

## **1. DESCRIPCION DE LA ACCION PROPUESTA**

### **1.1 Trasfondo**

Una de las prioridades de la Administración Municipal del pueblo de Moca es su desarrollo económico. En aras de promover el mismo se ha enfocado en el desarrollo de 82.3871 cuerdas de tierra virgen, estas abarcan el área conocida como Palacete de los Moreau. El enfoque de este desarrollo posee la finalidad y el objetivo de crear un motor económico que genere futuros ingresos, impuestos y empleo permanentes para la ciudad de Moca.

A tales efectos el Municipio de Moca publicó el 10 de noviembre de 2006 un aviso sobre requerimiento de propuestas para el posible desarrollo turístico con enfoque cultural que provea hotel, villas, centro de convenciones, residencias, entre otros, para desarrollar los terrenos aledaños al Palacete Los Moreau, ubicados en las inmediaciones de la carretera PR-2 del barrio Aceitunas de Moca.

La firma JNI Development Inc. (JNI) fue la firma escogida por el Municipio de Moca para desarrollar un plan maestro luego de un proceso de evaluación realizado por el Comité Técnico del Municipio de Moca.

### **1.2 Descripción General del Proyecto**

El Municipio de Moca y la compañía JNI Development, Inc. proponen su intención de desarrollar un proyecto de usos mixtos en el municipio de Moca. El proyecto será desarrollado en un terreno con un área de 82.3871 cuerdas. Su ubicación es cercana a la Carretera PR#2. El proyecto consiste de usos de hotel, centro de convenciones, casino, centro comercial y vivienda. La tabla a continuación presenta un desglose de cada uso y su tamaño respectivo.

**Tabla 1.** Composición de usos propuestos.

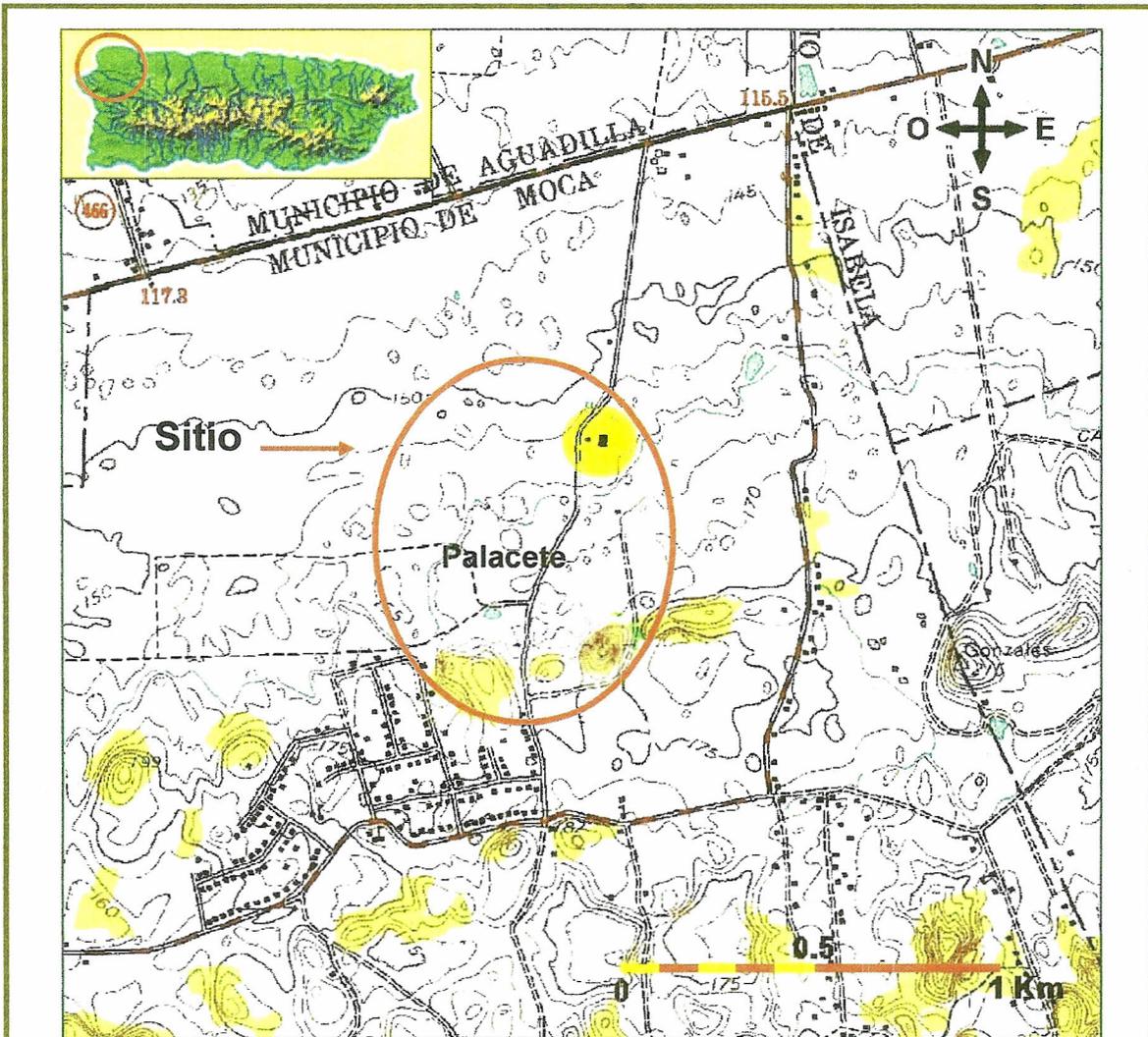
<b>Usos</b>	<b>Unidades</b>	<b>Pies Cuadrados</b>
Comercio al Detal		450,000
Vivienda	172	
Hotel	200	
Casino		10,000
Centro de Convenciones		10,000

