



# HOTEL LAS CASCADAS

---

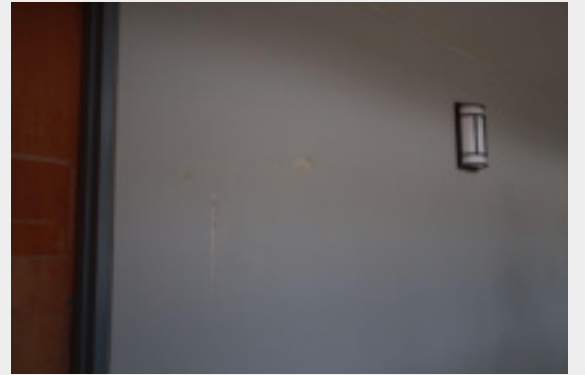
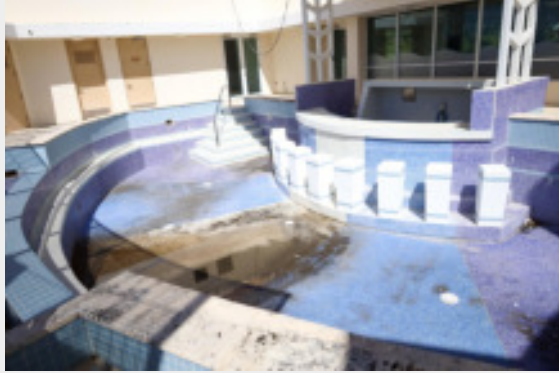
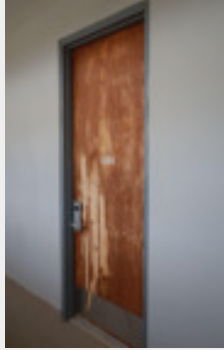
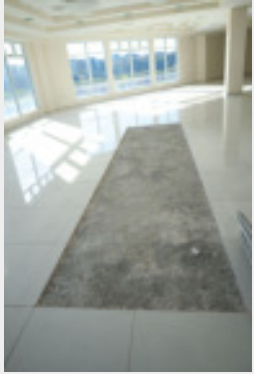
Una oportunidad única para Aguadilla

Legislatura Municipal de Aguadilla  
7 de abril de 2022

## Lo que encontramos:

1. Préstamo de **\$21,750,000** sin fuente de repago
2. Línea de crédito privada vencida de casi **\$13,000,000**
3. Pago anual de deuda en el año fiscal 2020 de **\$2,982,513.00**, del cual solo se pagó \$1,000,000.00
4. En agosto 2021, había que hacer un pago de **\$10,473,342.00**. El pago no se pudo hacer.
5. Hotel municipal deteriorado, cuyo valor en el mercado era menos de la mitad de la deuda emitida para su construcción





# En resumen, en enero del 2021 el Hotel Municipal:

---

1. Estaba en un avanzado estado de deterioro. Hasta la fecha, hemos invertido **\$758,402.00**, aproximadamente, en mitigar los daños a la estructura y preservar, dentro de los limitados recursos del Municipio, la inversión en fondos municipales.
2. Representaba un gasto anual de fondos recurrentes de casi **\$1,000,000** entre servicio a la deuda y mantenimiento.
3. No tenía un plan de mercadeo o inversión para asegurar su rehabilitación y éxito económico.



# ¿Qué hicimos?

1. Renovar con recursos y brigadas municipales la estructura y darle uso limitado.
2. Realizar tareas de mantenimiento y acondicionamiento, como: encender los aires acondicionados, cambiar filtros, pintura, limpieza profunda, entre otros.
3. Programar eventos masivos como ferias de vacunación, ferias de empleo y ofrecerlo para actividades de las escuelas y colegios de Aguadilla
4. Analizar propuestas y alternativas para reencaminar el éxito económico del hotel.



# El futuro del hotel: administración privada

---

En 2017, la Legislatura Municipal autorizó al Municipio a negociar **“mediante mercado abierto la propuesta Administración y Operación Hotel Las Cascadas”**. Resolución Municipal Núm. 58, Serie 2016-2017, aprobada por la Legislatura Municipal de Aguadilla el 23 de marzo de 2017.

