

BIG A: 2050

Qué

La ciudad y la propiedad de Angels Baseball están en las etapas avanzadas de una propuesta para mantener a los Angels Baseball en Anaheim, vender el sitio Angel Stadium de Anaheim y ver el desarrollo alrededor de ella con beneficios para la comunidad.



RESUMEN

2050

Los Angels se comprometerían a jugar en Anaheim durante los próximos 30 años, con opciones hasta 2075.

320 millones de dólares

SRB Management Co. LLC, compuesto por el propietario de los Angels Arte Moreno y su familia, pagaría \$320 millones para comprar 150 acres de terreno urbano, incluyendo el estadio de los Angels de Anaheim, con 45,483 asientos. Con 2.1 millones de dólares por acre, la venta estaría al valor de mercado y en el extremo superior de la evaluación encargada de Anaheim, lo que refleja el potencial desarrollo y estacionamiento para béisbol y eventos.

Desarrollo futuro

Parte de la tierra tendría apartamentos, casas, hoteles y usos de entretenimiento en los próximos 30 años, como parte de la planificación de Anaheim para el Triángulo de Platino. A medida que la tierra da paso a nuevos usos, se proyecta que Anaheim verá \$652 millones en nuevos ingresos netos anuales de la ciudad de los impuestos sobre hoteles, propiedades y ventas de 2022 a 2050.

Estadio

El desarrollo también podría incluir un estadio renovado o nuevo, dirigido por la propiedad de los Angels. No habría financiación de la ciudad de un estadio renovado o nuevo.

Beneficios comunitarios

El plan requiere vivienda asequible, un parque de la ciudad y trabajos de construcción bajo un sindicato que están bien pagados, con la contratación prioritaria para los residentes de Anaheim. El acuerdo propuesto para el pago final en efectivo para el estadio y aterrizar aks para un crédito de \$170 millones para vivienda asequible y el parque.



BIG A: 2050

¿La ciudad está vendiendo el Estadio de Anaheim?

La propuesta pide que la ciudad venda el estadio y 130 acres alrededor de él por \$320 millones.

Anaheim se enorgullece de haber construido y poseído el único estadio de béisbol de las grandes Ligas del Condado de Orange desde los años 60.

Pero la propuesta refleja una tendencia hacia la propiedad privada, como con el estadio Dodger, el estadio Sofi en Inglewood y el Chase Center en San Francisco, hogar de los Golden State Warriors.

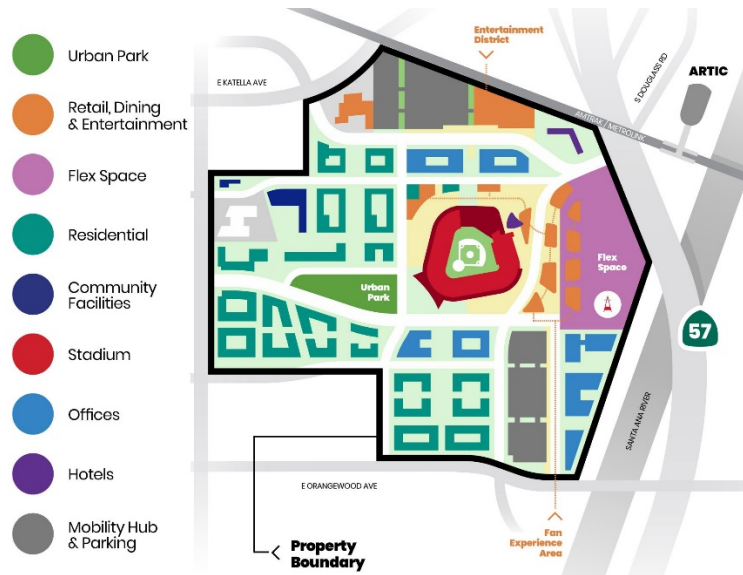
Vender el estadio, aliviaría a la ciudad de pagos anuales para mejoras del estadio, actualmente en \$700,000 y totalizando \$15 millones hasta el 2038, la fecha final del alquiler actual. Anaheim también ahorraría costos administrativos anuales para supervisar un arrendamiento de estadio y acuerdos con negocios vecinos.