Fuente: Roberto García & Associates

Se espera desarrollar el proyecto en un periodo de 5 años, siendo el primer año de construcción el 2012, y el último el 2017. El proyecto se desarrollará por fases, comenzando con las viviendas y el centro comercial. Luego se desarrollará el hotel y el casino, y finalmente el centro de convenciones. Uno de los atractivos del proyecto es su ubicación colindante con el histórico Palacete de los Moreau. Esta es una estructura histórica de gran importancia en la zona oeste de Puerto Rico. Es una mansión al estilo francés provenzal bien preservada, y mencionada en el Registro Nacional Histórico. Al frente de la mansión se encuentra un tren de la época de las centrales azucareras. Se contempla diseñar todos los componentes del proyecto con cualidades similares al carácter colonial-provenzal del Palacete Moreau.

En este capítulo se incluye una descripción general de la acción proyectada, ubicación, propósito, necesidad y una descripción de los elementos de importancia en el ambiente que podrían ser directa e indirectamente afectados por la acción propuesta.

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar  
Palacete de los Moreau



Cuadrángulo Topográfico de Moca:



Figura 1. Localización de la finca Palacete Los Moreau, Barrio Aceitunas, Municipio de Moca, Puerto Rico (Cuadrángulo Topográfico de Moca; 1:20,000).

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar  
Palacete de los Moreau



Figura 2. Límite aproximado de la propiedad.

### **1.3 Acción Propuesta**

La restauración, preservación y el desarrollo sostenible son los temas de la propuesta de JNA y el Municipio de Moca. Este proyecto es uno mixto dentro del enfoque turístico, residencial, cultural, comercial y de conservación de suelos. Comprende estas áreas dentro de un marco de razonabilidad pues se hace un balance entre los usos de los terrenos maximizando su potencial de desarrollo. Los usos propuestos son como sigue:

- Hotel de 200 habitaciones con un área aproximada de 108,000 pies cuadrados con áreas recreacionales y estacionamiento para 70 autos.
- Centro de Convenciones de 20,000 pies cuadrados con estacionamiento para 650 autos.
- Casino de 10,000 pies cuadrados con 200 espacios de estacionamiento
- Centro Comercial de 400,000 pies cuadrados con 4,500 espacios de estacionamiento
- Complejo residencial de 25 villas con 147 apartamentos de unos 150,000 pies cuadrados con 300 espacios de estacionamiento
- Un área recreacional de unos 6,000 pies cuadrados con establo para caballos, etc.
- Facilidades culturales cercanas con el Palacete
- Desarrollo de áreas verdes con veredas, incluyendo un lago de un 2.3 acres.
- Construcción de calles de acceso con toda la infraestructura necesaria y requerida por las agencias del gobierno.

En la Figura 3 se muestra el Plan de Desarrollo general en donde se ilustra la ubicación de los componentes principales del proyecto.

En las siguientes subsecciones se describen los elementos primarios de cada uno de los lugares donde se propone desarrollar el proyecto.



Figura 3. Representación conceptual de la propuesta.

El proyecto preservará los hábitáculos ambientales más sensitivos y se integrará al paisaje para minimizar el impacto en el carácter natural del área. La arquitectura del proyecto hará uso de la constante brisa del lugar y de la luz natural para reducir el uso de acondicionadores de aire y de luz artificial en las áreas comunes y de circulación. También se promoverá el uso de paneles solares y el uso de equipos que ahorran energía para reducir la dependencia en la AEE. Se dará prioridad al reciclaje y a la reutilización de algunas de las aguas residuales para el mantenimiento de áreas verdes y jardines.

Los huéspedes y visitantes de estas instalaciones serán orientados sobre prácticas ambientales y la conservación de los recursos naturales de la región. JNI tienen la intención legítima de desarrollar un proyecto comprometido con el ambiente que armonice el desarrollo con la conservación y disfrute de los recursos naturales.

