

Centro National Western

Acuerdo Marco y Documentos Asociados

Resumen Ejecutivo

Para poder avanzar la visión del Centro National Western, el Concejo Municipal adoptó un plan maestro para el campus en marzo de 2015. En octubre de 2015, la Asociación de la Feria Agropecuaria del Oeste (WSSA por sus siglas en inglés), el Sistema Universitario del Estado de Colorado (CSU por sus siglas en inglés), y la Ciudad y Condado de Denver (la ciudad) (colectivamente los “socios”), firmaron un contrato no vinculante que incluye una política de manejo administrativo y compromisos financieros. Los votantes de Denver aprobaron casi unánimemente la propuesta 2C que autorizó financiación municipal para las fases 1 y 2 del plan maestro en noviembre de 2015. Además, en el 2015, la ciudad, con el apoyo de sus socios, solicitó y recibió una designación de \$121 millones para el Centro National Western (NWC por sus siglas en inglés) a través de la Ley Regional del Turismo (RTA por sus siglas en inglés).

Los socios están ahora ejecutando un acuerdo marco vinculante que incorpora y define más detalladamente el pliego de condiciones y prepara el terreno para el futuro éxito del NWC. Una vez formada la Autoridad del NWC, ésta firmará el acuerdo marco como socio. El acuerdo marco servirá como documento de control para la autoridad.

El paquete del acuerdo marco contiene otros documentos claves relacionados con la sociedad entre la ciudad, la WSSA, y CSU, que incluyen:

- El contrato maestro de arrendamiento entre la Ciudad y Condado de Denver y la autoridad
- El contrato de arrendamiento entre la WSSA y la autoridad
- Los estatutos y el acta de constitución de la autoridad
- Cronograma base del NWC
- Los documentos del traslado de terrenos

Puntos destacados del acuerdo marco

Programa para el campus: Fondos públicos y privados han sido prometidos para la implementación de las fases I y II del plan maestro aprobado, el cual impacta más del 80% del campus. Éste incluye los nuevos corrales, el centro ganadero, el centro equino y toda la adquisición de terrenos, el acondicionamiento de la compactación de suelos y el desarrollo (horizontal) de la infraestructura. Dada su importancia básica en cuanto al delineamiento de la visión, misión y principios rectores del programa para el campus, el plan maestro aprobado, se menciona catorce veces a través de nueve secciones diferentes del acuerdo marco y suministra una guía importante para los socios externos de patrimonio neto en la creación de un punto de interés singular que funcione ininterrumpidamente todo el año.

Término: 50 años de término inicial con dos periodos de renovación de 25 años (un plan para los próximos 100 años)

Gobernanza:

- La autoridad del Centro National Western (la “autoridad”) será establecida para programar, operar y mantener el NWC.
- 11 directores con derecho a voto (con términos de 5 años) y 2 directores sin derecho a voto
- Los directores con derecho a voto incluyen 6 personas designadas por la ciudad (alcaldía), 2 personas designadas por CSU (nombradas por un funcionario encargado de nombramientos de CSU), 2 miembros designados por la WSSA (nombrados por un funcionario encargado de nombramientos de la WSSA), y 1 director comunitario local (residente de Globeville, Elyria o

Swansea) designado por el alcalde (los nombramientos hechos por el alcalde son confirmados por el Concejo Municipal).

- Los directores sin derecho a voto incluyen el Director Financiero de la Ciudad como un Director sin derecho a voto y Tesorero de la junta y 1 Director de área local sin derecho a voto (Residente de GES) designado por el alcalde que ejercerá la votación del Director de la Comunidad de Área Local en el caso de una vacancia.
- Los directores con derecho a voto no pueden ser funcionarios electos, ni otro funcionario o empleado de la ciudad.
- El presidente inicial de la junta será una persona designada por el alcalde, pero elegida por la junta después que el desarrollo inicial del campus sea completado.

