, estacionamientos y demás unidades permite distribuir riesgos, atender públicos diversos y generar actividades durante todo el año. Esa diversificación constituye el fundamento económico del proyecto y la base para procurar que su repago provenga de los nuevos flujos creados o potenciados por el propio Máster Plan.

2.4. Fundamento institucional y financiero

La aprobación por la Asamblea de Socios, tiene por finalidad validar el rumbo estratégico ya aprobado por la Comisión de Patrimonio y Obras y por la Comisión Directiva, estableciendo un marco reforzado de garantías para las etapas posteriores. No constituye una autorización para endeudar al Club, afectar su patrimonio, comprometer su presupuesto ordinario ni iniciar obras sin financiamiento asegurado.

La estructuración deberá realizarse mediante un fideicomiso de propósito específico, con patrimonio de afectación y flujos separados de los del Club, gobierno profesional, mecanismos de control y representación institucional de Nacional. Las obligaciones del proyecto deberán atenderse con

recursos asignados al propio vehículo y sin recurso contra el patrimonio general del Club.

Como garantía adicional, las condiciones del financiador o inversor deberán contar con unanimidad de los once integrantes de la Comisión Directiva. Si no se alcanzara la mayoría especial, y la Comisión Directiva - por mayoría simple -, entendiera que corresponde mantener la propuesta, deberá convocar a una Asamblea General Extraordinaria dentro de los treinta días siguientes para que se pronuncie sobre el asunto específico.

A lo largo de sus casi 130 de historia, el Gran Parque Central atravesó sucesivas transformaciones: la ampliación de 1911, las reconstrucciones posteriores a los incendios de 1923 y 1941 y el proceso de puesta en valor y ampliación iniciado en 2005, continuado con nuevas etapas de crecimiento en los años siguientes. El Máster Plan constituye una nueva etapa que continúa y consolida ese proceso histórico, reafirmando al Gran Parque Central como activo patrimonial y como eje estratégico del Club.

3. Alcance de la decisión sometida a la Asamblea

El desarrollo del Máster Plan comprenderá, como mínimo, la actuación de tres períodos de gobierno del Club, mientras que la ejecución y operación del complejo proyectan sus efectos sobre varias décadas. Esa dimensión temporal hace indispensable que el rumbo estratégico y sus garantías cuenten con respaldo de Asamblea, continuidad institucional y mecanismos de control que trasciendan a las sucesivas Comisiones Directivas.

La Asamblea se pronuncia sobre el Máster Plan como marco arquitectónico, estratégico y funcional, y autoriza la continuidad de los trabajos necesarios para su estructuración. La ejecución queda condicionada al cumplimiento acumulativo de las garantías previstas en esta resolución.

La decisión propuesta puede resumirse en cuatro principios:

1) aprobación del rumbo estratégico, sin otorgar una autorización financiera en blanco;

2) separación jurídica, patrimonial, contable y financiera entre el proyecto y la caja ordinaria actual del Club;

3) inicio de obras únicamente cuando exista financiamiento o inversión suficiente, documentada y aprobada; y

4) control reforzado mediante mayoría especial, contratación transparente, supervisión profesional y rendición periódica de cuentas.

4. Moción de resolución

VISTO: el Máster Plan del Gran Parque Central, el proyecto arquitectónico 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 la Comisión de Patrimonio y Obras, aprobación por 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 oportunidad excepcional que representa el centenario de la primera Copa del Mundo en 2030 para fortalecer el reconocimiento internacional del Primer Estadio Mundialista y la posición de Nacional;

CONSIDERANDO III: 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 IV: 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;

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 proyecto 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 su ejecución por etapas y la 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.

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 con inversores y financiadores y demás actos preparatorios necesarios para estructurar el proyecto. En función de los flujos y plazos disponibles, deberá priorizarse el inicio de aquellas etapas que involucren directamente al Estadio.

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 un fideicomiso de administración y/o financiero de propósito específico, con patrimonio de afectación, contabilidad, cuentas bancarias, activos, obligaciones y flujos claramente identificados y separados de los del Club.

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.

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 del fideicomiso, 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;

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) no se afectarán ingresos ordinarios actualmente comprendidos en el presupuesto del Club. Únicamente podrán asignarse al proyecto los flujos vinculados a la venta, renovación, uso y gastos comunes de los palcos, dividendos del Club Social, además de los ingresos nuevos generados por las unidades de negocio del Máster Plan y de aportes extraordinarios que se generen para estos fines.

5) los ingresos genuinos del club ya existentes, por palcos, dividendos del club social o aportes extraordinarios de socios, solo podrán tener como destino el estadio de fútbol GPC y su infraestructura necesaria, no pudiendo afectarse a otras unidades de negocio del proyecto.

6) 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.

QUINTO - Condiciones previas al inicio de cada etapa

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, 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 - Mayoría especial de la Comisión Directiva

Requerir, antes del inicio general del proyecto o de cada etapa técnica o financieramente autónoma, el voto unánime de los once integrantes de la Comisión Directiva para aprobar:

1) el contrato de fideicomiso, su gobierno, plazo, derechos de explotación y mecanismos de control;

2) el modelo económico-financiero definitivo y sus modificaciones sustanciales;

3) la identidad, solvencia y condiciones del inversor, financiador, operador y demás contrapartes principales;

4) los contratos de inversión o financiamiento y cualquier instrumento que establezca obligaciones económicas relevantes;

5) el presupuesto, alcance, cronograma y decisión de inicio de la etapa; y

6) la adjudicación de los contratos principales, así como las garantías, seguros y coberturas exigidas.

Si no se alcanzara la mayoría especial, y la Comisión Directiva - por mayoría simple -, entendiera que corresponde mantener la propuesta, deberá convocar a una nueva Asamblea General Extraordinaria dentro de los treinta días siguientes para que se pronuncie sobre el asunto específico.

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, 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 trimestral 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.

OCTAVO - Modificaciones sustanciales

Deberá someterse nuevamente a la Asamblea cualquier modificación que altere la esencia arquitectónica o funcional del Máster Plan, comprometa ingresos ordinarios adicionales, incorpore endeudamiento o garantías a cargo del Club, afecte la titularidad de sus bienes, amplíe materialmente su exposición económica o suprima alguna de las garantías establecidas en la presente resolución. Los ajustes técnicos, constructivos, urbanísticos o comerciales que no produzcan esos efectos podrán ser aprobados por la Comisión Directiva, sin perjuicio de la aplicación de la mayoría especial prevista en el artículo 6° cuando corresponda por la naturaleza de la decisión.

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 urgente reglamentación y formalización de la presente resolución y la adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento, dentro de los límites y bajo las mayorías aquí establecidas.

Toda interpretación deberá orientarse a preservar simultáneamente la continuidad del Máster Plan, el control institucional de Nacional, la separación patrimonial del proyecto y la protección del patrimonio y de la caja ordinaria del Club. Ninguna resolución de la Comisión Directiva, reglamentación, contrato o instrumento posterior podrá exceptuar, reducir o neutralizar las garantías establecidas por esta Asamblea sin una nueva autorización expresa de una Asamblea General Extraordinaria.