

ACUERDO DE COMUNIDAD ANFITRIONA

ESTE ACUERDO (este “Acuerdo”) se celebra entre la **CIUDAD DE REVERE**, un municipio de Massachusetts representada por y a través de su Alcalde debidamente autorizado, cuyo lugar principal de actividad es 281 Broadway, Revere, Massachusetts 02151 (la “Ciudad”), y **MOHEGAN SUN MASSACHUSETTS, LLC**, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware cuyo lugar principal de negocios es One Mohegan Sun Boulevard, Uncasville, Connecticut 06382 (el “Urbanizador”), con fecha a partir del **23 de diciembre de 2013** (la “Fecha de vigencia”). En lo sucesivo, el término “Urbanizador” también significará los sucesores y/o cesionarios del Urbanizador. En lo sucesivo, el Urbanizador y la Ciudad son en conjunto las “Partes” e individualmente una “Parte.”

DECLARACIONES

Se hace referencia a los siguientes hechos:

1. El Urbanizador ha celebrado un acuerdo vinculante según el cual el Urbanizador arrendará a largo plazo una parcela de aproximadamente 40 acres de tierra ubicada cerca de Winthrop Avenue en la Ciudad de Revere, Massachusetts, que es una porción de las propiedades identificadas por el Tasador de la Ciudad como Parcela 6-120B-1A y Parcela 4-80-14B (la “Propiedad”), sobre la cual ha propuesto construir y, a partir de entonces, poseer y operar un establecimiento de juego de primera clase, tipo centro vacacional y las comodidades relacionadas (el “Proyecto”, según se describe con más particularidad en el Anexo A).
2. El Urbanizador presentará una Respuesta RFA-2 (la “Respuesta RFA-2”) ante la Comisión de Juegos de Massachusetts (la “Comisión”) con el objeto de operar el Proyecto en conformidad con una licencia para juego de categoría 1 (una “Licencia para Juego”) en la Propiedad en conformidad con las provisiones del capítulo 23K de M.G.L. (“Capítulo 23K”).
3. Pese a que los electores de la Ciudad, en un referéndum del 5 de noviembre de 2013, apoyaron abrumadoramente el uso de la Propiedad como una ubicación adecuada para un establecimiento de juegos que opere con una Licencia para Juego, la Comisión ha sugerido, a través de una votación en la reunión del 10 de diciembre de 2013, y la Ciudad y el Urbanizador han determinado que debería realizarse otra votación en la Ciudad. En conformidad con este Acuerdo, el Proyecto se ubicará totalmente en la Ciudad y, por lo tanto, el Urbanizador proveerá de manera significativa más beneficios a la Ciudad y a sus residentes.
4. La Ciudad es una “Comunidad Anfitriona” como se define y utiliza ese término en el Capítulo 23K, porque el Urbanizador ha propuesto ubicar el Proyecto dentro de los límites municipales de la Ciudad.
5. El Urbanizador pretende solicitar a la Ciudad un voto vinculante de los residentes de la Ciudad en la boleta electoral en cuestión especificada en la Sección 15(13) del Capítulo 23K (la “Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral”).
6. En conformidad con las Secciones 15(8) y 15(13) del Capítulo 23K, antes de solicitar la Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral, el Urbanizador debe celebrar un “Acuerdo de

Comunidad Anfitriona” con la Ciudad, como se define y utiliza ese término en el Capítulo 23K, estableciendo las condiciones para tener un establecimiento de juego dentro de la Ciudad, incluyendo un cargo por impacto a la comunidad para la Ciudad y todas las estipulaciones de las responsabilidades entre la Ciudad y el Urbanizador, incluso las estipulaciones de los impactos conocidos del Proyecto.

7. Este Acuerdo constituye el “Acuerdo de Comunidad Anfitriona” entre el Urbanizador y la Ciudad para el Proyecto, según se contempla en la Sección 15(8) del Capítulo 23K.

8. Las Partes reconocen que la inversión total en el Proyecto (incluso los mejoramientos a la infraestructura regional) superarán los Un Mil Millones de Dólares (\$1,000,000,000). Asimismo, se prevé que el Proyecto atraerá nuevas inversiones importantes a la Ciudad, mayores rentas gubernamentales y nuevas oportunidades de empleo permanente para los residentes de la Ciudad y otras comunidades locales, todo según se especifique en este Acuerdo.

9. Las Partes reconocen que el Proyecto tendrá como resultado al menos 2,500 empleos de construcción y aproximadamente 4,000 empleos permanentes.

10. Las Partes reconocen que una vez que todas las etapas del Proyecto estén completas y abiertas al público, se anticipa que los “Ingresos Brutos del Juego” del Proyecto (definidos a continuación) serán de aproximadamente Un Mil Millones de Dólares (\$1,000,000,000) anuales al vencimiento. A los propósitos de este Acuerdo, el término “Ingresos Brutos del Juego” tendrá el mismo significado que el que se le otorga al término que figura en el Capítulo 23K, y también incluirá específicamente, hasta el grado máximo que permita la Mancomunidad en el futuro, los ingresos brutos atribuibles a la Licencia para Juego del Urbanizador o el Proyecto y recibidos por el Urbanizador o sus afiliados controlados de los juegos basados en Internet, apuestas deportivas o cualquier otro tipo de apuesta autorizada por las leyes promulgadas después de la Fecha de Vigencia.

11. En conformidad con el Capítulo 23K, una porción de los cargos por licencia e impuestos estatales sobre los Ingresos Brutos del Juego del Proyecto, a partir de la fecha en que se abra cualquier etapa del Proyecto para que el público general apueste (la “Apertura”), sería asignada al fondo estatal de mitigación de la comunidad (el “Fondo de Mitigación de la Comunidad”). Cuando el Urbanizador reciba una Licencia para Juego, la Ciudad tendrá la capacidad para solicitar a la Comisión los pagos del Fondo de Mitigación de la Comunidad a fin de abordar algunos impactos del Proyecto.

12. En conformidad con el Capítulo 23K, una porción de los impuestos estatales sobre los Ingresos Brutos del Juego del Proyecto sería asignada a un programa de subvención estatal que será administrado por el Consejo Cultural de Massachusetts. Cuando el Urbanizador reciba una Licencia para Juego, los centros de artes escénicas del área de propiedad del municipio que son afectados por el Proyecto tendrán la capacidad de solicitar las subvenciones de este programa.

13. Además de los empleos nuevos y las inversiones directas en la Propiedad, se espera que el Proyecto fomente las pequeñas empresas y a la industria del turismo, y que tenga un impacto económico positivo en la Ciudad y en la Mancomunidad de Massachusetts. Se espera que el Proyecto permita a los turistas disfrutar del establecimiento de juegos y los recursos culturales y sociales únicos de la Ciudad, lo que permite disfrutar más esos recursos y apoyarlos.

14. La Propiedad se ubica en una área designada en la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Revere como Distrito 1 de Urbanización Planificada, y la Ciudad ha concluido que el uso propuesto de la Propiedad como un establecimiento de juegos coincide con los planes y prioridades económicas de la Ciudad, en conformidad con la Sección 9(a)(18) del Capítulo 23K.

15. El Urbanizador y la Ciudad han celebrado este Acuerdo a fin de poner en evidencia las obligaciones del Urbanizador respecto de la realización de determinados pagos a la Ciudad y de la adopción de determinadas medidas de mitigación con respecto al Proyecto.

POR LO TANTO, por contraprestaciones válidas y suficientes, las Partes celebran este Acuerdo y reconocen la recepción y la suficiencia del mismo, con entendimientos mutuos y acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN 1. IMPACTOS DEL PROYECTO

A. ESTIPULACIONES DE LOS IMPACTOS CONOCIDOS

1. Las Partes pretenden que esta Sección 1.A sea considerada como las “estipulaciones de los impactos conocidos” que deben incluirse en este Acuerdo en conformidad con la Sección 15(8) del Capítulo 23K.

2. Se anticipa que el Proyecto aumente la cantidad de vehículos que utilizan las vías públicas de la Ciudad y otras carreteras y calles en la vecindad del Proyecto. Los proyectos identificados en las provisiones de este Acuerdo relativos a los mejoramientos de infraestructura mitigarán tales impactos y remediarán las condiciones del tráfico de fondo de larga data.

3. El Proyecto puede tener un impacto en la seguridad pública de la Ciudad y se espera que requiera gastos adicionales por la Ciudad a fin de proveer los servicios de policía para el Proyecto y las áreas ubicadas cerca de la Propiedad. Además de las secciones relevantes del Capítulo 23K que abordan la prestación de servicios de policía estatales y locales para el Proyecto, los pagos del Urbanizador a la Ciudad, según este Acuerdo, proveerán a la Ciudad los recursos adecuados para mitigar tales impactos.

4. Se espera que el Proyecto tenga un impacto en los servicios municipales y que requiera gastos adicionales por la Ciudad a fin de proveer tales servicios al Proyecto. Los pagos del Urbanizador a la Ciudad según este Acuerdo proveerán a la Ciudad los recursos adecuados para mitigar tales impactos.

5. Las mejoras de capital a la Propiedad pueden tener un impacto significativo sobre la tasa del impuesto sobre la propiedad de la Ciudad y la recepción de asistencia por parte del estado. La estructuración de los pagos del Urbanizador a la Ciudad según este Acuerdo como pagos alternativos de impuestos mitigará tales impactos.

6. El Proyecto puede tener un impacto sobre el juego compulsivo o problemático en la Ciudad. Además de las secciones relevantes del Capítulo 23K que proveen recursos financieros y otros

recursos necesarios para abordar el juego compulsivo o problemático, las provisiones de este Acuerdo relativas a los recursos para el juego compulsivo mitigarán tales impactos.

7. Otros impactos del Proyecto se indican en los distintos estudios obtenidos y revisados por la Ciudad, y los asuntos abordados en este Acuerdo mitigarán tales impactos.

B. IMPACTOS ADICIONALES

1. Las Partes reconocen que puede haber impactos adicionales asociados con el Proyecto que son desconocidos a partir de la Fecha de Vigencia (los “Impactos Adicionales”). Las Partes pretenden que todo Impacto Adicional del Proyecto que no es lo suficientemente mitigado por medio de este Acuerdo será mitigado a través del proceso de otorgación de licencias de la Comisión, a través de cualquier otro proceso de autorización estatal o municipal que pueda ser necesario para llevar a cabo el Proyecto y a través del Fondo de Mitigación de la Comunidad establecido por la Sección 61 del Capítulo 23K.

2. Acorde a las regulaciones de la Comisión de Juegos, establecidas en 205 CMR 127, que están diseñadas para proteger a las comunidades anfitrionas de los impactos adversos significativos y materiales que ocurren tras la ejecución de un acuerdo de comunidad anfitriona, el Urbanizador y la Ciudad, si es razonablemente necesario según las circunstancias, negociarán de buena fe una enmienda de este Acuerdo si ocurre un evento desencadenante, como se estipula en 205 CMR 127.02.

3. A pesar de la Sección 1.B.2 de este Acuerdo y de acuerdo con las provisiones de 205 CMR 127.06, el Urbanizador y la Ciudad (i) negociarán de buena fe enmiendas a este Acuerdo para corregir cualquier término no-material o error tipográfico contenido en este Acuerdo, y (ii) negociarán de buena fe enmiendas a este Acuerdo (si hubieran) bajo las condiciones que se establezcan expresamente en cualquier otro sitio de este Acuerdo.

4. Si el Urbanizador pretende realizar una “Modificación Substancial” (definida a continuación) del Proyecto, sobre la base de la descripción del Proyecto proporcionada en la Respuesta RFA-2, entonces el Urbanizador notificará con prontitud a la Ciudad y las Partes negociarán de buena fe una enmienda a este Acuerdo para mitigar mayores impactos negativos, si hubieran, que resulten de tal Modificación Substancial. A los propósitos de este Acuerdo, una Modificación Substancial se definirá como (a) cualquier estructura nueva o adicional o combinación de estructuras que se ubicarán en la Propiedad o cerca de la Propiedad (excluyendo los Mejoramientos de Infraestructura, definidos a continuación) que exceda los Cincuenta Millones de Dólares (\$50,000,000) en costos (dicho importe se ajustará anualmente en el aniversario de la Apertura por un importe equivalente al aumento (si hubiera) en el Índice de Precios al Consumidor (“CPI”), según lo define el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos, la Oficina de Estadísticas Laborales, el Índice de Precios al Consumidor para todos los Consumidores Urbanos, Boston-Brockton-Nashua, MA-NH-ME-CT Todos los Artículos, 1982-84=100, durante el año calendario precedente), y (b) toda reducción superior al veinticinco por ciento (25%) del tamaño propuesto de las áreas de juego, tiendas minoristas, restaurantes u hoteles establecido en la Respuesta RFA-2.

SECCIÓN 2. RESPONSABILIDADES Y TAREAS DEL URBANIZADOR

A. INFRAESTRUCTURA

El Urbanizador completará una serie de mejoramientos de infraestructura en conexión con el Proyecto, que se anticipa le costarán al Urbanizador más de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (\$45,000,000), incluidos, entre otros:

1. Mejoramientos de Infraestructura de la Ruta 1A. El corredor de la Ruta 1A adyacente a la Propiedad incluye la intersección Boardman Street/Ruta 1A, que es una intersección regional crítica. El Urbanizador financiará y realizará la autorización, diseño y construcción de – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – el llamado “Paso a Desnivel” incluido como parte de la descripción del Anexo B adjunto, para aliviar y mejorar las condiciones del tráfico en la intersección Boardman Street/Ruta 1A y en la Ruta 1A en general, se anticipa que el costo del mismo excederá los Veinticinco Millones de Dólares (\$25,000,000), u otros mejoramientos y soluciones equivalentes o superiores para aliviar y mejorar las condiciones del tráfico a lo largo de la Ruta 1A en la vecindad del Proyecto, según sea aprobado por el Departamento de Transporte de Massachusetts (“MassDOT”) en colaboración con la Ciudad (los “Mejoramientos de Infraestructura de la Ruta 1A”). Además de abordar determinados impactos del tráfico y el transporte asociados con el Proyecto, los Mejoramientos de Infraestructura de la Ruta 1A pretenden abordar asuntos existentes del tráfico históricos y de fondo que preocupan a la Ciudad, a las comunidades vecinas y a la región. El Urbanizador continuará diligentemente con la finalización de los Mejoramientos de Infraestructura de la Ruta 1A después de la Fecha de Financiamiento, que se define a continuación; siempre que, sin embargo, la finalización de los Mejoramientos de Infraestructura de la Ruta 1A se lleven a cabo según lo requiera el Certificado del Secretario de MEPA y que no sea una condición para la Apertura.

2. Intercambio de la Ruta 1/Ruta 16.

(a) La Ciudad tiene una preocupación de larga data sobre, e interés en, mejorar el flujo y las condiciones del tráfico en el intercambio de la Ruta 1/Ruta 16, tanto para mejorar el intercambio como para mejorar las condiciones del tráfico dentro de la Ciudad, en particular a lo largo del corredor de la Ruta 60. El Urbanizador financiará y realizará la autorización, diseño y construcción de – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – una serie de mejoramientos intermedios geométricos y señalizaciones nuevas descritas conceptualmente en el Anexo C adjunto, para proveer acceso a la Ruta 1 en dirección norte desde la Ruta 16 hacia el oeste y para facilitar el acceso desde la Ruta 1 en dirección sur hacia la Ruta 16 hacia el este (colectivamente, los “Mejoramientos Intermedios de la Ruta 1/Ruta 16”), cuyo costo se anticipa excederá los Dos Millones Cien Mil Dólares (\$2,100,000). De acuerdo con el Estudio de Mejoramiento del Transporte de Lower North Shore (elaborado por el Personal de Planificación del Transporte Central del Departamento de Carreteras de Massachusetts en octubre de 2000) (el “Estudio de Lower North Shore”) de la Organización de Planificación Metropolitana de Boston, los Mejoramientos Intermedios de la Ruta 1/Ruta 16 pretenden transferir parte del tráfico del Proyecto y parte del tráfico regional del corredor de la Ruta 60 a la Ruta 1/Ruta 16. El Urbanizador completará los Mejoramientos Intermedios de la Ruta 1/Ruta 16 antes de la Apertura, sujetos a las causas de Fuerza Mayor que se definen en este Acuerdo.

(b) Conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad, y antes del aniversario de un año de la Apertura, el Urbanizador financiará y completará un estudio del intercambio de la Ruta 1/Ruta 16 con el propósito de planificar mejoramientos adicionales no relacionados con los Mejoramientos Intermedios de la Ruta 1/Ruta 16, cuyo costo se estima será de aproximadamente Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000). El estudio será en calidad de un plan de largo alcance para el intercambio basado en los planes conceptuales para el intercambio desarrollado en el Estudio de Lower North Shore, con un enfoque particular en la implementación de la “Alternativa #3” como se establece en el Estudio de Lower North Shore. El plan se limita a un estudio de los méritos del diseño y no incluye una revisión completa del proceso de planificación medioambiental ni de los planes finales de diseño.