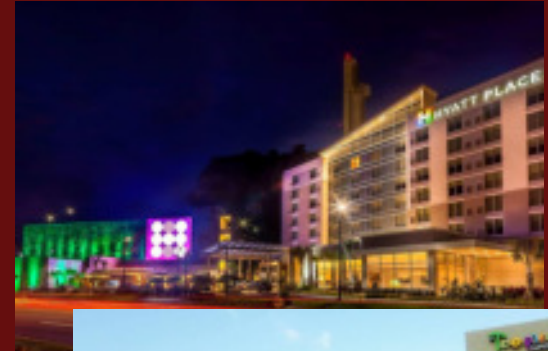
En el segundo semestre del 2021, el Municipio **recibió una propuesta formal de parte de Aguadilla Hotel Partners, LLC**, una entidad compuesta por una afiliada de HI Development Puerto Rico Corp y McConnell Valdes Consulting Inc., inversionistas y desarrolladores privados con experiencia administrando hoteles.

El 17 de diciembre de 2021, el Municipio de Aguadilla **firmó una “Carta de Intención” con para comenzar el proceso de negociación y “due diligence”**. Hoy, comparecemos a esta Honorable Legislatura Municipal para presentar los acuerdos negociados y lograr su aprobación.



# HI Development Puerto Rico Corp.

- **Dueño, desarrollador y operador de hoteles, resorts, casinos y establecimientos de comida y bebida independientes y de franquicias nacionales en Europa, Estados Unidos y el Caribe, con más de 36 años de experiencia.**
- **En Puerto Rico posee la franquicia de la marca Holiday Inn y es dueño y operador del Holiday Inn Mayaguez, Holiday Inn Ponce y el Caribe Hotel Ponce.**
- **De los operadores de casinos más reconocidos y con más experiencia en Puerto Rico, operando algunos de los casinos más exitosos en la Isla bajo la marca El Tropical Casino en Mayagüez, Ponce y Bayamón.**



# McConnell Valdés Consulting, Inc.

---

- McConnell Valdés Consulting, Inc. (“McVC”) es una **corporación puertorriqueña cuyo personal cuenta con más de 50 años de experiencia en los sectores de hospedaría, juegos de azar, y bienes raíces**. McVC es reconocido por sus estructuras creativas de negocio, estando a la vanguardia del sector de desarrollo de hospedaría y bienes raíces. McVC ha participado en el desarrollo y redesarrollo de proyectos icónicos como Dorado Beach, el W de Vieques, y el Mandarin en Barcelona. Al presente McVC participa en desarrollos importantes en Palmas del Mar, Coco Beach y el antiguo Hotel Cerromar, entre otros.
- McVC es socio de PRISA Group en la planificación, desarrollo, financiamiento, construcción y operación del portfolio hotelero de Island Hospitality Partners (“IHP”). Al presente, **IHP es dueño de 5 hoteles y 2 casinos, a saber:**
  - Hyatt Place Bayamon y Tropical Casino
  - Hyatt Place Manatí y Casino Atlántico
  - Hyatt House San Juan
  - Hyatt Place San Juan
  - Aloft en el Distrito T-Mobile





# Detalles de la Transacción

- **\$22,050,466.00:** inversión privada en rehabilitar la propiedad
- **22 habitaciones:** desarrollador añadirá habitaciones adicionales para un total de 101 habitaciones
- **1 casino:** se añadirá un casino de **10,000 pies cuadrados**
- **Bandera de hotel Internacional:** el desarrollador se compromete a negociar un acuerdo con una bandera hotelera internacional de renombre como Wyndham, Marriott, Hilton, Hyatt, IHG, Best Western y Choice. Municipio tiene poder de veto de no ser una de las cadenas pre-acordadas.
- **50 años:** alquiler a largo plazo
- **\$30,000:** renta en periodo de “pre-arrendamiento”,
- **\$60.000:** renta que pagará el desarrollador durante construcción (12 meses)
- **\$350,000:** renta anual que pagará el desarrollador una vez comience la operación. Aumento de 15% cada 5 años.
- **5%:** ingreso bruto del Casino que **ingresará al Municipio** de lograrse la licencia de casinos\*
- Durante los primeros 5 años de operación del Hotel el desarrollador garantizará una renta mínima anual de **\$837,220** igual al servicio anual de la deuda del hotel.