#### **1.4 Necesidad del Proyecto**

Considerando los usos propuestos se contrató los servicios de Estudios Técnicos, Inc. se para realizar un estudio para evaluar la viabilidad y mercado para cada uno de los mismos. A continuación se incluyen las conclusiones sobre la necesidad del proyecto.

##### **Necesidad de vivienda**

La necesidad de vivienda se evaluó a través de dos escenarios diferentes. En el *Escenario 1*, se pudo identificar que los renglones de precio que presentan buen potencial en la región son los de \$70,000 a \$120,000 y \$310,000 a \$420,000. El comportamiento de los renglones de \$120,000 a \$310,000, sugiere un mercado competido. En el *Escenario 2*, se pudo identificar que los renglones de precio que presentan buen potencial en la región aumentan hasta \$210,000, en los renglones más bajos y de \$310,000 en adelante en los

renglones más altos. Al igual que en el escenario 1, se identificó que los renglones de entre \$210,000 y \$310,000 forman parte de un mercado bastante competido en la zona.

### **Necesidad de espacio comercial**

Se identificó que el área necesitará más espacio comercial en los próximos años, considerando el crecimiento proyectado en la demanda de bienes al detal. La demanda en ventas al detal aumentará de \$999 millones en el 2002 a \$1,593 millones en el 2012, lo que requerirá unos 1.5 millones de pies cuadrados de espacio comercial en el 2012.

### **Necesidad por habitaciones de hotel**

Se estimó que no habrá necesidad de habitaciones hoteleras hasta el año 2013, con una necesidad estimada de 71 habitaciones de hotel. Para los años subsiguientes, se estimó una necesidad de 169 habitaciones de hotel en el 2014, y de 270 habitaciones en el 2015 en el área de mercado. Se recomienda que el componente hotelero del proyecto comience operaciones después del año 2014. El análisis establece que una vez el promedio de tasa de ocupación en la zona alcanza un nivel de 45%, hay espacio para seguir construyendo nuevas habitaciones. Esto, porque típicamente los hoteles de esta zona pueden operar con una estructura de costos menor a la reflejada en hospederías del área Metropolitana de San Juan.

### **Necesidad de servicios de casino**

Se espera que habrá unos 478,953 hogares en el área de mercado para el 2015, de los cuales un promedio de 27.3% visitará un casino aproximadamente 7.3 veces al año. Se identificó que en el área de mercado del proyecto habrá una demanda potencial insatisfecha de \$45 millones en jugadas (“wins”) de casino, que el desarrollo propuesto podría contribuir a disminuir.

### Necesidad comercial por centros de actividades y conferencias en la zona

Se estimó que en el área de mercado del proyecto, existe una oferta de aproximadamente 41,478 pies cuadrados de espacio para actividades y/o conferencias. De incluirse los 10,000 pies cuadrados del centro de convenciones propuesto, esto resultaría en una oferta de 50,065 pies cuadrados. Aún añadiendo los pies cuadrados del centro de actividades propuesto para el proyecto, se estimó que hay un exceso de demanda sobre oferta en el área de mercado, con una demanda estimada de 51,011 pies cuadrados.

### 1.5 Costo del Proyecto

Estas proyecciones fundamentalmente toman en consideración los estudios de mercado realizados para cada uso. El costo de inversión total del proyecto es de doscientos seis cuatrocientos dos mil doce millones de dólares (\$ 206,402,012.00). La tabla a continuación presenta los diferentes proyectos propuestos y evaluados en este estudio.

**Tabla 2.** Resumen de los proyectos propuestos.

RESUMEN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS EN MOCA						
Proyecto	Descripción	# unidades	Pies		Inversión	
			Cuadrados	Inversión	p.c.	Inversión Total
Vivienda - Villas	Unidades	64	96,000	\$17,619,213	\$184	\$43,859,717
Vivienda - Villas	Areas comunes	NA	3,200	\$587,307	\$184	
Vivienda - Villas	Parking	160	23,040	\$691,200	\$30	
Vivienda - Walk-Ups	Unidades	108	130,500	\$23,951,117	\$184	
Vivienda - Walk-Ups	Parking	234	33,696	\$1,010,880	\$30	
Hotel	Habitaciones	200	108,000	\$20,778,452	\$192	\$26,826,452
Hotel	Parking	420	60,480	\$6,048,000	\$100	
Casino	Construcción	NA	10,000	\$6,939,759	\$694	\$6,939,759
Centro de Convenciones	Construcción	NA	10,000	\$2,100,000	\$210	\$2,441,280
Centro de Convenciones	Parking	79	11,376	\$341,280	\$30	
Retail	Unidades	NA	450,000	\$76,094,804	\$169	\$106,334,804
Retail	Parking	2100	302,400	\$30,240,000	\$100	
Site & Offsite Investment	Misc.	NA	NA	\$20,000,000	NA	\$20,000,000
<b>TOTAL</b>				<b>\$206,402,012</b>		<b>\$206,402,012</b>