La autoridad deberá:

- Exigir un proceso de licitación competitiva para los contratos sin ignorar cumplimiento con las ordenanzas sociales de la ciudad.
- Contratar un presidente/director general (CEO por sus siglas en inglés) para gestionar y dirigir el campus, incluyendo:
 - La programación de eventos durante todo año y distribución de los recursos del campus
 - El manejo de los ingresos y los gastos del campus en su totalidad, incluyendo servicios y patrocinios para todo el campus
 - La gestión del mantenimiento y operación del campus y de instalaciones nuevas a medida que entren en funcionamiento.
 - Facilitar la interconexión con los socios.
- La selección inicial del presidente/CEO será realizada después de una búsqueda nacional con recomendaciones de todas las partes para los candidatos a la junta. Los candidatos a futuro presidente/CEO serán seleccionados por la junta después de una búsqueda nacional (a menos de una búsqueda nacional no sea lo mejor para la autoridad o el campus) y aprobados por la junta.
- Crear un fondo de inversión comunitaria para apoyar proyectos y programas en los circundantes vecindarios Globeville, Elyria y Swansea.
- La autoridad puede formar una fundación para apoyar el campus y la comunidad en 2020, pero no antes (la autoridad puede valerse de asociaciones interinas con fundaciones para coordinar y ejecutar proyectos y programas comunitarios).

Financiación inicial/comienzo de operaciones de la autoridad:

- Los socios suministrarán la financiación operativa inicial de \$1.5 millones para el primer año de la autoridad (la ciudad 60%, CSU 20%, la WSSA 20%) con el entendimiento de que la autoridad obtendrá autonomía económica tan pronto como sea posible y que devolverá los fondos de su operación inicial, sin intereses, cuando disponga de ellos.

Derecho a seleccionar nombres y patrocinios:

- El acuerdo y las ordenanzas adjuntas eximirán al NWC de la ordenanza municipal sobre la designación de edificios municipales y autoriza a la ciudad y al WSSA a vender derechos de nombre para financiar el NWC.
 - Los derechos de nombre serán aprobados por el alcalde o la persona que él designe.
 - La WSSA recibirá derechos de nombre e ingresos de patrocinio generados por los corrales, el centro ganadero y el centro equino.
 - La autoridad recibirá el 15% de los ingresos relacionados con el patrocinio de los edificios.
- El término de los derechos de nombre corporativo está limitado a 20 años.
- Los derechos de nombre filantrópicos son por el término del acuerdo y cualquier extensión del mismo.

- CSU controlará y venderá los derechos de nombre y los patrocinios para sus instalaciones de acuerdo a sus propias políticas.

Ciudad de Denver:

- **Contribución de \$622 millones aproximadamente, más los fondos adjudicados por la RTA.**
- Posee todos los terrenos y las instalaciones en el campus (el terreno y las instalaciones de CSU, el edificio patrimonial de la WSSA, u otras instalaciones construidas con fondos de las otras partes, excepto cuando fuera autorizado por la ciudad)
- Suministra capital anualmente para el mantenimiento por medio de un impuesto sobre la utilización de instalaciones (seat tax), y a la exclusiva discreción de la ciudad, por medio del proceso CIP.
- Puede disponer de terrenos en el NWC, con la excepción de las instalaciones claves (los corrales, el centro equino, el centro ganadero, la arena y el pabellón de exposiciones).