Al mismo tiempo, la ciudad renunciaría a la distribución de ingresos en la venta de boletos y estacionamiento, que era \$1.3 millones, y \$581,200 después de los gastos, para los 12 meses hasta junio de 2019. Cualquier pérdida de ingresos se verá compensada por los ahorros que Anaheim vería de no poseer y alquilar el estadio.

Vender el estadio también aclararía las preguntas sobre la renovación del estadio Angel o la construcción de un nuevo estadio. En virtud de la propuesta, eso recaería en la propiedad del equipo. A los contribuyentes de Anaheim no se les pide que paguen nada.

BIG A: 2050

¿Cómo sería el desarrollo parte de la propuesta?



SRB Management tiene un plan de sitio maestro para la tierra como parte de la planificación de Anaheim para el Triángulo de Platino, el área de 820 acres que incluye Angel Stadium, Honda Center, apartamentos, condominios y otros negocios.

Esto ayudaría a Anaheim a realizar la visión del Triángulo Platino como un centro de Orange County con deportes, casas, restaurantes, tiendas, entretenimiento, oficinas y tránsito.

Como se ve alrededor de California y la nación, estadios en conjunto con el desarrollo es el nuevo estándar.

Lo que pase en el Triángulo de Platino será claramente Anaheim. Pero hay inspiración que se puede encontrar en California y el país.

Un buen ejemplo es Golden 1 Center, hogar del equipo de baloncesto Sacramento Kings, que ha revitalizado la capital de California con los alrededores del centro de la ciudad y sus restaurantes, tiendas, lugares de entretenimiento y un hotel boutique.

También está el Petco Park de San Diego, con sus vistas del horizonte, un hotel conectado por su propio puente de entrada y los restaurantes y entretenimiento del Gaslamp Quarter al lado.

BIG A: 2050

¿Habrá un nuevo estadio?

Un plan de sitio maestro conceptual presentado para el sitio del estadio incluye la opción de renovar el actual Estadio Angel de Anaheim o construir un nuevo estadio justo al este del río Santa Ana. Eso se determinaría más tarde.



¿Cuál es la parte de beneficios comunitarios del acuerdo?

Además de vender potencialmente el estadio y la tierra, Anaheim está incluyendo viviendas asequibles y un parque de la ciudad, por encima y más allá de lo que normalmente requeriríamos, como parte de cualquier desarrollo futuro. Con eso, la propuesta incluye un crédito de \$170 millones sobre el precio de compra de \$320 millones. Eso significa que la ciudad vería \$150 millones en pago en efectivo y \$170 millones en viviendas asequibles y un parque.

Anaheim también ha buscado un acuerdo de mano de obra para las principales partes del proyecto, asegurando empleos sindicales bien pagados y dando prioridad a la contratación de residentes de Anaheim. No hay crédito en el precio de compra para ese beneficio de la comunidad.

BIG A: 2050

¿Por qué un crédito para los beneficios comunitarios?

Anaheim ha optado por participar de los \$320 millones en pago por el estadio y la tierra en viviendas asequibles y un parque.

Con casi 700 acres de espacio en el parque de la ciudad y más de 3,500 apartamentos asequibles, Anaheim ya hace esto excelentemente. Pero ser capaz de añadir estos aún más rápido sería una gran ayuda.

Los mayores obstáculos son la tierra y conseguir que los desarrolladores construyan. Con esta propuesta, Anaheim está pidiendo a la propiedad de los Angels que hagan más e incluya viviendas asequibles y espacio adicional en el parque desde el principio como parte integral del proyecto.

Así es como se utilizará el crédito de beneficios comunitarios de \$170 millones:

- **\$123.7 millones:** 466 apartamentos asequibles para ser incluidos dentro de los complejos de apartamentos a tasa de mercado.
- **\$46.2 millones:** parque de la ciudad de 7 acres con \$25 millones en costos de construcción, \$14.7 millones por tierra, \$6.3 millones en costos de mantenimiento continuos

La vivienda asequible sería lo que se conoce como inclusionary, que combina apartamentos asequibles junto con apartamentos de tarifa de mercado sin distinción entre ellos.

El objetivo es crear una comunidad económicamente mixta donde las personas trabajadoras y las familias conviene junto a otras personas en lo que serán algunos de los mejores apartamentos de Anaheim y en lo que será una de las comunidades más deseables de la ciudad.