3. Mejoramientos Adicionales de las Calzadas. El Urbanizador financiará y realizará la autorización, diseño y construcción – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – de los mejoramientos de las calzadas descritos en los Subpárrafos 3(a) a 3(h) a continuación (los “Mejoramientos Adicionales de las Calzadas”) cada uno de los cuales coincidirá de manera general con los planes conceptuales preliminares elaborados por el consultor de transporte del Urbanizador, que fueron revisados por el consultor de transporte de la Ciudad antes de la Fecha de Vigencia, sujeto a ajustes y modificaciones razonables. El Urbanizador obtendrá la aprobación de la Ciudad para todos los planes preliminares y finales de los Mejoramientos Adicionales de las Calzadas. Salvo que se indique específicamente lo contrario, el Urbanizador completará los Mejoramientos Adicionales de las Calzadas antes de la Apertura. Los Mejoramientos Adicionales de las Calzadas son los siguientes:

(a) Intersección de la Ruta 16/Revere Beach Parkway/Harris Street (el costo se estima en aproximadamente Un Millón Seiscientos Mil Dólares (\$1,600,000):

- (i) Diseño e implementación de un plan óptimo de sincronización de las señales del tráfico y eliminación gradual, incluida la intersección con eliminación dividida sincronizada (split phasing);
- (ii) Construcción de dos carriles exclusivos de giro a la derecha en dirección este hacia Revere Beach Parkway;
- (iii) Construcción de mejoramientos de seguridad del peatón para permitir rutas seguras para peatones desde Winthrop Avenue hacia Revere Beach Parkway en dirección este y oeste, incluida la reconstrucción asociada de la acera, rampas en los bordillos, cruces peatonales y mejoramientos de las medianas;
- (iv) Instalación de un sistema de prioridad para vehículos de emergencias; y
- (v) Antes del aniversario de un año de la Apertura, un estudio de las configuraciones de un carril alternativo para las aproximaciones de Winthrop Avenue, Harris Street, Ruta 16 y Revere Beach Parkway, junto con el diseño y construcción de configuraciones de un carril alternativo en colaboración con la Ciudad y las agencias estatales necesarias, cuyo diseño y construcción se completará antes del aniversario de dos años de la Apertura.

(b) Donnelly Square (se estima que el costo será aproximadamente de Tres Millones, Ochocientos Sesenta Mil Dólares (\$3,860,000):

- (i) Diseño e implementación de un plan óptimo de sincronización de las señales del tráfico y eliminación gradual, incluida la intersección con eliminación dividida sincronizada, para el horario pico por las mañanas durante la semana, las noches durante la semana y los sábados al mediodía;
- (ii) Rediseño de la intersección para canalizar el flujo del tráfico en las aproximaciones de la intersección;
- (iii) Construcción de cruces peatonales permanentes con nuevas rampas accesibles que cumplen las normativas conformes a la ADA en todos los cruces peatonales dentro del área de Donnelly Square;
- (iv) Construcción de mejoramientos estéticos dentro del área de Donnelly Square, incluso las marcas nuevas del pavimento;
- (v) Construcción de mejoramientos del paisaje dentro del área de Donnelly Square y a lo largo de Winthrop Avenue en dirección hacia la entrada del Proyecto en Revere Beach Parkway y Tomasello Drive;
- (vi) Instalación de un sistema de prioridad para vehículos de emergencias;
- (vii) Ampliación de Winthrop Avenue al oeste de Washburn Avenue para satisfacer la reubicación de las paradas de autobús de MBTA en los carriles hacia el este y el oeste, a fin de adaptar los carriles de giro de los autobuses y proveer dos carriles en Winthrop Avenue hacia el este, sujeto a la aprobación de MBTA; y
- (viii) Antes de los tres (3) años posteriores a la Apertura, el diseño y construcción de conductos subsuperficiales para servicios públicos a fin de reemplazar los postes existentes de servicios públicos y la instalación de postes de luces ornamentales para reemplazar las luces existentes a lo largo de Winthrop Avenue en la vecindad del Proyecto; siempre que, sin embargo, tal trabajo sea completado de manera tal que minimice, en la medida de lo posible, la interrupción de la construcción.

(c) Intersección de North Shore Road/Revere Beach Parkway/Tomasello Drive (costo estimado de aproximadamente Un Millón de Dólares (\$1,000,000):

- (i) Diseño e implementación de un plan óptimo de sincronización de las señales del tráfico y eliminación gradual en la intersección de North Shore Road y Revere Beach Parkway, incluida la intersección con eliminación dividida sincronizada, a fin de adaptar los mayores movimientos del tráfico asociados con el Proyecto;
- (ii) Un estudio de las alternativas para la provisión de un carril de giro exclusivo a la derecha hacia la entrada de Tomasello Drive al Proyecto;

- (iii) Construcción de mejoramientos de seguridad de peatones en la intersección y a lo largo de Revere Beach Parkway, incluidos los mejoramientos de las medianas del tráfico y el potencial realineamiento; y
- (iv) Instalación de un sistema de prioridad para vehículos de emergencias.

(d) Mahoney (Bell) Circle (costo estimado de aproximadamente Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000):

- (i) Diseño e implementación de una mejora integral de las señales y las marcas del pavimento cerca y en Mahoney Circle de acuerdo con los estándares del Manual sobre Dispositivos Uniformes de Control del Tráfico (“MUTCD”), a fin de mejorar la orientación y seguridad de los conductores y peatones;
- (ii) Instalación de rampas accesibles conformes a la ADA y las aceras asociadas y mejoramientos de la mediana dentro y alrededor de Mahoney Circle;
- (iii) Diseño e instalación de los mejoramientos de canalización y señalización dentro y alrededor de Mahoney Circle;
- (iv) Construcción de mejoras a las islas del tráfico dentro de Mahoney Circle, inclusive bordillos y paisajes nuevos;
- (v) Ampliación de la aproximación norte de la Ruta 1A para satisfacer la capacidad de almacenamiento adicional para los movimientos que continúan en la Ruta 1A hacia el norte;
- (vi) Instalación de un sistema de irrigación dentro de todas las islas de tráfico con paisajes; y
- (vii) Instalación de un sistema de prioridad para vehículos de emergencias.

(e) Brown Circle (costo estimado de aproximadamente Ciento Setenta y Cinco Mil Dólares (\$175,000):

- (i) Diseño e implementación de una mejora integral de las señales y las marcas del pavimento cerca y en Brown Circle de acuerdo con los estándares del MUTCD, a fin de mejorar la orientación y seguridad de los conductores y peatones;
- (ii) Instalación de rampas accesibles conformes a la ADA y las aceras asociadas y mejoramientos de la mediana dentro y alrededor de Brown Circle;
- (iii) Diseño e implementación de mejoramientos de canalización y señalización, incluso nuevo pavimento y marcas de dirección e islas de canalización, en la aproximación norte de la Ruta 107 hacia Brown Circle; y

- (iv) Construcción de mejoramientos geométricos y de canalización mediante la extensión de las islas existentes e instalando islas nuevas para facilitar un flujo del tráfico más seguro.

(f) Intersección de la Ruta 60/Revere Street (el costo se estima en aproximadamente Seiscientos Cincuenta Mil Dólares (\$650,000):

- (i) Diseño e implementación de un plan óptimo de sincronización de las señales del tráfico y eliminación gradual en la intersección, incluida la intersección con eliminación dividida sincronizada; y
- (ii) Construcción de mejoramientos de seguridad para peatones, como cruces peatonales nuevos y rampas accesibles conformes a la ADA con la reconstrucción asociada de las aceras.

(g) Intersección de la Ruta 1A / Revere Street (el costo se estima en aproximadamente Seiscientos Cincuenta Mil Dólares (\$650,000):

- (i) Diseño e implementación de un plan óptimo de sincronización de las señales del tráfico y eliminación gradual en la intersección, incluida la intersección con eliminación dividida sincronizada, y mejoras de las señales, revisión de la necesidad de realizar microtrituración y revestimiento a lo largo de la acera/rampas;
- (ii) Construcción de mejoramientos de seguridad para peatones, como cruces peatonales nuevos y rampas accesibles conformes a la ADA con la reconstrucción asociada de la aceras; e
- (iii) Instalación de un sistema de prioridad para vehículos de emergencias.

(h) Copeland Circle / Ruta 1 (costo estimado de aproximadamente Un Millón Doscientos Cincuenta Mil Dólares (\$1,250,000):

- (i) Diseño y construcción de mejoramientos de canalización y señalización (si es posible) y trabajo de interconexión de las señales dentro y alrededor de Copeland Circle;
- (ii) Construcción de mejoramientos de seguridad para peatones, como cruces peatonales nuevos y rampas accesibles conformes a la ADA con la reconstrucción asociada de la aceras; e
- (iii) Instalación de un sistema de prioridad para vehículos de emergencias.

4. Mejoramientos del Paisaje Urbano de Beachmont. Antes de la Fecha de Financiamiento, conjuntamente con el trabajo propuesto para Donnelly Square, el Urbanizador presentará a la Ciudad planes para realizar mejoramientos del paisaje urbano, iluminación, plantación y otros mejoramientos de infraestructura en y alrededor del área delimitada por Endicott Avenue, Winthrop Avenue, Unity Avenue, Crescent Avenue, Everard Avenue, Bennington Street y Washburn Avenue en el vecindario Beachmont

de la Ciudad (los “Mejoramientos del Paisaje Urbano de Beachmont”). Cuando el Urbanizador reciba la aprobación de los Mejoramientos del Paisaje Urbano de Beachmont por parte de la Ciudad, financiará y realizará diligentemente la autorización, diseño y construcción de los Mejoramientos del Paisaje Urbano de Beachmont y los completará antes de la Apertura; siempre que, sin embargo, la programación para completar dichos mejoramientos sea extendida, con la aprobación de la Ciudad, no de manera poco razonable, con el propósito de coordinar los mejoramientos con otros trabajos en el área, a fin de minimizar los impactos de la construcción en la mayor medida de lo posible. Se estima que los Mejoramientos del Paisaje Urbano de Beachmont anteriores tendrán un costo aproximado de Quinientos Mil Dólares (\$500,000).

5. Planificación de la Ruta 1A. La Ciudad tiene una preocupación de larga data sobre, e interés en, mejorar el flujo del tráfico a lo largo de la Ruta 1A. En relación con tales preocupaciones, el Urbanizador, antes del aniversario de un año de la Apertura, proveerá a la Ciudad un estudio de factibilidad, realizado por un consultor o consultores aprobados razonablemente por la Ciudad, de las diversas opciones disponibles para mejorar el flujo del tráfico a lo largo de la Ruta 1A desde Neptune Road en East Boston hacia el límite municipal de Revere/Lynn. El plan se limita a un estudio de los méritos del diseño y no incluye una revisión completa del proceso de planificación medioambiental ni de los planes finales de diseño. Se estima que el estudio anterior tendrá un costo aproximado de Trescientos Cincuenta Mil Dólares (\$350,000).

6. Planificación de Copeland Circle / Ruta 1. La Ciudad tiene una preocupación de larga data sobre, e interés en, mejorar el tráfico en el área de Copeland Circle. En relación con tales preocupaciones, antes del aniversario de un año de la Apertura, el Urbanizador proveerá a la Ciudad un plan de largo alcance para este segmento de la calzada acorde a los planes conceptuales desarrollados en el Estudio de Lower North Shore, a ser completado junto con el plan para el intercambio de la Ruta 1/Ruta 16 descrito anteriormente. El plan se limita a un estudio de los méritos del diseño y no incluye una revisión completa del proceso de planificación medioambiental ni de los planes finales de diseño. Se estima que el plan anterior tendrá un costo aproximado de Cien Mil Dólares (\$100,000).

7. Planificación de la Ruta 60. La Ciudad tiene una preocupación de larga data sobre, e interés en, mejorar el flujo del tráfico a lo largo de la Ruta 60. En relación con tales preocupaciones, antes del aniversario de un año de la Apertura, el Urbanizador proveerá a la Ciudad un plan de largo alcance para este segmento de la calzada acorde a los planes conceptuales desarrollados en el Estudio de Lower North Shore, para mejorar el flujo del tráfico a lo largo de la Ruta 60 entre la Ruta 1A y la Ruta 1. El plan se limita a un estudio de los méritos del diseño y no incluye una revisión completa del proceso de planificación medioambiental ni de los planes finales de diseño. Se estima que el plan anterior tendrá un costo aproximado de Ciento Cincuenta Mil Dólares (\$150,000).

8. Acceso Vehicular Hacia el Proyecto y Desde el Proyecto.

(a) Mejoramientos del Acceso: El Urbanizador financiará y realizará la autorización, diseño y construcción de – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – mejoramientos significativos a las vías de acceso al Proyecto en (i) la intersección de Furlong Drive y la Ruta 1A, y (ii) la intersección de Tomasello Drive y Winthrop Avenue.

(b) Entradas/Salidas Prohibidas: A excepción de la vía de acceso del Proyecto en la intersección de Tomasello Drive y Winthrop Avenue, el Urbanizador no permitirá ningún

vehículo, incluidos, entre otros, los vehículos de servicios, para entrar o salir de la Propiedad desde Winthrop Avenue o Washburn Avenue.

9. MBTA y Mejoramientos de los Accesos en Bicicleta. El Urbanizador financiará y realizará la autorización, diseño y construcción de – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – los Mejoramientos de los Accesos de MBTA y Bicicleta descritos conceptualmente en el Anexo D adjunto. Asimismo, el Urbanizador y la Ciudad coordinarán con la MBTA a lo largo de todo el proceso de MEPA para considerar si los mejoramientos de la Estación de Beachmont y/o el acceso a la misma deben llevarse a cabo.

10. Administración de la Demanda de Transporte. El Urbanizador – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – financiará e implementará un programa integral y continuo de administración de la demanda de transporte (el “Programa TDM”) diseñado para reducir los viajes en vehículos ocupados por una sola persona por parte de los empleados y patrones del Proyecto. El Urbanizador, como parte del Programa TDM, proveerá informes periódicos a la Ciudad respecto de los asuntos de transporte concernientes al Proyecto, y tales informes periódicos tendrán un vencimiento mensual durante los dos primeros años posteriores a la Apertura y, a partir de entonces, una vez por año como mínimo.

11. Mejoramientos del Agua y las Alcantarillas. El Urbanizador financiará y realizará la autorización, diseño y construcción de – conjuntamente con agencias estatales y municipales, incluida la Ciudad – las mejoras del agua y las alcantarillas requeridas para servir al Proyecto. El Urbanizador pagará a la Ciudad todos los cargos de conexión habituales, los cargos de aporte e infiltración, los cargos por los servicios, cargos por el uso y los cargos por el permiso, y dichos cargos estarán sujetos a los ajustes basados en los mejoramientos relacionados con el proyecto en la medida en que lo permita la ley. El Urbanizador será responsable de los costos reales para mantener y reparar toda infraestructura de agua o alcantarilla de la Ciudad que sirva únicamente al Proyecto.

12. Modificación de los Mejoramientos de Infraestructura. Las Partes reconocen que muchos de los mejoramientos de infraestructura descritos en esta Sección 2.A (un “Mejoramiento de Infraestructura” o los “Mejoramientos de Infraestructura”), requieren, y están sujetos expresamente a, la aprobación de diversas agencias estatales y municipales, además de la Ciudad. La fecha de finalización de cada mejoramiento, en cada instancia, estará sujeta a las provisiones de Fuerza Mayor de este Acuerdo. Si la Ciudad determina razonablemente que toda modificación a un Mejoramiento de Infraestructura o el rechazo para autorizar todo o una porción de un Mejoramiento de Infraestructura por parte de una agencia estatal o municipal afectaría de manera material y adversa a la Ciudad, entonces la Ciudad notificará con prontitud dicha determinación al Urbanizador y las Partes negociarán de buena fe una enmienda a este Acuerdo para mitigar tales impactos adversos.

13. Mejoramientos Adicionales de Infraestructura. A pesar de la Sección 1.B.1 de este Acuerdo, si, durante el período de este Acuerdo, la Ciudad determina que los impactos de transporte del Proyecto no fueron mitigados lo suficientemente (i) por los Mejoramientos de Infraestructura, (ii) a través del proceso de otorgación de licencias de la Comisión, (iii) a través de cualquier otro proceso de permiso estatal o municipal que pueda ser necesario para llevar a cabo el Proyecto, o (iv) a través del Fondo de Mitigación de la Comunidad establecido por la Sección 61 del Capítulo 23K, entonces la Ciudad notificará con prontitud dicha determinación al Urbanizador y las Partes negociarán de buena fe una enmienda a este Acuerdo para mitigar tales impactos de transporte adicionales.

B. PAGOS A LA CIUDAD

Salvo que se establezca lo contrario en este Acuerdo, todos los pagos requeridos conforme a esta Sección 2.B se incorporan a cualquier costo incurrido por el Urbanizador en cumplimiento con cualquier otra sección de este Acuerdo, y se incorporan a cualquier impuesto o cargos o pagos requeridos legalmente realizados o a realizarse a la Ciudad por el Urbanizador o con respecto al Proyecto y la Propiedad, en conformidad con las Secciones 2.B.1(c), 2.B.1(e), 2.B.2(b) y 2.B.2(c).