La Asociación de la Feria Agropecuaria del Oeste (WSSA):

- La contribución de \$125 millones incluye:
 - \$50 millones en efectivo
 - Los primeros ingresos por la denominación de las edificaciones de la WSSA y por los derechos de patrocinio se contarán dentro los \$50 millones de la contribución en efectivo de la WSSA.
 - Todas las escrituras de terrenos en propiedad del NWC (avaluados en \$75 millones en febrero de 2016) serán depositadas en cuenta de garantía y transferidas a la ciudad cuando sea necesario.
 - Las metas escalonadas en la financiación existen para que la ciudad reciba dinero en efectivo cuando se alcancen objetivos importantes para el diseño y la construcción.
- Continúa operando y manteniendo las instalaciones existentes hasta que la transición a la autoridad tome lugar para las nuevas instalaciones.
- Derecho y obligación de montar la feria agropecuaria anualmente en el NWC; no puede organizar eventos en ningún otro lugar.
- Controla totalmente las instalaciones del campus necesarias para la Feria Agropecuaria del National Western, la Feria del Condado de Denver y el Fin de Semana del Rodeo de las Estrellas, cubriendo todos los gastos y quedándose con todos los ingresos.
 - Incluye control exclusivo de estándares y políticas para eventos, expositores (la autoridad no puede interferir con tales estándares y políticas).
- Prioridad durante todo el año para programar eventos ganaderos, equinos y rodeos. La autoridad puede programar todos los otros eventos de acuerdo con el orden en que se soliciten las reservaciones, y los eventos ganaderos, equinos y los rodeos programados con menos de un año de anticipación durante cualquier fecha disponible en el calendario, pero no puede programar eventos ganaderos, equinos ni rodeos después del 1ero de agosto.
- Puede construir, ser propietario y operar un edificio patrimonio de la WSSA en el campus sin costo alguno para las otras partes; la ciudad cooperará con la WSSA para facilitar instalaciones en el campus a costo real.

Universidad del Estado de Colorado (CSU):

- CSU financiará, diseñará, construirá, poseerá y programará las instalaciones médicas para deportes ecuestres, el centro de recursos hidrológicos y el centro CSU.
- CSU pagará a la ciudad los costos reales incurridos para suministrar sitios en donde la compactación de suelos se haya realizado para construir instalaciones de CSU.

- CSU colaborará con la autoridad en todos los asuntos relacionados con el NWC y cumplirá con los estándares de diseño, pero mantendrá el control y responsabilidad por sus instalaciones.
- Nota: el centro CSU será construido bajo los mismos términos utilizados para los primeros dos edificios de CSU, pero la construcción se realizará en fases posteriores de desarrollo del campus y después de que las instalaciones existentes sean reemplazadas.

Fases futuras del NWC:

- El convenio declara que los socios colaborarán en el diseño, construcción y financiamiento de las fases futuras y a especificar pasos concretos para el progreso, pero está falto de garantías firmes y de compromisos porque el financiamiento no ha sido claramente identificado aún.

Reparaciones: el lenguaje general para solucionar diferencias permite un plazo de 90 días para resolverlas y permite la mediación entre los socios.

- WSSA: la contribución monetaria de la WSSA está garantizada por escritura de fideicomiso y acuerdo de garantía; en caso de incumplimiento de entrega de tierras, se resuelve con la ejecución de lo estipulado en el contrato o por expropiación; cualquier incumplimiento pudiera resultar en la suspensión de su derecho al voto en la junta de la autoridad.
- CSU: Si CSU no inicia ni pretende la construcción de sus edificios, la ciudad puede exigir la devolución de las parcelas y derechos de entrada y puede suspender todo derecho al voto en la junta de la autoridad.
- La ciudad: si la ciudad no forma la autoridad, el convenio es anulado y el contrato arrendatario previo de la WSSA entrará en vigor nuevamente. Si la ciudad abandona la construcción, la autoridad puede completar el desarrollo inicial de acuerdo con contratos de construcción y exigir que la ciudad pague los costos.
- La autoridad: si la autoridad comete una violación, los socios pueden reemplazar a los miembros de la junta y recibir indemnización acorde con los contratos arrendatarios y otras obligaciones pertinentes.
- **Los socios: la participación de cualquier socio en un acuerdo(s) en contravención del convenio, puede resultar en la terminación de contrato por acuerdo(s) inapropiados a costo de ese socio.**