El parque irá mucho más allá de un parque normal con extensos paisajes, árboles maduros, fuentes, espacios de experiencia, arte, áreas de juegos, espacios abiertos y estacionamiento público gratuito.

La idea es un parque icónico como, aunque de tamaño más pequeño, el Parque Balboa de San Diego o Griffith en los Ángeles. El mejor ejemplo de tamaño y costo similares es el Tongva Park de Santa Mónica, un parque de 6.2 acres y \$42 millones, inaugurado en 2013 y considerado uno de los mejores parques del sur de California.

Anaheim ha planeado un gran parque central para el Triángulo de Platino durante años. Junto con la vivienda asequible, Anaheim tendrá que pagar de una manera u otra por estos valiosos beneficios de la comunidad.

BIG A: 2050

Incluir en la propuesta con un crédito de beneficio comunitario asegura vivienda asequible y un parque en un plan de sitio maestro de la tierra del estadio, mientras que todavía mantiene los ingresos de venta de la tierra amplios para invertir en nuestra comunidad.

¿Y la valoración de la tierra de la ciudad?

Puede encontrar un resumen y la evaluación completa arriba. El único cambio: ahora vendemos 150 acres por \$320 millones, en lugar de 152 por \$325 millones. Anaheim mantiene casi 2 acres para un pozo de agua existente y una futura estación de bomberos para el Triángulo de Platino.

El valor de venta de \$320 millones está en el extremo superior del rango de la evaluación para mantener el béisbol con 12,500 plazas de estacionamiento para juegos y eventos y desarrollo potencial.

¿La ciudad vende la tierra por menos de lo que vale?

La ciudad está vendiendo la tierra en valor de mercado para la tierra incluyendo un estadio, 12,500 espacios de estacionamiento y el desarrollo potencial.

La única manera de ver un precio más alto sería sin béisbol, y el objetivo de la ciudad era mantener el béisbol en Anaheim.

¿El equipo se llamará Anaheim Angels?

El acuerdo no incluye el nombre del equipo.

Como ciudad, siempre queremos ver el nombre de Anaheim lo más prominente posible. Hemos planteado el tema durante las negociaciones, y estaba claro que no estaba en discusión.

Para seguir con la cuestión del nombre podría haber requerido concesiones importantes por parte de la ciudad, en efecto subsidiando el nombre del equipo con dinero o activos públicos.

La ciudad luchó el tema del nombre en la corte, sin éxito. A mediados de la década de 2000, la ciudad demandó el nombre del equipo, gastando \$7 millones y tres años en litigios.

BIG A: 2050

Un jurado decidió en 2006 que el nombre oficial del equipo cumple con los términos técnicos del contrato de arrendamiento del estadio y que el equipo tiene discreción en la forma en que se comercializa.

Esa decisión fue confirmada en apelación en 2007.

¿Cuál es el proceso de la propuesta?

Estamos en la etapa final del plan propuesto. Aquí hay una cronología.

- **20 de diciembre de 2019:** el Concejo Municipal de Anaheim aprobó una compra y una compra inicial y L: acuerdo de venta para el estadio y el terreno
- **Septiembre-octubre 2020:** se espera que el concejo municipal considere públicamente un acuerdo de disposición y desarrollo que abarque el desarrollo futuro y los beneficios comunitarios; un plan maestro de desarrollo; un acuerdo de compraventa actualizado, un Acuerdo de Compromiso de Angels que detalla los detalles para que el equipo juegue en Anaheim; y un contrato de cesión de arrendamiento que transfiere obligaciones de arrendamiento
- **2021:** aprobación prevista de mapas de distritos que dividan el sitio en parcelas de desarrollo, proyectado cierre de acuerdo

¿Cómo se paga la porción en efectivo de \$150 millones?

Aquí hay una explicación:

- \$5 millones: pagado el 21 de diciembre de 2019, con la aprobación inicial del acuerdo de compra y venta por el Concejo Municipal de Anaheim
- \$45 millones: debido a la aprobación del Concejo Municipal de acuerdos, plan maestro de sitio, potencialmente en octubre de 2020
- \$20 millones: debido a la aprobación de la ciudad de la concesión de mapas de distritos provisionales, proyectado 2021
- \$80 millones: en cuatro, pagos anuales iguales después del cierre