1. Pagos Iniciales y Pagos Previos. El Urbanizador realizará los pagos a la Ciudad de la siguiente manera:

(a) Pagos Iniciales:

- (i) El Urbanizador realizará un pago a la Ciudad por el importe de Seis Millones de Dólares (\$6,000,000), que vencerá totalmente en cualquiera de las fechas siguientes que sea posterior (i) 15 de julio de 2014, o (ii) treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que el Urbanizador reciba la Licencia para Juego, de manera condicional o final, y a pesar de cualquier apelación sobre dicha Licencia para Juego (el “Primer Pago Inicial”). El Primer Pago Inicial se realizará a pesar de que la Apertura no haya ocurrido y se realizará junto con cualquier otro pago adeudado a la Ciudad por el Urbanizador según este Acuerdo.
- (ii) Salvo y hasta que la Apertura haya ocurrido, el Urbanizador realizará pagos anuales a la Ciudad por el importe de Nueve Millones de Dólares (\$9,000,000), y dichos pagos vencerán totalmente (i) el 15 de julio de 2015 para el Año Fiscal 2016 de la Ciudad; (ii) 15 de julio de 2016 para el Año Fiscal 2017 de la Ciudad; y (iii) 15 de julio de 2017 para el Año Fiscal 2018 de la Ciudad (los “Pagos Iniciales Subsiguientes”; junto con el Primer Pago Inicial, los “Pagos Iniciales”). Los Pagos Iniciales Subsiguientes se realizarán a pesar de que la Apertura no haya ocurrido (pero serán proporcionales en el año de la Apertura como se establece a continuación), y se realizarán junto con cualquier otro pago adeudado a la Ciudad por el Urbanizador según este Acuerdo, incluso los pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad (definido a continuación) realizados antes o después del 15 de julio de 2017. A pesar de lo anterior, el Urbanizador no estará obligado a realizar Pagos Iniciales Subsiguientes hasta la Fecha de Financiamiento.

(b) Pagos Previos: El 15 de julio de cada año después de 2017 hasta la Apertura, el Urbanizador realizará un pago a la Ciudad por el importe de Nueve Millones de Dólares (\$9,000,000) como pago previo del Cargo por Impacto a la Comunidad establecido en el presente, (un “Pago Previo” o los “Pagos Previos”); siempre que, sin embargo, el Urbanizador no esté obligado a realizar ningún Pago Previo hasta la Fecha de Financiamiento. Todos los Pagos Previos estarán sujetos a ajustes, como se establece en la Sección 2.B.2(c) que figura a continuación.

(c) Créditos por Impuestos: A pesar de cualquier punto contrario contenido en el presente, el Urbanizador recibirá crédito por cada Pago Inicial y Pago Previo por un importe equivalente al total del impuesto sobre la propiedad real y personal adeudado a la Ciudad con respecto al Proyecto y/o la Propiedad para el año fiscal correspondiente de la Ciudad; siempre que, sin embargo, en ningún caso se requiera que la Ciudad realice un reembolso u otro pago al Urbanizador si tal crédito excede el importe del Pago Inicial o del Pago Previo. Para lograr una mayor claridad, en todo año fiscal de la Ciudad previo a la Apertura, a la Ciudad siempre se le pagará el importe que resulte superior en las siguientes opciones (i) el importe del Pago Inicial o Pago Previo correspondiente que sea pagadero a continuación, si hubiera, o (ii) la suma de los impuestos sobre la propiedad real y personal adeudados a la Ciudad con respecto al Proyecto y la Propiedad.

(d) En la medida en que lo permita la ley, la Ciudad usará los mejores esfuerzos para trabajar con el Urbanizador a fin de utilizar un mecanismo de bonos que permita al Urbanizador realizar los Pagos Iniciales y los Pagos Previos realizando todos los pagos adeudados con dichos bonos; siempre que, sin embargo, el Urbanizador deba realizar los Pagos Iniciales y los Pagos Previos según lo requiera este Acuerdo a pesar de la incapacidad de la Ciudad de utilizar un mecanismo de bonos como tal. No se requerirá que la Ciudad incurra en riesgos poco razonables para su estado financiero si utiliza dicho mecanismo de bonos.

(e) Ajuste Proporcional del Pago Inicial Final Subsiguiente: En caso de que la Apertura ocurra antes del 30 de junio de 2018, el Urbanizador recibirá crédito proporcional en relación con los pagos futuros adeudados a la Ciudad según este Acuerdo equivalentes al Importe Final de Pago Parcial (como se define de aquí en adelante). Según se utiliza aquí, el “Importe Final de Pago Parcial” significará un importe equivalente al Pago Inicial Subsiguiente de ese año multiplicado por una fracción, cuyo numerador será la cantidad de días restantes del año fiscal después de la Apertura, y cuyo denominador será el número 365.

(f) A pesar de cualquier punto contrario contenido en el presente, el Urbanizador no estará obligado a realizar Pagos Iniciales o Pagos Previos si este Acuerdo se termina en conformidad con las Secciones 4.N(b) o (c) de este Acuerdo.

2. Cargo por Impacto a la Comunidad. Comenzando con la Apertura, el Urbanizador realizará los pagos a la Ciudad mencionados aquí, de manera colectiva, como el “Cargo por Impacto a la Comunidad”, que es el cargo por impacto a la comunidad denominado en la Sección 15(8) del Capítulo 23K. A los propósitos de este Acuerdo, un “Año de Cargo por Impacto” será cada periodo sucesivo de doce (12) meses siguiente a la Apertura. El Cargo por Impacto a la Comunidad será el importe establecido con más particularidad en el Anexo F-1 adjunto al presente. Los pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad comenzarán el primer día del mes siguiente a la Apertura y continuarán, a partir de entonces, el primer día de cada mes. Los pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad se realizarán en cuotas (cada uno un “Pago en Cuotas” o colectivamente “Pagos en Cuotas”). El método para realizar tales Pagos en Cuotas del Cargo por Impacto a la Comunidad por el Urbanizador a la Ciudad se establece en el Anexo F-2 adjunto al presente.

(a) Certificación de los Ingresos Brutos del Juego: Como se establece en el Anexo F-2, cada Pago en Cuotas realizado a la Ciudad según la Sección 2.B.2 de este Acuerdo debe acompañarse de la documentación razonablemente aceptable para la Ciudad que realiza una

certificación con respecto a los Ingresos Brutos del Juego recibidos por el Urbanizador en el periodo de pago respectivo.

(b) Créditos por Impuestos: A pesar de cualquier punto contrario contenido en el presente, en la medida en que cualquier impuesto sobre la propiedad real o personal con respecto al Proyecto y/o la Propiedad sea tasado por la Ciudad (es decir, no se obtuvo una estructura alternativa de pago de impuestos antes de la Apertura, según se contempla en la Sección 2.B.3 de este Acuerdo), el Urbanizador recibirá crédito para el Cargo por Impacto a la Comunidad en cada Año de Cargo por Impacto por un importe equivalente al total de los impuestos sobre la propiedad real y personal adeudados a la Ciudad con respecto al Proyecto y/o la Propiedad para el Año de Cargo por Impacto correspondiente; siempre que, sin embargo, en ningún caso se requiera que la Ciudad realice un reembolso u otro pago al Urbanizador si dicho crédito excede el importe del Cargo por Impacto a la Comunidad. Para lograr una mayor claridad, en todo Año de Cargo por Impacto, siempre se le pagará a la Ciudad el importe que resulte superior de las siguientes opciones (i) el importe del Cargo por Impacto a la Comunidad que sea pagadero a continuación, o (ii) la suma de los impuestos sobre la propiedad real y personal adeudados a la Ciudad con respecto al Proyecto y la Propiedad.

(c) Créditos por Pagos Previos:

- (i) La Ciudad y el Urbanizador acuerdan que el Urbanizador recibirá un crédito por los pagos futuros del Cargo por Impacto a la Comunidad adeudados a la Ciudad equivalentes al importe agregado de todos los Pagos Previos, a ser aplicados en importes de cuotas de no más de Dos Millones de Dólares (\$2,000,000) por Año de Cargo por Impacto tras la Apertura (un “Crédito por Pago Previo”). Un Crédito por Pago Previo se aplicará al Cargo por Impacto a la Comunidad en cada uno de los primeros Años de Cargo por Impacto hasta que el importe total, agregado de todos los Pagos Previos haya sido acreditado.
- (ii) A pesar de la Sección 2.B.2(c)(i) anterior, en caso de que los impuestos sobre la propiedad real y personal con respecto al Proyecto y/o la Propiedad tasada por la Ciudad resultara en crédito a favor del Cargo por Impacto a la Comunidad (en conformidad con la Sección 2.B.2(b) de este Acuerdo) de modo tal que el pago por parte del Urbanizador del Cargo por Impacto a la Comunidad en dicho Año de Cargo por Impacto sea inferior al Crédito de Pago Previo correspondiente aplicable, entonces el importe del Crédito por Pago Previo no recibido por el Urbanizador será proporcionado en el Año de Cargo por Impacto siguiente en que el Cargo por Impacto a la Comunidad sea suficiente como para poder recibir dicho crédito.

3. Pagos Alternativos de Impuestos.

(a) Aprobaciones de 121A: El Capítulo 121A de las Leyes Generales de Massachusetts y las Regulaciones 760 CMR 25.00 de Massachusetts (colectivamente, “Capítulo 121A”) establecen los procedimientos para negociar un pago alternativo de impuestos que beneficie al municipio y al urbanizador para proyectos comerciales en determinadas áreas de la Mancomunidad. A fin de proveer mayor certeza con respecto a los impuestos sobre la propiedad real y personal adeudados a la Ciudad con respecto al Proyecto y la Propiedad y el Cargo por Impacto a la Comunidad adeudado a la Ciudad

conforme a la Sección 2.B.2 de este Acuerdo, las Partes y el arrendador del Urbanizador, Sterling Suffolk Racecourse LLC, o su sucesor en el título (el “Propietario”), trabajarán, cuando el Urbanizador reciba una Licencia para Juego, de manera cooperativa para buscar todas las aprobaciones necesarias según el Capítulo 121A para un pago alternativo de los impuestos (las “Aprobaciones 121A”), que tendrán efecto con la Apertura. Las Aprobaciones 121A incluirán, entre otros aspectos, un acuerdo regulatorio con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (“DHCD”) de Massachusetts y un acuerdo entre la Ciudad, el Urbanizador y el Propietario como se describe en la Sección 6A (“Sección 6A”) del Capítulo 121A (el “Acuerdo de la Sección 6A”).

(b) Acuerdo de la Sección 6A: El Acuerdo de la Sección 6A requerirá, entre otros aspectos, que el Urbanizador, o a quien éste designe, realice un pago alternativo de impuestos o un pago en lugar de impuestos (“PILOTO”) que sea equivalente al Cargo por Impacto a la Comunidad, de modo que dicho cargo incluya todos los impuestos sobre la propiedad real y personal que de otro modo serían adeudados a la Ciudad con respecto al Proyecto y la Propiedad, pero que excluya cualquier otro impuesto, cargo, recargo o pago adeudado a la Ciudad. El Acuerdo de la Sección 6A entrará en vigor con la Apertura.

(c) Ley Especial: En caso de que las Partes y el Propietario no puedan obtener todas las Aprobaciones 121A necesarias, entonces las Partes y el Propietario trabajarán de manera cooperativa para obtener una ley especial de la legislatura estatal (la “Ley Especial”) que autorice un pago alternativo de impuestos o un pago en lugar de impuestos (“PILOTO”) que sea equivalente al Cargo por Impacto a la Comunidad, de modo que dicho cargo incluya todos los impuestos a la propiedad real y personal que de otro modo serían adeudados a la Ciudad con respecto al Proyecto y la Propiedad, pero que excluya cualquier otro impuesto, cargo, recargo o pago adeudado a la Ciudad. Todo pago PILOTO autorizado por la Ley Especial entrará en vigor con la Apertura.

(d) Casos en que no se Obtienen las Aprobaciones 121A o la Ley Especial: En caso de que (i) las Partes y el Propietario no puedan obtener las Aprobaciones 121A o la Ley Especial necesarias para llevar a cabo los propósitos de este Acuerdo con vigencia a partir de la Apertura, o (ii) la Ciudad, el Urbanizador o el Propietario proveen una notificación por escrito al resto, antes de los seis (6) meses siguientes a la recepción de la Licencia para Juego por parte del Urbanizador, las Aprobaciones 121A o la Ley Especial tendrían un efecto económico adverso en dicha parte, entonces (y) con la Apertura, el Propietario continuará pagando a la Ciudad todos los impuestos sobre la propiedad real y personal adeudados con respecto al Proyecto y la Propiedad, y (z) los pagos del Urbanizador del Cargo por Impacto a la Comunidad se regirán por la Sección 2.B.2 de este Acuerdo con cualquier crédito necesario según se establezca en este Acuerdo.

(e) Efecto Involuntario sobre la Renta del Estado. En caso de que las Partes y el Propietario no implementen pagos alternativos de impuestos antes de la Apertura, en conformidad con la Sección 2.B.3(d) de este Acuerdo, entonces las Partes considerarán de buena fe una reestructuración de este Acuerdo u otras alternativas para mitigar todo impacto negativo sobre la recepción anual de asistencia estatal por parte de la Ciudad, pero en ningún caso se requerirá que las partes afecten negativamente su resultado económico.

4. Uso del Cargo por Impacto a la Comunidad.

De manera anual, la Ciudad pretende utilizar porciones del Cargo por Impacto a la Comunidad para mitigar los impactos del Proyecto y, de otra manera, beneficiar a la Ciudad, que será asignado generalmente del siguiente modo en el Primer Año de Cargo por Impacto:

- (i) Departamento de Policía: \$2,000,000;
- (ii) Departamento de Bomberos: \$2,000,000;
- (iii) Escuelas Públicas: \$1,000,000; y
- (iv) Municipal General: \$1,000,000.

C. OBLIGACIONES ADICIONALES DE PAGO

1. Impuesto al Consumo de Comida y Uso de Hoteles. El Urbanizador (o sus inquilinos u operarios, según corresponda) cobrarán a sus usuarios y remitirán a la Ciudad los impuestos sobre la comida e impuestos de ocupación de hoteles/habitaciones asociados con el Proyecto, en conformidad con las leyes aplicables. Con respecto a cualquier comida u ocupación de hotel/habitación asociada con el Proyecto para los que no se cobra los impuestos a un usuario debido a las promociones gratuitas que no generan cargos para el usuario, a excepción de las promociones gratuitas aplicadas en porciones del Proyecto operadas por el Urbanizador, su operario de juegos, o cualquier afiliado, el Urbanizador pagará a la Ciudad o arreglará el pago por parte de sus inquilinos u operarios el importe del impuesto que de otro modo sería aplicable sobre la base del costo de dicha promoción. Tales pagos deben realizarse a la Ciudad mensualmente cuando se realicen los pagos de impuestos de las comidas y hotel/habitación a la Mancomunidad, y deberán acompañarse con la documentación razonablemente aceptable para la Ciudad que verifique tales pagos. Todos los pagos realizados conforme a esta Sección 2.C.1 se realizan junto con cualquier otro pago a la Ciudad conforme la Sección 2.B de este Acuerdo.

2. Impuestos al Uso de Vehículos Motorizados. El Urbanizador guardará principalmente todos los vehículos de propiedad del Urbanizador o arrendados por este y que estén asociados con el Proyecto en la Propiedad y pagará impuestos al uso a la Ciudad de acuerdo con las leyes aplicables, que se realizarán junto con cualquier otro pago a la Ciudad conforme a la Sección 2.B de este Acuerdo.

3. Cargos por Permisos y Costos de Inspección. El Urbanizador acepta pagar los costos razonables de la Ciudad incurridos en relación con la revisión e inspección de las solicitudes de permisos y licencias, incluso todos los cargos de los permisos de inspección y edificación, de acuerdo con las leyes aplicables, que se realizarán junto con cualquier pago a la Ciudad según la Sección 2.B de este Acuerdo.

D. OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

1. Mejoramientos a la Comunidad. Con anterioridad a los treinta (30) días siguientes a la Fecha de Financiamiento, el Urbanizador (i) realizará un pago a la Ciudad por el importe de Dos Millones de Dólares (\$2,000,000) a favor de la renovación por parte de la Ciudad del campo de fútbol

americano de la Ciudad, (ii) realizará un pago a la Ciudad por el importe de Un Millón de Dólares (\$1,000,000) para la construcción de un centro para jóvenes en la Ciudad, y (iii) a costas del Urbanizador, hará que su arquitecto prepare diseños esquemáticos para un centro para jóvenes en la Ciudad en colaboración con la Ciudad. Las obligaciones de pago de este párrafo son independientes del resto de las obligaciones de pago del Urbanizador en este Acuerdo.

2. Reembolso de los Costos.

(a) En conformidad con el Capítulo 23K, el Urbanizador reembolsará a la Ciudad todos los costos asociados con la Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral.

(b) En la Fecha de Vigencia de este Acuerdo, y para cada año fiscal previo a la Apertura, el Urbanizador, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción de una factura adecuada, reembolsará directamente a la Ciudad todos los costos razonables incurridos por la Ciudad para el pago de consultores externos, consultores legales y otros costos similares y razonables de proveedores de servicio externos que sean necesarios en relación con (i) el análisis y determinación de los impactos del Proyecto sobre la Ciudad y con la negociación de este Acuerdo, (ii) la Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral, (iii) la solicitud de una Licencia para Juego por parte del Urbanizado, (iv) la implementación de este Acuerdo por la Ciudad, (v) la revisión de los Mejoramientos de Infraestructura requeridos por este Acuerdo, y (vi) otros gastos en curso relacionados con el Proyecto; siempre que, sin embargo, la Ciudad no busque el reembolso del Urbanizador de tales costos por haber recibido el reembolso por parte de la Comisión de Juegos u otras fuentes; y, siempre que, además, el importe agregado de dicho reembolso de los costos incurridos después de la Fecha de Vigencia en cualquier año fiscal de la Ciudad no exceda los Trescientos Mil Dólares (\$300,000). Tras la Apertura, las Partes negociarán de buena fe una enmienda de este Acuerdo por el costo razonable de cualquier honorario o gastos legales inesperados o cualquier estudio realizado por terceros requerido para entender el impacto de cualquier mejoramiento que requiera una reapertura en conformidad con la Sección 1.B.2 y 1.B.4 de este Acuerdo. Las provisiones de esta Sección 2.D.2 seguirán vigentes con la terminación anticipada o vencimiento de este Acuerdo.