\*Comenzando en el 4to año de operación del casino. El primer año será el 2%, segundo año, 3% y el tercer año 4%



**LAS CASCADAS HOTEL**  
Proposed Rent Schedule

**A. Hotel Component**

Year of Operation	Year 1 Amount	Year 2 Amount	Year 3 Amount	Year 4 Amount	Year 5 Amount	Year 6 Amount	Year 7 Amount	Year 8 Amount	Year 9 Amount	Year 10 Amount
Hotel Rent	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 402,500	\$ 402,500	\$ 402,500	\$ 402,500	\$ 402,500

**B. Casino Component**

Casino Rent	\$ 171,550	\$ 262,034	\$ 355,776	\$ 452,869	\$ 461,175	\$ 469,638	\$ 478,264	\$ 487,054	\$ 496,013	\$ 505,143
-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

**C. Additional Rent**

Casino Rent	\$ 312,450	\$ 221,967	\$ 128,224	\$ 31,131	\$ 22,825	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
-------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------	------	------	------	------

<b>Total Annual Rent</b>	<b>\$ 834,000</b>	<b>\$ 834,000</b>	<b>\$ 834,000</b>	<b>\$ 834,000</b>	<b>\$ 834,000</b>	<b>\$ 872,138</b>	<b>\$ 880,764</b>	<b>\$ 889,554</b>	<b>\$ 898,513</b>	<b>\$ 907,643</b>
--------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>Total Rent Over 10 Years</b>										<b>\$ 8,618,612</b>
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------

**DISCLAIMER:** THIS ANALYSIS DOES NOT TAKE INTO ACCOUNT NOR MAKE PROVISION FOR ANY POSSIBLE RISE OR DECLINE IN LOCAL OR GENERAL ECONOMIC CONDITIONS. THE PROJECTIONS HAVE BEEN PREPARED BASED ON INFORMATION MADE AVAILABLE TO MCCONNELL VALDES CONSULTING INC. AND MCCONNELL VALDES CONSULTING INC. GENERAL EXPERIENCE IN THIS INDUSTRY. HOWEVER, NEITHER MCCONNELL VALDES CONSULTING INC. NOR ANY OF ITS AFFILIATED OR SUBSIDIARY COMPANIES WARRANTS, GUARANTEES, OR MAKES ANY REPRESENTATION WITH RESPECT TO ANY OF THE PROJECTIONS SET FORTH IN THIS ANALYSIS. PROJECTIONS ARE SUBJECT TO UNCERTAINTY AND VARIATION AND THEREFORE ARE NOT REPRESENTED AS RESULTS THAT WILL BE ACTUALLY ACHIEVED. THE PROJECTIONS ARE FOR INFORMATION ONLY AND ARE NOT INTENDED AS INDUCEMENT FOR ACTION OR INVESTMENT. THERE IS NO OBLIGATION TO REVISE OR UPDATE THE PROJECTIONS TO REFLECT SUBSEQUENT CHANGES IN THE INFORMATION OR ASSUMPTIONS ON WHICH THEY WERE MADE. NEITHER THE MCCONNELL VALDES CONSULTING INC. NAME NOR THIS ANALYSIS MAY BE REPRODUCED IN WHOLE OR IN PART OR INCLUDED IN ANY PROSPECTUS, NEWSPAPER PUBLICITY OR AS PART OF ANY PRINTED MATERIAL OR PART OF ANY OTHER STUDY OR REPORT OR USED IN OFFERINGS OR REPRESENTATIONS IN CONNECTION WITH THE SALE OF REAL ESTATE, SECURITIES, MEMBERSHIPS OR PARTICIPATION INTERESTS TO THE PUBLIC UNLESS SUCH USE IS CONSENTED TO IN WRITING BY MCCONNELL VALDES CONSULTING INC.

# El futuro del hotel: administración privada

- Aguadilla añade **101 habitaciones** de hotel y una bandera internacional
- El hotel servirá como complemento al parque Las Cascadas, garantizando su éxito
- Municipio resuelve gran parte de su problema fiscal, eliminando **\$14,000,000** en deuda de sus libros
- Municipio garantiza ingresos anuales recurrentes en renta e ingresos de casino
- Desarrollador asume el 100% de los gastos de reconstrucción, remodelación, permisología, operación y mercadeo
- Aguadilla se convierte en modelo y **caso de éxito de alianzas público privada**