3. Policía. En conformidad con los requisitos de la Sección 6(f) del Capítulo 23K y sin relación con este Acuerdo, el Departamento de Policía de la Ciudad, como la agencia de aplicabilidad de la ley de la comunidad anfitriona, celebrará un memorándum de acuerdo con el departamento de policía estatal que incluirá, entre otros aspectos, los procedimientos que impliquen: (i) asignación de oficiales de policía de la comunidad anfitriona a la unidad de control del juego de la policía estatal; (ii) llamadas de primera respuesta del establecimiento de juegos; (iii) emergencias que ocurran dentro del establecimiento de juegos, inclusive en el área de juegos; y (iv) investigaciones de seguridad pública que incluyan a los empleados o a los usuarios de un establecimiento de juegos.

4. Seguridad Pública. El Urbanizador reconoce y acepta que mientras el Proyecto sea operacional, en un esfuerzo por reducir el impacto del Proyecto en los servicios de seguridad pública de la Ciudad, (i) el Urbanizador desarrollará e implementará un plan para proveer toda seguridad necesaria en el sitio, seguridad ante incendios y seguridad de vida, y técnicos médicos de emergencias en el sitio, así como desarrollar e implementar un plan de control de emergencias y un plan de respuesta a emergencias (como se requiere en la Sección 25(j) del Capítulo 23K), según todo sea aceptable por el liderazgo del personal de emergencias de la Ciudad, o sus designados, y (ii) toda la seguridad en el sitio, seguridad ante incendios y de vida, técnicos médicos de emergencias,

servicios de ambulancias y servicios de control de emergencias funcionará estrechamente con el departamento, agencia u oficina correspondiente de la Ciudad.

E. CONSTRUCCIÓN Y EMPLEOS PERMANENTES

El Urbanizador asumirá y hará que sus agentes, operadores y contratistas asuman determinados compromisos relacionados con el empleo en el Proyecto de la siguiente manera:

1. Empleo de Construcción. El Urbanizador garantizará que su contratista general o gerente de construcción del Proyecto y las personas involucradas por dicho contratista general o gerente de construcción, en todos los oficios, realizarán los mejores esfuerzos para cumplir los siguientes objetivos:

(a) al menos el diez por ciento (10%) de las horas totales del empleado trabajador en cada oficio deben ser residentes auténticos de la Ciudad;

(b) al menos el veinticinco por ciento (25%) de las horas totales del empleado trabajador en cada oficio deben ser ocupadas por minorías; y

(c) al menos el diez por ciento (10%) de las horas totales del empleado trabajador en cada oficio deben ser ocupadas por mujeres.

2. Empleo Permanente.

(a) El Urbanizador utilizará los mejores esfuerzos por garantizar que al menos el veinte por ciento (20%) de la fuerza laboral total permanente del Proyecto sean residentes auténticos de la Ciudad.

(b) El Urbanizador utilizará los mejores esfuerzos para garantizar que al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la fuerza laboral total permanente del Proyecto sean individuos que residen dentro de un radio de quince (15) millas de Revere City Hall, 281 Broadway, Revere, Massachusetts 02151.

(c) La fuerza laboral del Urbanizador estará sindicalizada y organizada en conformidad con la Sección 18(18) del Capítulo 23K.

(d) El Urbanizador ofrecerá preferencias de contratación a los empleados actuales y antiguos de Suffolk Downs Racetrack en conformidad con el espíritu de la Sección 90 del Capítulo 194 de las Leyes de 2011.

(e) A lo largo del Período de este Acuerdo, el Urbanizador empleará uno o más empleados a tiempo completo a fin de promover el conocimiento de las oportunidades de empleo y comerciales del Proyecto para los residentes y comercios de la Ciudad, inclusive, entre otros aspectos, las oportunidades laborales y los comercios locales, compras e iniciativas de desarrollo económico establecidas en este Acuerdo, así como el alcance a los grupos del vecindario en la Ciudad.

(f) El Urbanizador acepta cumplir con la creación de empleos y los compromisos de empleo enumerados en el Anexo E adjunto.

(g) Las Partes reconocen que el Proyecto es una importante iniciativa de política pública que requiere la participación de toda la comunidad y de las comunidades colindantes. A tal respecto, el Urbanizador trabajará con la Ciudad para crear un plan para llevar a cabo una feria de empleos para promover las oportunidades en el establecimiento y trabajará con la Ciudad para crear una red de socios para capacitación y reclutamiento. El Urbanizador trabajará con la Ciudad y otras comunidades en la vecindad del Proyecto para fomentar la expansión del acceso al empleo por las minorías, mujeres y veteranos y otros grupos desfavorecidos y, en general, para expandir las oportunidades locales de empleo. El Urbanizador establecerá un protocolo que será presentado a la Ciudad anualmente para definir y evaluar estos empleos y otras oportunidades para los residentes de la Ciudad.

(h) El Urbanizador se reunirá anualmente con el Alcalde de la Ciudad para monitorear y evaluar el progreso del Urbanizador respecto de la implementación de los objetivos enumerados en la Sección 2.E.2.

F. ESTACIONAMIENTO

1. Se Prohíbe el Estacionamiento en la Calle por parte de los Empleados. El Urbanizador, en colaboración con la Ciudad, adoptará y hará respetar políticas que prohíban a los empleados, contratistas y agentes del Proyecto estacionar sus vehículos en las calles de la Ciudad.
2. Estacionamiento en la Propiedad. El Urbanizador realizará esfuerzos razonables por proveer instalaciones de estacionamiento en la Propiedad que sean suficientes para adaptar a todos los usuarios del Proyecto.
3. Plan de Estacionamiento. El Urbanizador, tan pronto como sea razonablemente posible después de la Fecha de Vigencia y antes de los tres (3) meses siguientes a la recepción de la Licencia para Juego, proveerá a la Ciudad una lista de propiedades, si hubiera, ubicadas en la Ciudad para que sean utilizadas por el Urbanizador para proveer instalaciones para estacionamiento a los usuarios, empleados, contratistas, agentes y otros visitantes del Proyecto. Además de obtener los permisos, licencias y otras aprobaciones necesarios de la Ciudad para tales instalaciones para estacionamiento, el Urbanizador, en colaboración con la Ciudad, desarrollará un plan para minimizar los impactos de tales instalaciones para estacionamiento en los residentes y los comercios de la Ciudad.

G. APOYO A LA CIUDAD PARA LAS SOLICITUDES DE LOS FONDOS DE MITIGACIÓN DE LA COMUNIDAD

En la Fecha de Vigencia, el Urbanizador apoyará las solicitudes que realice la Ciudad de los pagos del Fondo de Mitigación de la Comunidad. Dicho apoyo deberá incluir, entre otros aspectos, lo siguiente: (i) proveer cartas de apoyo a las solicitudes de fondos por parte de la Ciudad; (ii) proveer todo estudio, datos u otra información que no sean patentados ni confidenciales, solicitado por la Comisión a fin de procesar las solicitudes de fondos de la Ciudad (y que los costos no excedan los Cincuenta Mil Dólares (\$50,000) por año); y (iii) presentarse personalmente y/o dar testimonio de los representantes del Urbanizador en las reuniones de la Comisión apoyando la solicitud de fondos por parte de la Ciudad.

H. MITIGACIÓN CONTINUA DE LA COMUNIDAD

1. Oportunidades para Proveedores. Por año, el Urbanizador (junto con sus afiliados, inquilinos y operarios) realizará los mejores esfuerzos para comprar no menos de Diez Millones de Dólares

(\$10,000,000.00) en productos y servicios de proveedores y empresas cuyo lugar principal de negocio se encuentre en la Ciudad. El Urbanizador trabajará con la Ciudad para llevar a cabo ferias de proveedores que ofrezcan a los comercios de la Ciudad información sobre proveer productos y servicios al Proyecto. El Urbanizador se reunirá con los comercios locales en relación con las oportunidades para abrir comercios secundarios dentro del Proyecto. Además, el Urbanizador garantizará que los comercios de la Ciudad se puedan beneficiar con los programas asociados que incentivan a los empleados y usuarios del Proyecto a utilizar los comercios de la Ciudad, incluso a través del programa de recompensas que mantiene el operario del Urbanizador. Asimismo, el Urbanizador creará e implementará un programa de mercadotecnia para la utilización de empresas dirigidas por minorías, mujeres y veteranos para participar como proveedores en la provisión de productos y servicios obtenidos por el Urbanizador y cualquier otro comercio operado como parte del Proyecto. El Urbanizador, semestralmente, consultará con la Cámara de Comercio de Revere, la Junta Asesora de la Comunidad (definida a continuación) y tales grupos o asociaciones comerciales que la Ciudad solicite razonablemente para identificar oportunidades en cumplimiento con los objetivos establecidos en esta sección. El Urbanizador, si se solicita razonablemente, se reunirá con el Alcalde de la Ciudad para proveer información actualizada sobre los esfuerzos del Urbanizador por cumplir con esta Sección 2.H.1. Las obligaciones del Urbanizador conforme a esta sección estarán sujetas a la disponibilidad de tales productos y servicios en términos comercialmente razonables.

2. Oportunidades para Proveedores Regionales. De manera anual, el Urbanizador (junto con sus afiliados, inquilinos y operarios) realizará los mejores esfuerzos por comprar no menos de Cincuenta Millones de Dólares (\$50,000,000.00) en productos y servicios de proveedores y empresas cuyo lugar principal de negocio se encuentre dentro de un radio de quince (15) millas de Revere City Hall, 281 Broadway, Revere, Massachusetts 02151 (“Comercios Regionales”). El Urbanizador trabajará con la Ciudad para llevar a cabo ferias de proveedores que provean a los Comercios Regionales información sobre proveer productos y servicios al Proyecto. El Urbanizador se reunirá con los Comercios Regionales en relación con las oportunidades para abrir comercios secundarios dentro del Proyecto. Además, el Urbanizador garantizará que los Comercios Regionales se puedan beneficiar con los programas asociados que incentiven a los empleados y usuarios del Proyecto a utilizar los Comercios Regionales, incluso a través del programa de recompensas que mantiene el operario del Urbanizador. Asimismo, el Urbanizador continuará implementando un programa de mercadotecnia para la utilización de empresas dirigidas por minorías, mujeres y veteranos para que participen como proveedores en la provisión de productos y servicios obtenidos por el Urbanizador y cualquier otro comercio operado como parte del Proyecto. El Urbanizador, si se solicita razonablemente, se reunirá con el Alcalde de la Ciudad para proveer información actualizada sobre los esfuerzos del Urbanizador por cumplir con esta Sección 2.H.4. Las obligaciones del Urbanizador conforme a esta sección estarán sujetas a la disponibilidad de tales productos y servicios en términos comercialmente razonables.

3. Junta Asesora de la Comunidad. El Urbanizador trabajará con la Ciudad para establecer una “Junta Asesora de la Comunidad”, nombrada por el Alcalde de la Ciudad, para proveer beneficios adicionales relevantes para los impactos del Proyecto y beneficiar de manera general a la Ciudad y a sus residentes. El Urbanizador trabajará con la Junta Asesora de la Comunidad para desarrollar mecanismos y redes para la inclusión de proveedores locales, con énfasis especial en las empresas dirigidas por mujeres, minorías y veteranos en conformidad con las Secciones 15(15) y 18(16) del Capítulo 23K, y para proveer productos, servicios y materiales para el Proyecto de manera continua en conformidad con la Sección 18(10) del Capítulo 23K, en coordinación con las obligaciones del Urbanizador de este Acuerdo. El Urbanizador realizará esfuerzos comercialmente razonables para

procurar que los agentes, operarios y contratistas que operen en cualquier porción del Proyecto cumplan con esta provisión.

4. Asimismo, el Urbanizador:

(a) trabajará con la Ciudad para desarrollar un programa para proveer incentivos a los empleados y usuarios del Proyecto a fin de que utilicen otros comercios ubicados en la Ciudad;

(b) dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al otorgamiento de la Licencia para Juego, el Urbanizador celebrará un acuerdo de mitigación de construcción con la Ciudad para abordar y mitigar los impactos sobre los residentes y comercios de la Ciudad asociados con las actividades de construcción del Proyecto; y

(c) garantizará que los comercios de servicios de taxis y vehículos en alquiler ubicados en la Ciudad tengan acceso prioritario para servir a los usuarios y empleados del Proyecto.

5. Subsidio para Desarrollo Comercial. Con la Apertura, el Urbanizador proveerá un subsidio anual a una entidad sin fines de lucro o no gubernamental ubicada en la Ciudad con el propósito principal de promover el desarrollo económico de la Ciudad, por el importe de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (\$250,000) para programas locales de mejoramiento comercial, que serán independientes de y sumados a cualquier pago a la Ciudad conforme a la Sección 2.B de este Acuerdo.

I. COLEGIOS COMUNITARIOS

El Urbanizador trabajará con la Ciudad para atraer cursos de capacitación laboral fuera del sitio. Asimismo, el Urbanizador acepta consultar con la Ciudad, el Instituto de Capacitación Laboral con orientación en Casinos de Massachusetts y los colegios comunitarios asociados para examinar la factibilidad de operar un recinto universitario secundario del colegio comunitario en la Ciudad.

J. AUMENTOS EN LOS PRECIOS DEL SEGURO PARA AUTOMÓVILES

El Urbanizador realizará los mejores esfuerzos por trabajar con la División de Seguro de la Mancomunidad a fin de monitorear, reducir o eliminar los aumentos de los precios del seguro para automóviles dentro de la Ciudad que están propuestos como resultado del Proyecto, inclusive, entre otros aspectos, un programa educacional para conducir de manera segura para todos los empleados y promover que los invitados y usuarios conduzcan de manera segura y normal.

K. VEHÍCULOS DE ALQUILER

Debido al aumento del uso y la demanda de taxis y otros vehículos de alquiler para servir al Proyecto, el Urbanizador trabajará con la Ciudad para facilitar y mitigar el uso e impacto de tales vehículos en la Ciudad. La Ciudad monitoreará y hará respetar las reglas, regulaciones y operaciones de tales vehículos.

L. PROGRAMA GARANTIZADO DE TRANSPORTE AL HOGAR

El Urbanizador establecerá un programa garantizado de transporte al hogar financiado e implementado por el Urbanizador a fin de conducir al hogar de manera segura a los usuarios que puedan tener impedimentos. El programa garantizado de transporte al hogar incluirá publicidad e información para los usuarios de la existencia del programa y la capacitación de los empleados del Proyecto con respecto al programa. Asimismo, el Urbanizador implementará un programa garantizado de transporte al hogar para todos los empleados.

M. RECURSOS PARA PERSONAS QUE APUESTAN COMPULSIVAMENTE

El Urbanizador implementará en la Propiedad un plan responsable en relación con los juegos para garantizar que las personas que no pueden jugar con responsabilidad obtengan la ayuda necesaria y para garantizar que las personas que pueden jugar con responsabilidad entiendan la importancia de jugar responsablemente. El Urbanizador mitigará las consecuencias potenciales negativas para la salud pública asociadas con el Proyecto.

El Urbanizador logrará los objetivos de juego responsable del Proyecto mediante las siguientes actividades, entre otras: (i) cumplir en todo sentido con todas las provisiones de juego responsable del Capítulo 23K y con todas las provisiones razonables de juego responsable adoptadas posteriormente por la Comisión o adoptadas por la Ciudad o sus departamentos o agencias; (ii) garantizar que todas las porciones de juego del Proyecto se restrinjan a los usuarios de veintiún (21) años como mínimo, salvo que el Capítulo 23K permita lo contrario o las Leyes Generales relativas a la lotería y otros juegos licenciados; (iii) educar a los empleados a través de programas formales de capacitación acerca de la importancia del juego responsable y del juego por parte de menores de edad, y las políticas y procedimientos de los programas de juego responsable del Urbanizador; (iv) proveer información a los usuarios acerca de las probabilidades de los juegos, las señales y los síntomas del juego compulsivo y cómo tomar decisiones responsables respecto del juego; (v) promover el juego responsable en las operaciones diarias; y (vi) apoyar la concientización pública del juego responsable, incluso, como mínimo, trabajar con el National Council on Problem Gambling, Inc., sus consejos locales y otras agencias de servicios en o alrededor de la Ciudad y región de manera continua para promover un mayor entendimiento de las apuestas responsables y de las apuestas por menores de edad y apoyar las investigaciones sobre los problemas de las apuestas responsables y las apuestas por menores de edad por medio de contribuciones financieras continuas.

El Urbanizador implementará un programa de “auto-restricción” que permite a las personas solicitar no recibir materiales directos de mercadotecnia por las propiedades del Urbanizador, o administradas u operadas por este, así como solicitar que se les rechace crédito y privilegios de cambio de cheques en el Proyecto. Los formularios para solicitar la auto-restricción u auto-exclusión estarán disponibles inmediatamente para todos los clientes e individuos que visitan la Propiedad.

El Urbanizador continuará su participación activa, o la de su afiliado, en la Asociación para las Apuestas Responsables de Massachusetts y trabajará activamente con las agencias de la Ciudad para el propósito expreso de asistir a la Ciudad a abordar los problemas del tratamiento del comportamiento compulsivo, en especial, el problema de las apuestas en la Ciudad. Las obligaciones del Urbanizador conforme a esta Sección 2.M tendrán relación con las órdenes, reglas, políticas correspondientes u otras directivas de la Comisión, la Mancomunidad de Massachusetts, o cualquier otro organismo, agencia, autoridad o comisión gubernamental.

N. SEGURO E INDEMNIZACIÓN A LA CIUDAD

1. Seguro.

(a) El Urbanizador mantendrá en plena vigencia y efecto los tipos e importes de seguro como se establecen a continuación y, en la medida en que lo permitan las leyes aplicables, la Ciudad se nombrará como un asegurado adicional bajo cada póliza. El Urbanizador será responsable de todos los deducibles relacionados con dicho seguro. Además, la Ciudad puede requerir aumentos comercialmente razonables de todos los importes de cobertura de seguro periódicamente, según sea adecuado para los proyectos de similar tamaño y complejidad.

<u>Tipo de Cobertura</u>	<u>Requisitos</u>
Responsabilidad General Comercial (formulario de incidentes)	La cobertura incluirá responsabilidad por productos, operaciones completadas, responsabilidad por alcohol, responsabilidad legal para guardias de garajes, daños a instalaciones rentadas, daños y perjuicios por lesiones personales y publicidad negativa y daños y perjuicios contractuales en general. La póliza tendrá límites de al menos \$1,000,000 por incidente y \$2,000,000 por ubicación en general para daños a la propiedad y lesiones corporales.
Seguro de Responsabilidad del Automotor	Cobertura con límite único combinado de \$1,000,000. Esta póliza incluirá cobertura por pérdida debido a lesiones corporales o fallecimiento de cualquier persona o daños a la propiedad que surjan como resultado de la titularidad, mantenimiento, operación o uso de cualquier vehículo de motor sea propio o no, contratado o rentado.
Seguro de Indemnización Laboral	Los límites exigidos por ley en la Mancomunidad que cubren a todo el personal del Urbanizador que trabaje o preste servicio en relación con el Proyecto.
Seguro de Responsabilidad del Empleador	\$1,000,000 por cada accidente y cada empleado a causa de enfermedad.
Seguro de Cobertura General y/o Exceso de Responsabilidad	\$100,000,000 por cada incidente/en total.
Seguro de Responsabilidad Legal por Contaminación	\$5,000,000 por cada incidente/en total. Esta póliza brindará cobertura por lesiones corporales de terceros, daños a la propiedad, costos de limpieza y costos de defensa que surjan con relación al Proyecto.

(b) Antes de iniciar cualquier actividad en la Propiedad, el Urbanizador y todos sus representantes autorizados deberán presentar primeramente a la Ciudad certificados de seguro como prueba de todas las pólizas que el Urbanizador y sus representantes autorizados (incluyendo, entre otros, a arquitectos, ingenieros, contratistas generales, subcontratistas y consultores) deben suscribir en virtud del presente. Los certificados de seguro mencionados deben confirmar los requisitos específicos de cobertura arriba establecidos y deben especificar claramente que en caso de que alguna de las pólizas arriba descritas expire, cambie sustancialmente o se cancele antes de la fecha de expiración, la entidad aseguradora deberá informar por escrito a la Ciudad con treinta (30) días de anticipación.

(c) Todas las pólizas de seguro aquí mencionadas deberán estar redactadas de forma razonablemente aceptable para la Ciudad y las compañías autorizadas a establecer actividades comerciales con la Mancomunidad y tener una calificación de solidez financiera de A.M. Best Company Inc. no menor a “A-” o equivalente para otra agencia de calificación. La Ciudad, a su criterio, podrá renunciar o modificar uno o más de los requisitos de seguro anteriores si éstos no están disponibles en términos comercialmente razonables. Todas las pólizas de seguro deben estipular que cualquier acto o negligencia del Urbanizador no perjudicará los derechos de la Ciudad como parte asegurada bajo dichas pólizas. Si la Ciudad así lo solicita por escrito, el Urbanizador deberá proporcionar a la Ciudad copias certificadas de las pólizas de seguro.

2. Pólizas No Cancelables. El Urbanizador acepta que todas las pólizas de seguro aquí mencionadas no se cancelarán ni se permitirá que expiren ni se efectuarán cambios significativos en ninguna de dichas pólizas de manera que se modifique, restrinja o reduzca el seguro proporcionado, ni habrá ningún cambio en el nombre del asegurado, sin notificar antes por escrito a la Ciudad con treinta (30) días de anticipación.

3. Mantener la Buena Reputación. El Urbanizador observará y cumplirá con los requisitos de todas las pólizas de responsabilidad civil, incendio y otras pólizas de seguro en todo momento de la vigencia con respecto al Proyecto y asimismo el Urbanizador deberá cumplir y ejecutar los requisitos de las compañías emisoras de dichas pólizas.

4. Renuncia al Derecho de Subrogación. Por la presente el Urbanizador renuncia a todos los derechos de recuperación de la Ciudad y sus representantes autorizados por cuestiones de pérdidas o daños a la Propiedad, y en la medida en que el Urbanizador adquiera una póliza de seguro por dichas pérdidas o daños, el Urbanizador procurará que dicha póliza indique la renuncia a los derechos de subrogación del asegurado contra la Ciudad y sus representantes autorizados.

5. Indemnización. A la Fecha de Vigencia, el Urbanizador defenderá, indemnizará y eximirá de responsabilidad a la Ciudad, sus autoridades, empleados y agentes (“Partes Indemnizadas”) de reclamos, acciones, demandas, multas, sanciones, costos, gastos, daños, pérdidas, obligaciones, sentencias, responsabilidades y litigios, incluyendo honorarios razonables de abogados, honorarios razonables de expertos y costas judiciales asociadas (“Obligaciones”) que surjan de cualquier manera en relación con: (i) la validez de este Acuerdo y todas las disposiciones individuales del mismo; (ii) la autoridad de la Ciudad para suscribir este Acuerdo; (iii) la validez de la Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral y los votos emitidos en la misma; (iv) cualquier litigio eminente o efectivo que surja de la participación de la Ciudad en este Acuerdo; (v) negligencia grave o conducta indebida del Urbanizador o cualquiera de los representantes autorizados del Urbanizador en la ejecución de cualquier actividad, empresa u obligación que surjan a partir de este Acuerdo; y (vi) cualquier violación o incumplimiento bajo este Acuerdo por

parte del Urbanizador; siempre y cuando, no obstante, el Urbanizador no sea responsable de culpas o pérdidas en la medida que fueran originadas por negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Ciudad o cualquiera de sus representantes autorizados. La obligación expresada anteriormente de indemnización no deberá interpretarse como la negación o reducción de cualquier otra obligación de indemnización que corre para la Ciudad la cual tenga vigencia en el derecho común u otras disposiciones de este Acuerdo, y la extensión de la obligación de indemnización no será limitada por ninguna disposición del seguro suscrito de conformidad con este Acuerdo. Esta indemnización continuará vigente tras la terminación o expiración de este Acuerdo por un periodo equivalente al periodo de prescripción que corresponda. En caso de presentarse cualquier acción o proceso judicial contra la Ciudad originados por cualquier incidente descrito en esta sección, una vez recibida la notificación de la Ciudad, el Urbanizador, por cuenta propia, deberá responder a dicha acción o proceso judicial mediante la asesoría legal que apruebe la Ciudad, en el caso de que ninguna acción o proceso judicial se resuelva sin la aprobación de la Ciudad.

O. OBLIGACIÓN DE RESTAURAR

En el caso de daño o destrucción de mejoras en el Proyecto o cualquier parte del mismo a causa de incendio, accidente o de otro modo, el Urbanizador deberá restaurar el Proyecto, no obstante en el caso de que todo o considerablemente todo el establecimiento de juego sea destruido a causa de un accidente, dicha obligación no regirá excepto que (i) dicha restauración sea comercialmente viable considerando la totalidad de las circunstancias relacionadas, (ii) utilizando los esfuerzos que sean comercialmente razonables, el Urbanizador sea capaz de obtener el financiamiento de construcción suficiente bajo términos comercialmente razonables de acuerdo con los estándares del mercado imperantes a los efectos de financiar la restauración, y (iii) el Urbanizador haya recibido los beneficios del seguro por una cantidad equivalente a no menos que la cantidad de la pérdida sufrida por el Urbanizador en relación con el accidente pertinente (menos deducibles aplicables).

P. GARANTÍA PARA LAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

1. Cartas de Crédito.

(a) Para garantizar las obligaciones del Urbanizador bajo este Acuerdo de efectuar pagos de los Pagos Iniciales y los Pagos Previos del presente durante la construcción y antes de la Apertura, el Urbanizador deberá, a más tardar a la fecha del vencimiento del Pago Inicial pagadero a la Ciudad, presentar a la Ciudad una carta de crédito de garantía irrevocable emitida por una entidad bancaria principal situada en los Estados Unidos que sea razonablemente aceptable para la Ciudad por la suma inicial de Cinco Millones de Dólares (\$5,000,000) (la “Carta de Crédito Inicial”). La Carta de Crédito se emitirá de conformidad con, y en sujeción a, las Prácticas Internacionales en Materia de Cartas de Crédito Contingente (ISP98), la Publicación N.º 590 de la Cámara de Comercio Internacional y las Reglas y Usos Uniformes relativos a los Créditos Documentarios (Revisión de 1993), la Publicación N.º 500 de la Cámara de Comercio Internacional, en su última publicación y/o actualizada por la Cámara de Comercio Internacional o cualquier código posterior de prácticas de carta de crédito standby adoptado de manera general por el banco emisor que esté en vigencia al momento de la emisión (los “Estándares de Cartas de Crédito”).

(b) Asimismo, para garantizar las obligaciones del Urbanizador bajo este Acuerdo de efectuar pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad del presente antes de la Apertura, el Urbanizador deberá presentar a la Ciudad una carta de crédito standby irrevocable emitida por una entidad bancaria principal situada en los Estados Unidos que sea razonablemente aceptable para la Ciudad por la suma inicial de Cinco Millones de Dólares (\$5,000,000) (la “Carta de Crédito en Curso”). La Carta de Crédito en Curso se emitirá de conformidad con los Estándares de Cartas de Crédito y se presentará a la Ciudad antes de la emisión, y como condición para la emisión, del certificado de ocupación por parte del Departamento de Servicios de Inspección de la Ciudad para el Proyecto. La Carta de Crédito Inicial y la Carta de Crédito en Curso son conjuntamente las “Cartas de Crédito”.

(c) Las Cartas de Crédito deberán ser aceptables para la Ciudad en forma y contenido de conformidad con los Estándares de Cartas de Crédito arriba estipulados. Las Cartas de Crédito se renovarán automáticamente. El Urbanizador tendrá la obligación de mantener la Carta de Crédito Inicial hasta que la Ciudad reciba la Carta de Crédito en Curso. A la Apertura, siempre y cuando no existan pagos pendientes para la Ciudad de conformidad con este Acuerdo, la Ciudad devolverá oportunamente al Urbanizador o a la entidad prestamista del Urbanizador la Carta de Crédito Inicial.

(d) La Ciudad tendrá el derecho de retener las respectivas Cartas de Crédito si el Urbanizador no cumple puntualmente con el pago de cualquiera de los Pagos Iniciales, los Pagos Previos o el Cargo por Impacto a la Comunidad y no cumple con dicho pago dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción del aviso por escrito de pago adeudado por parte de la Ciudad.

(e) En caso de que el Urbanizador efectúe puntualmente sus pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad en los dos (2) primeros años posteriores a la Apertura, la Ciudad devolverá oportunamente la Carta de Crédito en Curso al Urbanizador o a la entidad prestamista del Urbanizador. No obstante, si el Urbanizador no cumple puntualmente con los pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad en los dos (2) primeros años después de la Apertura, entonces el Urbanizador tendrá la obligación de continuar con la Carta de Crédito en Curso hasta haber cumplido siete años consecutivos de pagos puntuales del Cargo por Impacto en la Comunidad, después de lo cual la Ciudad devolverá oportunamente la Carta de Crédito en Curso al Urbanizador o a la entidad prestamista del Urbanizador. Si después de que la Ciudad devuelva la Carta de Crédito en Curso el Urbanizador no cumple en pagar puntualmente después de haber sido notificado por la Ciudad, de conformidad con la Sección 2.P.1(d), el Urbanizador deberá presentar una nueva Carta de Crédito en Curso a la Ciudad, en sujeción a los mismos términos y condiciones estipulados en esta Sección 2.P.1.

(f) Las Cartas de Crédito se renovarán o reemplazarán antes del vencimiento ya sea con la renovación de una Carta de Crédito vigente o con un reemplazo de la Carta de Crédito que cumpla con los otros requisitos de esta Sección, en ambos casos extendiendo el vencimiento de la Carta de Crédito por al menos doce (12) meses. Al menos cuarenta y cinco (45) días antes del vencimiento de la Carta de Crédito entonces vigente, el Urbanizador deberá notificar por escrito a la Ciudad su intención de presentar una renovación o un reemplazo de la Carta de Crédito original. El Urbanizador deberá entregar a la Ciudad una renovación o reemplazo de la Carta de Crédito original al menos treinta (30) días antes del vencimiento de la Carta de Crédito entonces vigente. En caso de no haberse entregado a la Ciudad una renovación o reemplazo satisfactorio de la Carta de Crédito al menos treinta (30) días antes del vencimiento de la Carta de Crédito entonces vigente, la Ciudad tendrá derecho a retener la Carta de Crédito en vigencia y retendrá los fondos en garantía

hasta el momento en que se presente a la Ciudad una Carta de Crédito de reemplazo. Las disposiciones de esta Sección regirán tras la terminación o expiración de este Acuerdo.

2. Multa por Pago Atrasado. Si cualquier parte de cualquier pago adeudado a la Ciudad bajo este Acuerdo no es recibido por la Ciudad a la fecha de su vencimiento, entonces dicha parte se considerará atrasada y se aplicará un interés del dieciocho por ciento (18.00%) anual a partir de los cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de notificación por parte de la Ciudad al Urbanizador de dicho pago atrasado y hasta que la Ciudad lo reciba.

Q. ACUERDO COMO CONDICIÓN DE LA LICENCIA PARA JUEGO DEL URBANIZADOR

El Urbanizador hará todos los esfuerzos razonables para garantizar el pleno cumplimiento con los términos de este Acuerdo, incluyendo, entre otras cosas, efectuar pagos puntuales a la Ciudad por todas las cantidades adeudadas bajo este Acuerdo, lo cual constituye una condición vinculante de la Licencia para Juego del Urbanizador, y cualquier incumplimiento por parte del Urbanizador con respecto a este Acuerdo el cual no sea resuelto por el Urbanizador para satisfacción de la Ciudad dentro de los diez (10) días de haber sido notificado por escrito por la Ciudad de dicho incumplimiento, constituirá una violación de una condición para la Licencia para Juego. Los “esfuerzos razonables” del Urbanizador, como se utiliza en la oración anterior, incluirá, entre otras cosas, la proposición de dicha condición en la solicitud para una Licencia para Juego. Si dicha condición no se incluye en la Licencia para Juego del Urbanizador, el Urbanizador deberá notificar inmediatamente a la Ciudad y las Partes pautarán de buena fe una enmienda al presente Acuerdo para mitigar los impactos negativos sobre la Ciudad, de haberlos.

R. OBLIGACIÓN DE OBTENER FINANCIAMIENTO Y COMPLETAR EL PROYECTO

1. La “Fecha de Financiamiento” es la fecha en que el Urbanizador obtenga el financiamiento inicial a tasas comercialmente razonables para la construcción del Proyecto y las obligaciones de pre-Apertura del Urbanizador bajo el presente Acuerdo, ya sea a través de financiamiento de terceros o por otros medios. El Urbanizador aplicará los esfuerzos razonables para garantizar que la Fecha de Financiamiento sea en la fecha más temprana posible de modo que (i) las Mejoras de Infraestructura se puedan completar de conformidad con la Sección 1 de este Acuerdo, y (ii) los Pagos Iniciales y los Pagos Previos se paguen a la Ciudad en las fechas establecidas en la Sección 2.A de este Acuerdo. El Urbanizador proporcionará a la Ciudad notificación por escrito oportunamente de la Fecha de Financiamiento.

2. El Urbanizador procurará completar razonablemente el Proyecto de modo que la Apertura tenga lugar en la fecha más temprana posible, en sujeción al cierre exitoso del financiamiento.

S. RADIO DE RESTRICCIÓN

Ni el Urbanizador, ni el operador del Urbanizador, ni los afiliados del Urbanizador podrán directa o indirectamente (i) administrar u operar ningún establecimiento de casino dentro de un radio de cincuenta (50) millas de la Propiedad (“Área Restringida”) aparte del Proyecto, o (ii) solicitar ninguna franquicia, permiso o licencia para administrar u operar ningún establecimiento de casino dentro del Área Restringida aparte del Proyecto. Esta restricción expirará al cumplirse los quince (15) años de la emisión de la Licencia para Juego del Urbanizador otorgada por la Comisión (excepto que sea extendida por las Partes conforme a una renovación o extensión de este Acuerdo).

T. PERMISOS LOCALES

El Urbanizador acuerda por el presente cumplir con todos los procesos de permisos y requisitos de licencia de la Ciudad, incluyendo, entre otros, la Evaluación de los Planos del Sitio.

U. BASES LEGALES PARA LOS CARGOS

El Urbanizador reconoce y acepta que la Cargo por Impacto a la Comunidad y otros pagos a la Ciudad exigidos por este Acuerdo: (i) están autorizados bajo la Sección 15(8) del Capítulo 23K y M.G.L. c. 40, § 22F; (ii) se cobran al Urbanizador a cambio de servicios de administración particulares que benefician al Urbanizador de una manera donde no participan otros miembros de la sociedad; (iii) serán pagados por el Urbanizador por elección propia donde el Urbanizador suscribió voluntariamente el presente Acuerdo y procura voluntariamente obtener una Licencia para Juego; y (iv) se pagarán principalmente no para proporcionar renta a la Ciudad sino para compensar a la Ciudad por proporcionar al Urbanizador los servicios necesarios para permitirle construir y operar el Proyecto y para mitigar el impacto de las actividades del Urbanizador sobre la Ciudad y sus residentes.

V. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

1. Compromisos Positivos del Urbanizador. El Urbanizador se compromete a que, durante todo el Término, el Urbanizador:

(a) Hará o procurará que se haga todo lo necesario para preservar, renovar y mantener en plena vigor y efecto su existencia legal;

(b) Hará o procurará que se haga todo lo razonablemente necesario para preservar, renovar y mantener en pleno vigor y efecto una Licencia para Juego y cumplir con todos los requisitos legales aplicables a la operación de su negocio y otras actividades, en todos los aspectos sustanciales, actualmente en efecto o en lo sucesivo;

(c) A solicitud de la Ciudad, proporcionará a la Ciudad todos los informes financieros y otros documentos escritos proporcionados por el Urbanizador a la Comisión o a otros municipios; y

(d) Hará o procurará que se hagan gastos anuales de capital para el Proyecto de conformidad con la Sección 21(a)(4) del Capítulo 23K.

2. Solicitud de la Licencia. El Urbanizador deberá:

(a) Presentar de manera oportuna, completa y precisa a la Comisión la Respuesta RFA-2, toda otra información que pudiera ocasionalmente solicitar la Comisión al Urbanizador en relación con su solicitud de una Licencia para Juego, efectuar todos los pagos necesarios bajo el Capítulo 23K para un solicitante de Licencia para Juego y hacer todo lo posible por satisfacer todos los criterios necesarios para la emisión de una Licencia para Juego por parte de la Comisión.

(b) Proporcionar a la Ciudad copia de la versión pública de la Respuesta RFA-2 simultáneamente con, o inmediatamente después, de su presentación a la Comisión y consultar razonablemente a la Ciudad con anticipación sobre dicha presentación, con respecto a su contenido;

(c) Consultar a la Ciudad antes de realizar cualquier presentación formal a la Comisión con respecto a su Respuesta RFA-2; y

(d) Antes de que la Comisión emita una Licencia para Juego para el Urbanizador, mantener informada a la Ciudad de todos los contactos y comunicaciones sustanciales entre la Comisión y su personal y el Urbanizador como para que la Ciudad pueda evaluar la posibilidad y los tiempos de emisión de una Licencia para Juego de la Comisión para el Urbanizador.

3. Compromiso Negativo del Urbanizador. El Urbanizador se compromete a que, durante todo el Término, el Urbanizador no garantizará ni pagará dividendos, pagos o desembolsos a ningún miembro o accionista del Urbanizador en caso de haber algún incumplimiento de pago a la Ciudad bajo este Acuerdo y hasta que dicho incumplimiento sea solucionado.

4. Confidencialidad de las Entregas. Dentro de lo establecido en el Capítulo 23K u otras leyes de la Mancomunidad, según la opinión razonable de la Ciudad, para autorizar el tratamiento confidencial de los artículos que el Urbanizador debe presentar a la Ciudad, la Ciudad acuerda mantener la confidencialidad de dichos artículos (durante el plazo que corresponda mantener el trato confidencial) y no los divulgará excepto (i) a las autoridades de la Ciudad y sus asesores en base a la necesidad; y/o (ii) si una orden judicial así lo exige. Asimismo, en la medida en que el Urbanizador solicite el trato confidencial de cualquier documentación o información que deba presentar a la Ciudad bajo este Acuerdo, y si dicha documentación e información esté protegida de ser divulgada por parte de la Ciudad bajo la ley aplicable, la Ciudad mantendrá la confidencialidad de dicha documentación e información dentro de lo permitido por la ley aplicable. En caso de que la Ciudad no pueda garantizar el trato confidencial de alguno de los artículos que exige esta sección, el Urbanizador podrá cumplir sus obligaciones bajo esta sección poniendo a disposición de la Ciudad dichos artículos mediante evaluación e inspección en persona sin obligación de presentar copias impresas a la Ciudad.

W. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL URBANIZADOR

El Urbanizador declara y garantiza a la Ciudad que cada una de las siguientes declaraciones es verdadera y correcta a la Fecha de Vigencia:

1. El Urbanizador es una compañía limitada debidamente formada constituida bajo las leyes del Estado de Delaware y se encuentra en buena situación económica y está calificada para desarrollar actividades comerciales bajo las leyes de la Mancomunidad de Massachusetts;

2. El Urbanizador ha tomado todas las medidas que exige la ley para aprobar la ejecución del presente Acuerdo;

3. La suscripción de este Acuerdo por parte del Urbanizador y/o el cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador bajo este Acuerdo no viola ningún contrato, acuerdo u otra obligación legal del Urbanizador;

4. La suscripción de este Acuerdo por parte del Urbanizador y/o el cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador bajo este Acuerdo no constituye una violación de ninguna ley estatal o federal o decisión judicial a la que está sujeta el Urbanizador;
5. El Urbanizador no es parte de ningún litigio pendiente u otras acciones o procesos judiciales que pudiesen impedir o afectar el cumplimiento oportuno de las obligaciones del Urbanizador bajo este Acuerdo;
6. El Urbanizador tiene el derecho, poder y autoridad legal de suscribir este Acuerdo y consumir las obligaciones contempladas en el mismo, y la ejecución, otorgamiento y cumplimiento de este Acuerdo ha sido debidamente autorizado y no se requiere ninguna otra acción del Urbanizador para la ejecución, otorgamiento y cumplimiento válido y vinculante de este Acuerdo, excepto que se estipule expresamente lo contrario en el presente, y el Urbanizador está obligado a este Acuerdo;
7. La persona que ejecuta este Acuerdo en representación del Urbanizador está autorizada para hacerlo; y
8. Este Acuerdo es vinculante para el Urbanizador y el Urbanizador está obligado a cumplir con el mismo de conformidad con sus términos, en sujeción a los principios de las leyes contractuales, de equidad e insolvencia.

X. RENUNCIA A LA INMUNIDAD DE JURISDICCIÓN

El Urbanizador y su compañía matriz y cada miembro de dicha compañía deben, en la medida en que corresponda, dar lugar a la renuncia limitada de inmunidad de jurisdicción y someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Mancomunidad de Massachusetts a los efectos del cumplimiento de este Acuerdo por o en representación de la Ciudad por cualquier responsabilidad directa de la compañía o de los miembros mencionados. Esta disposición y la renuncia estipulada regirán tras la expiración o terminación temprana de este Acuerdo.

SECCIÓN 3. RESPONSABILIDADES Y EMPRENDIMIENTOS DE LA CIUDAD

A. ELECCIÓN PARA LA PREGUNTA EN LA BOLETA ELECTORAL

A solicitud del Urbanizador (la “Solicitud de Elección”), la Ciudad programará una Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral. De conformidad con y en sujeción a las disposiciones de la Sección 15(13) del Capítulo 23K, la Ciudad celebrará la Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral no antes de sesenta (60) días pero no después de noventa (90) días de la fecha en que la Ciudad reciba la solicitud del Urbanizador de una Elección para la Pregunta en la Boleta Electoral.

B. PERMISOS LOCALES

En la medida de lo permitido por la ley, la Ciudad (i) acuerda agilizar todos los permisos, mitigación de zonificación y otros derechos necesarios para que el Urbanizador desarrolle el Proyecto (y todas las fases futuras del Proyecto), (ii) se compromete a apoyar la financiación de incentivos fiscales para el Urbanizador, el Propietario o cualquiera de sus afiliados en relación con la urbanización o reurbanización de cualquier terreno propiedad del Urbanizador, el Propietario o

cualquiera de sus afiliados en la Ciudad, siempre y cuando dicha urbanización no sea parte del Proyecto, y (iii) se compromete a apoyar la financiación de incentivos de inversión en infraestructura para la urbanización o reurbanización de cualquier terreno propiedad del Urbanizador, el Propietario o cualquiera de sus afiliados en la Ciudad, siempre y cuando dicha urbanización no sea parte del Proyecto.

C. EXCLUSIVIDAD

Durante el término de este Acuerdo, la Ciudad no suscribirá otro Acuerdo de Comunidad Anfitriona con ningún otro solicitante de Licencia para Juego, licenciario de juego o propietario de un establecimiento de juego aparte del Urbanizador y solamente suscribirá un Acuerdo de Comunidad Circundante en relación con otro Solicitante si así lo requiere la Comisión. Dentro de lo permitido por la ley, la Ciudad (i) respaldará la solicitud de una Licencia para Juego del Urbanizador para el Proyecto como la única solicitud dentro de la Ciudad para una licencia a los efectos de operar cualquier establecimiento de juego, y (ii) no respaldará la solicitud o propuesta de ninguna otra persona para obtener una licencia para operar ningún establecimiento de juego.

D. APOYO PARA EL PROYECTO

Dentro de lo permitido por la ley, la Ciudad deberá asesorar de manera informal al Urbanizador y deberá cooperar activamente y apoyar públicamente, los esfuerzos del Urbanizador para obtener de los organismos y agencias municipales, estatales y federales que correspondan, todos los permisos, licencias y aprobaciones que sean necesarios para llevar a cabo el Proyecto, incluyendo entre otras cosas la Licencia para Juego del Urbanizador.

E. ENMIENDAS A LA ZONIFICACIÓN

La Ciudad tiene la intención de incentivar al Urbanizador a desarrollar otras fases adicionales futuras del Proyecto en la Ciudad a los efectos de generar mayores ingresos fiscales y crear más empleo y desarrollo económico. Para facilitar dicho desarrollo futuro posible, la Ciudad procurará que el Alcalde presente y respalde enmiendas a la zonificación según lo solicite el Urbanizador.

F. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA CIUDAD

La Ciudad declara y garantiza al Urbanizador que cada una de las siguientes declaraciones es verdadera y correcta a la Fecha de Vigencia:

1. La Ciudad es una corporación municipal legítimamente establecida y tiene todo el poder y autoridad necesarios para suscribir y ejecutar sus obligaciones bajo este Acuerdo, y otros acuerdos y emprendimientos que suscriba la Ciudad en relación con el presente;
2. Este Acuerdo es vinculante para la Ciudad y la Ciudad está obligada a cumplir con el mismo de conformidad con sus términos, en sujeción a los principios de las leyes contractuales, de equidad e insolvencia.
3. La suscripción de este Acuerdo por parte de la Ciudad y/o el cumplimiento de las obligaciones de la Ciudad bajo este Acuerdo no viola ningún contrato, acuerdo u otra obligación legal de la Ciudad;

4. La suscripción de este Acuerdo por parte de la Ciudad y/o el cumplimiento de las obligaciones de la Ciudad bajo este Acuerdo no constituye una violación de ninguna ley estatal o federal o decisión judicial a la que está sujeta la Ciudad;
5. La Ciudad no es parte de ningún litigio pendiente u otras acciones o procesos judiciales que pudiesen impedir o afectar el cumplimiento oportuno de las obligaciones de la Ciudad bajo este Acuerdo; y
6. La persona que ejecuta este Acuerdo en representación de la Ciudad está autorizada para hacerlo.

SECCIÓN 4. DISPOSICIONES GENERALES

A. DECLARACIONES

Las Declaraciones anteriores se incorporan a la presente a modo de referencia como si se estipularan en la presente sección.

B. ACUERDO VINCULANTE

El presente Acuerdo es vinculante para las Partes, implica su obligación y redundan en beneficio de las mismas y de sus sucesores y causahabientes (incluyendo, entre otros, al propietario o propietarios sucesores del Proyecto, pero excluyendo a acreedores hipotecarios del Proyecto o sus representantes, excepto que dichos acreedores obtengan el título de Propiedad e ingresos con el desarrollo de un establecimiento de juego en la Propiedad). Este Acuerdo seguirá siendo vinculante y aplicable para las Partes del mismo y sus sucesores y causahabientes en caso de que la Comisión, otra agencia de gobierno debidamente autorizada o un tribunal competente determine que la Ciudad no es una Comunidad Anfitriona a los efectos del Capítulo 23K.

C. REGULACIONES DE LA COMISIÓN

Las Partes deberán negociar de buena fe una enmienda o enmiendas a este Acuerdo para incorporar términos, disposiciones o asuntos que deban incluirse en este Acuerdo por parte de la Comisión o para hacer que alguna disposición del Acuerdo sea congruente con las regulaciones o políticas de la Comisión.

D. NINGUNA RESPONSABILIDAD POR APROBACIONES E INSPECCIONES

La Ciudad no incurrirá en responsabilidad por no detectar defectos o incumplimiento con este Acuerdo, o violaciones o incumplimiento con respecto a los estatutos, regulaciones, ordenanzas o códigos federales, de la Mancomunidad o locales a causa de aprobaciones de la Ciudad bajo este Acuerdo o inspecciones de la Ciudad al Proyecto.

E. PLAZOS ESENCIALES

Todos los plazos, especificados en el presente para el cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador para con el presente, son esenciales para este Acuerdo.

F. NINGUNA SOCIEDAD

No se establecerá por el presente ninguna relación de sociedad o emprendimiento conjunto entre la Ciudad y el Urbanizador, y se renuncia a cualquier relación semejante.

G. REGISTROS

Las Partes cooperarán para registrar y archivar una copia en la forma establecida de notificación de acuerdo en el Registro de la Propiedad del Condado de Suffolk y el Distrito de Registro del Condado de Suffolk del Tribunal de Tierras. Al finalizar este Acuerdo, las Partes cooperarán para registrar y archivar una forma establecida de notificación de terminación de acuerdo en el Registro de la Propiedad del Condado de Suffolk y el Distrito de Registro del Condado de Suffolk del Tribunal de Tierras. Los costos de registro de la notificación de acuerdo y notificación de terminación de la notificación de acuerdo deberán ser pagados por el Urbanizador.

H. TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIÓN

El Urbanizador y el Propietario tendrán el derecho continuo de conceder una hipoteca o hipotecas sobre toda o parte de la Propiedad y de transferir su participación en el presente a los acreedores hipotecarios, al comprador en una venta de propiedad hipotecada o de otro modo con relación a la ejecución de recursos bajo dicha hipoteca. Asimismo, el Urbanizador tendrá el derecho de transferir o ceder sus derechos y participación bajo este Acuerdo, siempre que:

- (i) antes de la fecha de dicha transferencia o cesión, el Urbanizador haya obtenido el consentimiento de la Ciudad;
- (ii) al momento de dicha transferencia o cesión, el Urbanizador haya efectuado todos los pagos entonces adeudados y pagaderos bajo este Acuerdo;
- (iii) si se ha emitido una Licencia para Juego para el Proyecto o alguna porción de la Propiedad, la transferencia o cesión esté relacionada con una transferencia o cesión de dicha Licencia para Juego y dicha transferencia o cesión esté permitida o haya sido aprobada de conformidad con el Capítulo 23K;
- (iv) el sucesor o cesionario asuma y acuerde expresamente cumplir con todos los compromisos y disposiciones de este Acuerdo que son responsabilidad del Urbanizador; y
- (v) el Urbanizador entregue a la Ciudad antes o inmediatamente después de dicha transferencia o cesión, una copia del instrumento o instrumentos que certifiquen dicha cesión y la asunción del sucesor o cesionario.

La responsabilidad del Urbanizador, y la de sus sucesores o cesionarios (incluidos, sin carácter limitativo, los acreedores hipotecarios) que deriva de este Acuerdo se limitará exclusivamente a la participación del Urbanizador en el Proyecto y ningún síndico, funcionario, director, gerente, miembro, propietario, agente, representante ni empleado del Urbanizador, ni ninguno de sus respectivos sucesores o cesionarios, ni persona o entidad alguna que tenga participación eventual directa o indirecta con alguna de las personas antes mencionadas, ni los activos ni la propiedad de ninguna de estas personas o entidades quedarán sujetos a ninguna responsabilidad personal o individual en lo que respecta a cualesquiera de las obligaciones o responsabilidades aquí contenidas; asimismo, ninguna persona ni entidad deberá responder ni será responsable con arreglo al presente documento en ningún proceso en equidad ni resolución alguna más allá de su participación en el Proyecto. Ningún acreedor hipotecario, en ninguno o en todos los edificios del Proyecto o en sus partes, según corresponda, será responsable de cumplir, ni de indemnizar ante el incumplimiento, ninguna de las obligaciones del Urbanizador objeto de este instrumento, salvo que el acreedor adquiera, y hasta el momento en que lo haga, el título del Proyecto mediante ejecución forzosa o mediante entrega de escritura en lugar de la ejecución de la hipoteca y que, asimismo, procure la culminación del Proyecto en conformidad con las provisiones aquí dispuestas.

I. REPRESENTANTES Y AGENTES NO RESPONSABLES A TÍTULO INDIVIDUAL

Ningún miembro, funcionario, empleado, agente, ni representante autorizado alguno por parte de la Ciudad tendrá participación personal alguna, directa ni indirecta, en este Acuerdo; y ningún miembro, funcionario, empleado, agente o representante participará de decisión alguna relacionada con este Acuerdo que lo afecte en su faz personal o que afecte los intereses de ninguna corporación, sociedad o asociación en la que tal persona esté directa o indirectamente involucrada. Ningún miembro, funcionario, empleado, agente, ni ningún representante autorizado por parte de la Ciudad será personalmente responsable ante el Urbanizador ni ante ninguno de sus sucesores involucrados en caso de cualquier incumplimiento o violación por parte de la Ciudad, ni será responsable por ningún monto que se adeudare al Urbanizador ni a sus sucesores, ni por ninguna de las obligaciones que emanan de las cláusulas de este Acuerdo. Ningún accionista, miembro, propietario directo o indirecto, director, gerente, funcionario, empleado, agente, ni representante autorizado alguno por parte del Urbanizador será personalmente responsable ante la Ciudad, ni ante ninguno de sus sucesores involucrados, en el caso de incumplimiento o violación por parte del Urbanizador, ni será responsable por ningún monto que se adeudare a la Ciudad ni a sus sucesores, ni por ninguna de las obligaciones que emanan de las cláusulas de este Acuerdo.

J. AVISOS

Todos los avisos y otras comunicaciones requeridos o permitidos conforme a este Acuerdo se harán por escrito, firmados por funcionario o representante debidamente autorizado por parte de la Ciudad o del Urbanizador, según corresponda, y cumplirán con los siguientes requisitos: (i) enviado por servicio de entrega en 24 horas con cobertura nacional o (ii) enviado por correo certificado o registrado, con acuse de recibo, con franqueo pagado, a las Partes a las siguientes direcciones o a las direcciones que cada una hubiere especificado a las demás Partes según aviso:

Ciudad: Mayor of Revere
Office of the Mayor
281 Broadway
Revere, Massachusetts 02151
Attention: The Honorable Daniel Rizzo

con copias para: City of Revere City Solicitor
Office of the City Solicitor
281 Broadway
Revere, Massachusetts 0151
Attention: Paul Capizzi, Esq.

y

Mirick, O'Connell, DeMallie & Lougee, LLP
100 Front Street
Worcester, Massachusetts 01608
Attention: Brian R. Falk, Esq.

Urbanizador: Mohegan Sun Massachusetts, LLC
One Mohegan Sun Boulevard
Uncasville, CT 06382
Attention: President

con una copia para: Mohegan Gaming Advisors
One Mohegan Sun Boulevard
Uncasville, CT 06382
Attention: General Counsel

Propietario: Sterling Suffolk Racecourse, LLC
525 McClellan Highway
East Boston, Massachusetts 02128
Attention: William J. Mulrow

con una copia para: DLA Piper LLP (US)
33 Arch Street, 26th Floor
Boston, Massachusetts 02110
Attention: Charles A. Baker III, Esq.

Se considerará que la fecha de todo aviso de esta índole será la misma que la fecha de su recepción o de su rechazo, durante horario de comercio. La Ciudad reconoce expresamente que el Urbanizador está facultado para cambiar su dirección designada.

K. DIVISIBILIDAD

Si se determinara que cualquier término o disposición de este Acuerdo, o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, resulta inválida en medida alguna y, por lo tanto, inaplicable, el resto de este Acuerdo, o la aplicación de tales términos a las personas o circunstancias distintas de aquellas para los que queda sin validez y efecto, no se verá afectado y cada término y disposición de este Acuerdo se considerará válido y se hará efectivo en la medida en que lo permita la ley; se prevé, no obstante, que la Ciudad estará facultada para recurrir a legislación especial a fin de validar cualquier término o disposición de este Acuerdo.

L. LEGISLACIÓN APLICABLE

Este Acuerdo se redactará y se registrará en conformidad con las leyes de la Mancomunidad de Massachusetts, con independencia de los principios de conflicto entre leyes.

M. ENMIENDAS

Este Acuerdo será pasible de enmienda exclusivamente a través de instrumento por escrito, suscrito por las Partes.

N. PERÍODO

El período de este Acuerdo se iniciará en la Fecha de Vigencia y vencerá cuando ocurra lo primero: (a) el vencimiento o rescisión anticipada de la Licencia para Juego del Urbanizador, incluida toda extensión o renovación, y sujeto a cualquier asignación o renovación concedida a un propietario u operador sucesor del Proyecto; (b) la fecha en que el Urbanizador notifica a la Ciudad que la Comisión no ha aceptado al Urbanizador como solicitante durante cualquier fase del proceso de concesión de licencias por parte de la Comisión, y que los recursos de apelación tuvieron resultados negativos para el Urbanizador y/o que todos los períodos de apelación pertinentes al proceso de concesión de licencias han vencido; o (c) la fecha en que el Urbanizador notifica a la Ciudad que un solicitante diferente del Urbanizador ha recibido una “Licencia Categoría 1” para la denominada “Región A”, dado que esos términos se definen y se emplean en el Capítulo 23K, en el caso en que todos los recursos de apelación hubieren sido favorables para aquel solicitante y/o todos los períodos de apelación pertinentes a la licencia hubieren vencido, siempre que (i) no se hubiera concedido previamente al Urbanizador una Licencia Categoría 1 para la Región A, (ii) que la Comisión no hubiera concedido previamente al Urbanizador ninguna otra Licencia para Juego y (iii) que el Urbanizador no se encuentre tramitando la solicitud de ninguna otra Licencia para Juego ante la Comisión.

Si este Acuerdo se rescinde o vence en conformidad con los términos aquí contenidos, el Urbanizador queda liberado de todas las obligaciones emanadas de este Acuerdo, a excepción de aquellas obligaciones para las que se establece expresamente que seguirán vigentes tras el vencimiento o rescisión de este Acuerdo.

O. FIRMA EN EJEMPLARES SEPARADOS, DE UN MISMO TENOR / ORIGINALES MÚLTIPLES

Este Acuerdo podrá formalizarse en varios ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. Todos los ejemplares así formalizados se considerarán originales y en su conjunto constituirán un único instrumento. Las Partes han convenido en suscribir múltiples copias originales del presente Acuerdo.

P. APLICABILIDAD DE LA LEY

Las Partes expresan su voluntad de que las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo sean exigibles únicamente por las Partes que suscriben y que ninguna otra persona o personas queden autorizadas para llevar adelante acción alguna que para exigir el cumplimiento efectivo de las disposiciones aquí contenidas sin previo consentimiento por escrito de las Partes. Sin perjuicio de lo expuesto en la oración anterior, la Comisión podrá ejecutar de forma efectiva este Acuerdo por cuanto el presente Acuerdo representará una condición vinculante de la Licencia para Juego del Urbanizador.

Q. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

1. Salvo que ambas Partes elijan por mutuo acuerdo un medio alternativo para la resolución de disputas según se establece en este instrumento, las Partes se reservan el derecho, ya sea por ley o con arreglo a equidad, mediante juicio, y demanda según la naturaleza específica de la ejecución contractual, u otro proceso destinado a la ejecución forzosa de cualquiera o todas las disposiciones de este Acuerdo.

2. Las Partes están facultadas para instar a la resolución de una disputa relacionada con este Acuerdo (una “Disputa”) en conformidad con las Secciones 4.Q.2 a la 4.Q.6 de este Acuerdo si: (i) una Parte notifica por escrito a otra Parte de una disputa citando las Secciones 4.Q.2 a la 4.Q.6 y estableciendo las bases de la Disputa (un “Aviso de Disputa”), y (ii) la Parte que recibe el Aviso de Disputa notifica por escrito a la otra Parte que acuerda resolver la disputa en conformidad con las Secciones 4.Q.2 a la 4.Q.6.

3. Dentro de un período de diez (10) días a partir del Aviso de Disputa, las Partes se reunirán de buena fe para resolver la Disputa descrita en el Aviso de Disputa.

4. En caso de que una Disputa no quedare resuelta dentro de un plazo de sesenta (60) días a partir de la fecha del Aviso de Disputa, tal Disputa se someterá a arbitraje a cargo de un único árbitro (el “Árbitro”) habilitado por la Asociación Americana de Arbitraje (la “AAA”). La Disputa se someterá a arbitraje en Boston, Massachusetts, ante un árbitro elegido según el proceso de selección establecido por la AAA para los arbitrajes. Una vez que la Disputa se presenta ante la AAA para su resolución, la AAA y el Árbitro asumirán jurisdicción exclusiva sobre la Disputa. El proceso que se inicia ante el Árbitro quedará regido por las normas y regulaciones de la AAA y el laudo arbitral y la determinación del Árbitro serán vinculantes y definitivas para las Partes; por el presente, las Partes acuerdan acatar la determinación del Árbitro.

5. A fin de arribar a una decisión, el Árbitro considerará los hechos y circunstancias pertinentes de acuerdo con la evidencia presentada y se regirá por los términos y disposiciones de este Acuerdo y por la ley vigente. En la medida en que cualesquiera de las disposiciones de este Acuerdo entren en conflicto con las Normas de la AAA, prevalecerá este Acuerdo.

6. El árbitro no estará facultado para otorgar laudo de resarcimiento con arreglo a equidad.

R. CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

En conformidad con M.G.L. c. 62C, § 49A, el Urbanizador, mediante su representante debidamente autorizado, certifica so pena de perjurio que da cumplimiento a todas las leyes de la Mancomunidad de Massachusetts en lo referente a impuestos, blanqueo de empleados y de contratistas, y retención y depósito de cuotas alimentarias.

S. FUERZA MAYOR

1. Definición de Fuerza Mayor. Se entenderá por evento de “Fuerza Mayor” a los siguientes eventos o circunstancias, en la medida en que retrasen o afecten de forma adversa el cumplimiento contractual que escapen al control del Urbanizador o de sus agentes y contratistas en lo que refiere a sus tareas y obligaciones en virtud del presente Acuerdo:

(a) Huelgas, cierres patronales, boicots, disputas laborales, incapacidad de reunir mano de obra, equipos, instalaciones, materiales, servicios o suministros por causa de escasez que afecte a todo el mercado, por fallas o demoras en los servicios públicos o de los proveedores de tales servicios, o por explosiones;

(b) Desastres naturales, tornados, huracanes, inundaciones, hundimientos de terreno, incendios y otras fatalidades, deslaves, terremotos, epidemias, cuarentenas y/o pestilencia;

(c) Acciones llevadas a cabo por un enemigo público, actos de guerra, terrorismo, efectos de radiación nuclear, bloqueos, insurrecciones, disturbios públicos, rebelión, disturbios civiles o calamidades a nivel local, nacional o internacional;

(d) Toda ley, decreto u orden emitida por autoridad gubernamental, incluidos, sin carácter limitativo, toda suspensión, orden de restricción temporaria, medida cautelar preliminar o permanente, o mandato judicial de mandamus o similar; y todo litigio o retraso administrativo que, en cada caso, le impida al Urbanizador completar el Proyecto en conformidad con este Acuerdo, salvo que tal impedimento encuentre su origen en todo o en parte en las acciones u omisiones del Urbanizador; y

(e) El incumplimiento o mora injustificada por parte de la Ciudad o la Mancomunidad u otra autoridad gubernamental con respecto a la emisión de cualquier permiso o autorización necesaria para que el Urbanizador desarrolle, construya, abra u opere el Proyecto, salvo que tal incumplimiento o mora tenga base material, en todo o en parte, en las acciones u omisiones del Urbanizador o de sus agentes y contratistas.

La falta de fondos del Urbanizador no se considerará evento de Fuerza Mayor.

2. Aviso. El Urbanizador notificará por escrito y de forma oportuna a la Ciudad de todo suceso de Fuerza Mayor del que tenga conocimiento, describirá con el mayor detalle la naturaleza del evento e incluirá una estimación de buena fe de la duración esperada de cualquier demora que afecte la ejecución de las obligaciones del Urbanizador.

3. Extensión del plazo de ejecución. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este Acuerdo que establezca lo contrario, el Urbanizador tendrá derecho a un ajuste razonable del plazo para la ejecución o a que se le exima de cualquier tarea u obligación del Urbanizador en virtud de este Acuerdo por causa de eventos de Fuerza Mayor, pero solamente durante la cantidad de días que correspondan y/o que sean resultado de tales causas y exclusivamente en la medida en que tales sucesos constituyan efectivamente un impedimento o demora para la ejecución de tal tarea u obligación, o que impliquen que tal ejecución no resulte comercialmente viable.

[Siguen firmas en la página a continuación.]

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes que aquí suscriben formalizan este instrumento mediante sus respectivos funcionarios, quienes se hallan debidamente autorizados a la fecha y año al comienzo indicados.

Mohegan Sun Massachusetts LLC

Por: _____
Mitchell Etess
Gerente

Ciudad de Revere

Por: _____
Daniel Rizzo
Alcalde

Aprobado en cuanto a la forma:

Por: _____
Paul Capizzi, Esq.
Procurador de la Ciudad

CONVENIO LIMITADO DE ADHESIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO

El Propietario que aquí suscribe adhiere al Acuerdo precedente con el único fin de acordar con las disposiciones de la Sección 2.B.3 de este Acuerdo. Las Partes reconocen y acuerdan que ni la ejecución de este convenio de adhesión por parte del Propietario ni el cumplimiento de ningún compromiso aquí estipulado obligará al Propietario a ninguna de las disposiciones de este Acuerdo.

Sterling Suffolk Racecourse, LLC, únicamente
en calidad de Propietario

Por: _____
William J. Mulrow, Presidente de la Junta

Anexo A

[DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO]

Anexo B

Mejoramientos de Infraestructura de la Ruta 1A

Cuatro intersecciones serán consideradas como una en la propuesta del programa de construcción del Proyecto. La propuesta de mejoras incluye la construcción de mejoras en la Ruta 1A, de acuerdo con las opciones indicadas en el Informe Preliminar de Impacto Ambiental (DEIR, por sus siglas en inglés) registrado en la Oficina MEPA en relación con el Proyecto, que sigue sujeto a revisión y aprobación por parte de MassDOT. Entre una de las opciones que deberá estudiarse con más detalle se encuentra el paso elevado de la Ruta 1A en sentido norte, que cruza la intersección de Boardman Street y vuelve a nivel al sur de Waldemar Avenue. Entre las opciones adicionales hay otras opciones de paso a desnivel y una alternativa de paso a nivel, cada una de las cuales ofrece una calzada más amplia y otras mejoras con respecto a las condiciones actuales de tránsito en la Ruta 1A, en Boardman Street y en lugares puntuales al norte de Boardman Street. Entre las modificaciones que se pueden realizar a las alternativas a fin de que se adapten al Proyecto, se incluyen mejoramientos para lograr tráfico asistido en el ingreso al sitio de obra del Proyecto sobre Furlong Drive.

Todo el ensanchamiento asociado que se requiere para estos trabajos se completará sobre el lado este del corredor de la Ruta 1A. La calzada en sentido oeste de Boardman Street se ensanchará y, como resultado, habrá tres carriles para acceder a la Ruta 1A, lo que coincide con la propuesta presentada como parte del proyecto de un hotel que se propuso en la intersección de la Ruta 1A y Boardman Street. Waldemar Avenue se mantendrá con un carril en cada dirección. Tomasello Drive se ensanchará para que haya dos carriles de salida desde la Ruta 1A (que ingresen al Proyecto) y cuatro carriles de acceso a la Ruta 1A (que salgan del Proyecto: tres para giros hacia la izquierda y uno para giros hacia la derecha). La elección de esta alternativa queda sujeta a la aprobación de MassDOT, el Departamento de Transporte de la Ciudad de Boston (BTD, por sus siglas en inglés), de la Comisión de Obras Públicas (PIC, por sus siglas en inglés) y de la Ciudad.

Anexo C

Mejoramientos Intermedios de la Ruta 1/Ruta 16

Las mejoras apuntan a proporcionar opciones de circulación hoy inexistentes a un punto de acceso importante de una autovía regional. En las condiciones actuales, no está previsto el acceso desde la Ruta 1 SB (Sentido Sur), hacia la Ruta 16 EB (Sentido Este) y desde la Ruta 16 WB (Sentido Oeste) hacia la Ruta 1 NB (Sentido Norte); asimismo, hay una rampa de acceso que es redundante desde la Ruta 16 WB hacia la Ruta 1 SB que se encuentra a menos de 500 metros del intercambio existente o aproximadamente 180 metros al oeste de Webster Avenue. La propuesta de construcción incluiría el cierre del acceso que va desde la Ruta 16 WB hacia la Ruta 1 SB dentro del intercambio actual y un desvío de esa vía más hacia el oeste, pasando Webster Avenue. La configuración actual de la rampa de ingreso/salida hacia y desde la Ruta 1 SB se convertiría en una rampa de salida de cuatro carriles hacia la Ruta 16 en dirección este y oeste y un cruce en la mediana sobre la Ruta 16, al igual que la instalación de un semáforo. Esta rampa ofrecerá una reducción significativa de la congestión que se produce en el carril izquierdo y el giro en U hacia la izquierda en la intersección de la Ruta 16 con Webster Street. La rampa de acceso a la Ruta 1 NB desde la Ruta 16 WB se desarrollaría con un segundo cruce en la mediana de la Ruta 16, sobre el lado este de la Ruta 1 a la par de la construcción de un carril para giros a la izquierda. La circulación de quienes giren a la izquierda hacia la Ruta 1 NB se controlaría mediante un semáforo y se uniría al rulo existente de la rampa que conecta el sentido este con el sentido norte (EB-NB) a través de un área abierta en el terreno. Ambos semáforos operarían en dos fases (Ruta 16 este/oeste y la salida de la Ruta 1 SB en la ubicación de la rampa de salida; y en el sentido este y en el giro a la izquierda del sentido oeste hacia la Ruta 1 NB en el segundo sitio). Nótese que el tráfico no se detendría en su circulación en sentido oeste en el punto donde se propone el semáforo hacia la rampa de ingreso al sentido norte. La obra de intercambio también incluiría una actualización de la Ruta 16, de Webster Avenue, de la intersección con Garfield Avenue y una reducción de calzada donde los carriles de fusión ya no son necesarios. Los mejoramientos quedan sujetos a la aprobación de DCR, MassDOT y de las ciudades de Revere y Chelsea.

Anexo D

Acceso a la Línea Azul /Construcción de mejoras en la Estación Beachmont

Las tratativas con la MBTA en lo referente a las mejoras específicas que deben realizarse en la Estación Beachmont se encuentran en una fase preliminar y están sujetas a cambios. El Urbanizador se asegurará de que las obras continúen en esta estación de la MBTA luego de transcurrido el primer Año de Cargo por Impacto; el Urbanizador se asegurará de la plena funcionalidad y de que el ambiente sea limpio y seguro para los usuarios, con la suficiente señalización vial. Estos mejoramientos quedan sujetos a la aprobación de la MBTA, previa consulta a la Ciudad.

Acceso para Bicicletas – Construcción de Sendas para Bicicletas en Bennington Street

Para estas mejoras se hace necesaria una conexión de senda para bicicletas entre “Constitution Beach y Revere Beach”. Las sendas para bicicletas se demarcarán a lo largo del corredor de Bennington Street, desde Saratoga Street en East Boston hasta Winthrop Parkway en Revere. La vía para bicicletas se iniciará en el extremo norte de Constitution Beach Park, seguirá rumbo al norte a lo largo de Barnes Avenue (carriles compartidos) hasta Saratoga Street y continuará por Saratoga Street en dirección este hasta Bennington Street también como carril compartido a causa de las limitaciones del ancho de Saratoga Street para terminar en la Línea Azul de la MBTA. Desde Saratoga, hasta la Línea Boston/Revere City, se proveerá de un carril para bicicletas de un mínimo de 1,5 metros, con un carril designado para la circulación en sentido norte. En términos generales, el estacionamiento estará permitido junto al bordillo, excepto en proximidades de la intersección extendida de Bennington Street, Leyden Street Walley Street donde se designarán dos carriles de circulación: uno para los giros a la izquierda y uno para el tráfico que avanza. En un área que abarcará 75 metros al sur de Leyden Street hasta Palermo Street, el estacionamiento estará restringido. Las restricciones para el estacionamiento y/o el área demarcada de la mediana o el carril de doble sentido para los giros a la izquierda (carril TWLT, por sus siglas en inglés) se considerarán para el área que abarca desde Leverett Avenue hasta la Línea Boston/Revere City. En el sentido sur desde la Línea Revere/Boston City hasta la Estación T Suffolk Downs, el estacionamiento estará restringido (se corresponde con el sentido norte). Al sur de la Estación T, se mantendrá un carril de circulación con un estacionamiento sobre la calzada y un carril para bicicletas en un área comprendida entre las calles Ashley y Antrim, donde el carril compartido se trazará sobre Saratoga Street. Los planes iniciales en Revere harían posible un corredor de tres carriles (un carril derecho/avance en cada dirección, con un carril central de doble sentido para los giros a la izquierda); el estacionamiento se hará a ambos lados junto al bordillo; se incluirán carriles para giros de un mínimo de 1,5 metros desde la Línea urbana hasta Crescent Street. Desde Crescent Street hasta Winthrop Avenue, los carriles se compartirían en ambos sentidos. Desde Winthrop Avenue hasta Winthrop Parkway, se eliminará un carril de circulación y se mantendrá un carril de circulación, el estacionamiento y el carril para bicicletas. Se requerirá de la aprobación de las ciudades de Boston y Revere, al igual que de MassDOT y DCR.

Anexo E

Los Compromisos del Urbanizador con la Creación de Puestos de Trabajo de Calidad y con el Empleo

El Urbanizador se ajustará a un programa de contratación de mano de obra local, tanto para la construcción como para puestos permanentes de trabajo en el Proyecto que incluirá lo siguiente:

Empleos en la construcción:

- Configurar un *host* y mantener allí un sitio que funcione como bolsa de trabajo central (en inglés y en español) como un micrositio dentro de un sitio mayor referido al Proyecto.
- El Urbanizador proporcionará pruebas a la Ciudad de sus esfuerzos por brindar oportunidades de empleo en el rubro de la construcción para los residentes de la Ciudad.
- El Urbanizador hará todo cuanto esté a su alcance para emplear la mano de obra disponible en la Mancomunidad y, en particular, la mano de obra disponible en la Ciudad al momento de contratar nuevos puestos de trabajo en la construcción, según se exige en el Capítulo 23K.
- Con vistas a alcanzar metas específicas referentes al empleo de minorías, mujeres y veteranos en puestos de la construcción, el Urbanizador le enviará un aviso a cada sindicato o representante de los trabajadores con quienes el Urbanizador haya suscrito un convenio colectivo u otro contrato o acuerdo; en tal aviso, se dará conocimiento al sindicato o al representante de los trabajadores de los compromisos asumidos por el Urbanizador, en virtud de lo dispuesto en el Capítulo 23K.

Empleos permanentes:

- Establecer, financiar y mantener prácticas de contratación y formación de recursos humanos que fomenten el desarrollo de una fuerza de trabajo capacitada y caracterizada por la diversidad, con acceso a oportunidades de ascenso a través de un programa de capacitación laboral que: (i) establezca trayectorias profesionales transparentes, con criterios medibles dentro del establecimiento de juegos de azar, que tiendan a mayores responsabilidades y a una categoría salarial más elevada, que estén diseñados para permitir que los empleados consigan avanzar y ascender en sus carreras; (ii) que le ofrezca al empleado acceso a recursos adicionales, como reintegro del monto de matrículas o políticas de estipendio, a fin de que los empleados consigan la educación o capacitación laboral necesarias para avanzar en sus trayectorias profesionales en virtud de sus mayores responsabilidades o salarios; y (iii) que establezca un programa o sociedad para brindar servicio de guardería fuera de las instalaciones laborales, todo según se estipula en el Capítulo 23K.
- Configurar un *host* y mantener allí un sitio que funcione como bolsa de trabajo central (en inglés y en español) como un micrositio dentro de un sitio mayor referido al Proyecto.
- El Urbanizador se encargará de dar aviso por anticipado a los residentes de la Ciudad cuando se lleven adelante actividades relacionadas con la contratación; para ello publicará anuncios en los periódicos locales aproximadamente entre cuatro (4) y ocho (8) semanas consecutivas previas a las contrataciones iniciales.

- Los residentes de la Ciudad, junto con los residentes de las comunidades anfitrionas y en áreas vecinas (en conformidad con las definiciones del Capítulo 23K) tendrán prioridad para solicitar empleos durante lo que se especificará como “período anticipado”; tal período anticipado será establecido de forma conjunta por el Urbanizador y la Ciudad.
- Se distribuirán volantes escritos en inglés y en español en las organizaciones comunales locales de la Ciudad para informarles a los vecinos del período anticipado de contratación; el Urbanizador hará todo cuanto le sea posible para dar aviso a los residentes de los vecindarios de bajos recursos de la Ciudad, cercanos al Proyecto, de que hay posibles oportunidades de empleo.
- El Urbanizador tendrá un mínimo de dos (2) computadoras en el lugar de trabajo para garantizar que aquellos residentes que no tienen computadoras puedan realizar búsquedas en línea de empleos en el Proyecto y llenar las correspondientes solicitudes.
- Durante el Período de Vigencia de este Acuerdo, el Urbanizador celebrará ferias de trabajo en la Propiedad para dar a conocer a los residentes de la Ciudad las oportunidades de empleo disponibles en el Proyecto.
- El Urbanizador hará todo cuanto esté a su alcance para emplear la mano de obra disponible en la Mancomunidad y, en particular, la mano de obra disponible en la Ciudad al momento de contratar nuevos puestos de trabajo, según se exige en el Capítulo 23K.
- El Urbanizador hará todo cuanto le sea posible para asegurarse de que el veinte por ciento (20%) de los empleados de planta permanente del Proyecto sean residentes de la Ciudad, como se establece en detalle en el Acuerdo.
- Con vistas a alcanzar metas específicas referentes al empleo de minorías, mujeres y veteranos en puestos permanentes, el Urbanizador le enviará un aviso a cada sindicato o representante de los trabajadores con quienes el Urbanizador haya suscrito un convenio colectivo u otro contrato o acuerdo; en tal aviso, se dará conocimiento al sindicato o al representante de los trabajadores de los compromisos asumidos por el Urbanizador.
- Durante el Período de Vigencia de este Acuerdo, el Urbanizador hará todo cuanto esté a su alcance para trabajar a la par de las escuelas de la Ciudad a fin de establecer programas de inserción laboral para los estudiantes en el rubro de la hotelería y el entretenimiento.
- Durante el Período de Vigencia de este Acuerdo, el Urbanizador respaldará los esfuerzos de la Comisión y de los colegios comunitarios y se involucrará activamente en tales esfuerzos para desarrollar el Instituto de Capacitación laboral del Colegio Comunitario de Massachusetts [*Massachusetts Community College Workforce Training Institute*] y el Instituto de Capacitación Laboral con orientación en Casinos de Massachusetts [*Massachusetts Casino Careers Training Institute*] que se dictará en colegios comunitarios de la Mancomunidad.
- Durante el Período de Vigencia de este Acuerdo, y a pedido de la Ciudad, el Urbanizador le suministrará a la Junta Asesora de la Comunidad [*Community Advisory Board*] la información concerniente a los contratos suscritos con el fuero sindical, incluidos los servicios de hotelería y entretenimiento, la cantidad de empleados contratados en el establecimiento de juegos de azar, incluida la información detallada sobre la escala salarial y las prestaciones sociales de los empleados y contratistas, y los planes del Urbanizador para

garantizar un clima de armonía laboral durante todas las fases de la construcción, reconstrucción, renovación, desarrollo y operación del establecimiento de juegos de azar.

- En consonancia con la política corporativa del Urbanizador tendiente a brindar igualdad de oportunidades para todos los solicitantes y empleados, el Urbanizador se abstendrá de prácticas discriminatorias basadas en la raza, color, religión, sexo, nacionalidad, edad, discapacidad, orientación sexual, identidad de género o expresión, la condición de ser veterano o no. Esta política será válida para todas las áreas de empleo, incluida la selección, contratación, capacitación, ascenso, compensación, beneficios, transferencias y programas sociales o recreativos.

El Urbanizador implementará un programa de capacitación y desarrollo para los empleos de carácter permanente en el Proyecto que incluirá lo siguiente:

- Brindará oportunidades para que los miembros de equipos se embarquen en la búsqueda del crecimiento personal y profesional, que puedan disfrutar de carreras satisfactorias, que participen en programas de capacitación y desarrollo y que celebren los éxitos, incluidos las recompensas y el reconocimiento cuando el desempeño supere las metas establecidas, pasibles de medirse.
- Que ofrezca a los nuevos empleados programas de aprendizaje, al igual que cursos de especialización, adaptados para satisfacer las necesidades de aprendizaje del empleado.
- Si alguno de los puestos requiere que se sirvan bebidas alcohólicas, que se autoricen bebidas alcohólicas por cuenta de la casa o que se administre una operación con alimentos y bebidas, el empleado deberá obtener una certificación de manejo responsable del alcohol. Todos los empleados que se desempeñen en los paños, el personal de valet, los conductores de limusinas y el cuerpo de seguridad también deberán acreditar esta certificación.
- Proporcionar un programa de asistencia educacional que les reintegre a los empleados el noventa por ciento (90%) del costo de la matrícula hasta un máximo de Tres Mil Dólares (\$ 3000) por año, por cada asignatura universitaria preaprobada, o hasta un máximo de Cuatro Mil Dólares (\$ 4000) por año, por cada asignatura de posgrado preaprobada en una facultad o universidad acreditada.
- Ofrecer capacitación sobre normativa y cumplimiento.
- Implementar un código de compromiso con los empleados.

ANEXO F-1

Cálculo del Cargo por Impacto a la Comunidad

Desde el momento de la Apertura, el Urbanizador deberá pagar un “Cargo por Impacto en la Comunidad”, que se determinará en virtud de lo que se establece en este Anexo F-1.

A. En conformidad con la Sección B a continuación, el Cargo por Impacto a la Comunidad consistirá en un “Cargo por Impacto a la Comunidad GGR” [del inglés *Gross Gaming Revenue*: Ingresos Brutos por Juegos de Azar]; este cargo tendrá un monto equivalente al total de los Ingresos Brutos por Juego de Azar correspondiente a ese Año de Cargo por Impacto, multiplicado por el porcentaje correspondiente que se establece en la Tabla F-1-1 – (Tabla de Porcentajes GGR) que se presenta a continuación:

TABLA F-1-1
Tabla de Porcentajes GGR

<u>Ingresos Brutos por Juegos de Azar</u>	<u>Porcentaje</u>
\$0.00-\$850,000,000	2.94%
\$850,000,001 - \$875,000,000	3.08%
\$875,000,001 - \$900,000,000	3.22%
\$900,000,001 - \$925,000,000	3.36%
\$925,000,001 - \$950,000,000	3.50%
\$950,000,001 - \$975,000,000	3.75%
\$975,000,001 - \$999,999,999	3.85%
\$1,000,000,000 – [sin límite superior]	4.00%

B. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la Sección A antes expuesta, si el monto total del Cargo por Impacto a la Comunidad GGR (calculado según se describe en la Sección A anterior) es inferior “al Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad” para el correspondiente Año de Cargo por Impacto, según se especifica en la Tabla F-1-2 – (Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad) a continuación, el Cargo por Impacto a la Comunidad correspondiente a tal Año de Cargo por Impacto será equivalente al Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad y no se adeudará el Cargo por Impacto a la Comunidad GGR:

TABLA F-1-2
Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad

<u>Año de Cargo por Impacto</u>	<u>Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad</u>
Primer Año de Cargo por Impacto	\$25,000,000 anual
Segundo Año de Cargo por Impacto	\$25,000,000 anual
Tercer Año de Cargo por Impacto	\$25,000,000 anual
Cuarto Año de Cargo por Impacto	\$28,000,000 anual
Quinto Año de Cargo por Impacto	\$28,000,000 anual
Sexto Año de Cargo por Impacto	\$28,000,000 anual
Séptimo Año de Cargo por Impacto y cada Año subsiguiente de Cargo por Impacto	\$30,000,000 anual

Anexo F-2

Procedimientos para determinar el pago del Cargo por Impacto en la Comunidad:

A. Primer Año de Cargo por Impacto. Desde el primer día del mes posterior a la Apertura y en cada primer día de cada mes durante el primer Año de Cargo por Impacto, el Urbanizador pagará a la Ciudad Pagos en Cuotas mensuales correspondientes al Cargo por Impacto. Cada uno de los Pagos en Cuotas será equivalente a una doceava parte del Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad correspondiente únicamente al primer Año de Cargo por Impacto. El Urbanizador pagará, sin excederse de los treinta (30) días posteriores al final del primer Año de Cargo por Impacto, el monto, de haberlo, del Cargo por Impacto a la Comunidad GGR (calculado según el Anexo F-1) que excede el Cargo Mínimo por Impacto a la Comunidad durante el primer Año de Cargo por Impacto.

B. Segundo Año de Cargo por Impacto a la Comunidad y subsiguientes. Desde el primer día del mes posterior al primer Año de Cargo por Impacto y cada primer día de mes subsiguiente durante el plazo de vigencia de este Acuerdo, el Urbanizador pagará a la Ciudad Pagos en Cuotas mensuales. Cada uno de los Pagos en Cuotas será equivalente a una doceava parte del Cargo por Impacto a la Comunidad del Año de Cargo por Impacto previo. En caso de que el Cargo por Impacto a la Comunidad sea mayor que el monto total de los Pagos en Cuotas correspondientes al Año de Cargo por Impacto, el Urbanizador pagará la diferencia entre el Cargo por Impacto a la Comunidad para el Año de Cargo por Impacto pertinente; deberá asimismo pagar el monto total de los Pagos en Cuotas pagados a la Ciudad antes de transcurridos treinta (30) días de la finalización del Año de Cargo por Impacto. En caso de que el monto total de los Pagos en Cuotas del correspondiente Año de Cargo por Impacto sea superior al Cargo por Impacto en la Comunidad, el Urbanizador recibirá un crédito que se deducirá de los siguientes doce (12) Pagos en Cuotas, en un monto equivalente a una doceava parte de la suma de la diferencia.

C. Pagos del Cargo por Impacto a la Comunidad sin una estructura tributaria alternativa. En caso de que ni las Partes ni el Propietario implementen pagos impositivos alternativos para el momento de la Apertura, en conformidad con la Sección 2.B.3(d) de este Acuerdo, el Propietario continuará pagando a la Ciudad todos los impuestos sobre sus bienes personales y reales en relación con el Proyecto y la Propiedad, y el Urbanizador le pagará a la Ciudad la totalidad del Cargo por Impacto a la Comunidad correspondiente, antes de que transcurran los treinta (30) días posteriores a la finalización del Año de Cargo por Impacto, sujeto a cualquier crédito, según se establece en este Acuerdo.

D. Planes de pago alternativos. Sin perjuicio de lo anterior, la Ciudad y el Urbanizador podrán, en cualquier momento, adoptar un plan de pago alternativo para el Cargo por Impacto en la Comunidad, de común acuerdo entre ambas Partes.