THE NORMANDIE OZ, LLC

322 Avenida De Diego, Suite 302

San Juan, Puerto Rico 00920-2223

MEMORIAL EXPLICATIVO

A: Lcda. Gladys A. Maldonado Rodríguez

Secretaria de la Legislatura Municipal

Ciudad Capital de San Juan Bautista

Legislatura Municipal

DE: The Normandie OZ, LLC

FECHA: 18 de agosto de 2022

RE: Solicitud de Memorial, P. De O. 3, Serie 2022-2223

Según solicitado mediante carta fechada 15 de agosto de 2022, a continuación Memorial Explicativo referente al P. de O.3, Serie 2022-2023.

INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

The Normandie OZ LLC., una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente en virtud de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con Número de Registro 43007 (en adelante denominado "NOZ"), es titular y entidad con derecho de uso de seis (6) parcelas de terreno que comprenden la propiedad comúnmente conocida y en adelante denominada como el "Hotel Normandie", un sitio histórico debidamente registrado en el Registro Nacional de Lugares Históricos, ubicado en uno de los destinos turísticos más atractivos de Puerto Rico, entre el Viejo San Juan y Condado. El Hotel Normandie está a su vez localizado inmediatamente al lado de cierto inmueble ubicado en la Avenida Luis Muñoz Rivera consistente en ocho (8) lotes de terreno pertenecientes al Municipio Autónomo de San Juan ("MSJ"), comúnmente conocido como "El Escambrón" o el "Parque del Tercer Milenio" (en lo sucesivo denominado como la "Propiedad del Escambrón"). El Hotel Normandie y la Propiedad del Escambrón se denominan en lo sucesivo colectivamente como el "Área del Escambrón".

NOZ tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital, actualmente estimada en un monto superior a $ 100 millones de dólares en la rehabilitación, restauración, renovación y expansión sustancial del Hotel Normandie y la construcción de facilidades de apoyo y servicios relacionadas a dicho hotel, y la posterior reapertura del mismo para la operación de un hotel de primera clase, incluyendo la adición de salones de baile y otras amenidades, y un área de

unidades residenciales. La inversión propuesta por NOZ conlleva una mejora sustancial a una porción del Área del Escambrón la cual actualmente se encuentra en un estado general de abandono con daños físicos sustanciales que la han convertido en un peligro y riesgo de seguridad; y

Según surge del documento titulado en Inglés "Amended and Restated Memorandum of Understanding" suscrito entre NOZ y MSJ el 1ro de diciembre de 2021, NOZ y MSJ reconocen que el Área del Escambrón, incluyendo tanto la Propiedad del Escambrón como el Hotel Normandie actualmente carecen de espacio para estacionamiento adecuado y el Hotel Normandie actualmente carece de un acceso adecuado a la playa, y espacio para reuniones y actividades sin todo lo cual el desarrollo y subsiguiente operación del Hotel Normandie no sería económica y financieramente viable y/o factible, ni estaría acorde con los estándares de las marcas hoteleras modernas.

A tenor con la anterior, NOZ ha presentado a MSJ una propuesta para el arrendamiento de ciertas porciones de la Propiedad del Escambrón en virtud de un contrato de arrendamiento a ser suscrito entre NOZ y MSJ (el "Contrato de Arrendamiento") que (i) resolvería el problema de estacionamiento adecuado para el Área del Escambrón así como el acceso a la playa por los visitantes del Área del Escambrón, incluyendo los huéspedes, residentes y visitantes del Hotel Normandie, y el público en general , (ii) proveería espacio de reunión y actividades para el Hotel Normandie y, al mismo tiempo, (iii) mejoraría las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón. La propuesta de NOZ además mejoraría y embellecería significativamente el Área del Escambrón, en la actualidad evidentemente deteriorada, cuyo deterioro afecta y hecha a perder un lugar de otro modo invaluable, que actualmente es perceptible para todos los que ingresan al histórico Viejo San Juan.

Específicamente, NOZ propone desarrollar el proyecto denominado "Revitalización Parque Escambrón y Hotel Normandie" (el "Proyecto Propuesto"), el cual consiste en la revitalización del antiguo Hotel Normandie, la construcción de facilidades de estacionamiento y de reuniones y actividades, y ciertas mejoras al Parque del Tercer Milenio en la Propiedad del Escambrón. Como parte del Proyecto Propuesto, NOZ se propone restaurar la estructura del edificio del Hotel Normandie e incluir 2 pisos adicionales, para un total estimado de 110 unidades de hotel y 21 unidades residenciales, así como facilidades de apoyo y servicios para los huéspedes, residentes y visitantes del Área del Escambrón y el público en general para apoyar y permitir la viabilidad económica y financiera de la rehabilitación del Hotel Normandie y de la Propiedad del Escambrón y la subsiguiente operación de dicho hotel. El Proyecto Propuesto también contempla la revitalización del Parque del Tercer Milenio en la Propiedad del Escambrón, así como el desarrollo de un nuevo espacio de pista y campo sobre un estacionamiento a nivel del sub-suelo que se construirá en la antigua pista del Estadio Sixto Escobar para suplementar la oferta limitada de estacionamientos en el área.

En cuanto a los detalles de la rehabilitación del Hotel Normandie, la incorporación a la estructura existente se ejecutará con materiales livianos para minimizar el impacto de las cargas estructurales y con énfasis a la preservación de los aspectos históricos del edificio original mediante mejoras compatibles con la designación de propiedad histórica extendida al Hotel Normandie.

En el caso del estacionamiento, NOZ se propone construir una estructura de aproximadamente 500 estacionamientos a aproximadamente 3 pies por debajo de los predios donde actualmente ubica la pista del estadio Sixto Escobar. Sobre dicha nueva restructura, se construirá una nueva pista y áreas de ejercicio, aclarándose que el Proyecto Propuesto contempla preservar la estructura externa del estadio Sixto Escobar según originalmente construida, mientras se dotaría el interior con facilidades modernas y accesibles al público. El Proyecto Propuesto incluye además la construcción de un Pabellón de Eventos para servir a los huéspedes, residentes y visitantes del Hotel Normandie. Finalmente, se proponen mejoras estéticas a los terrenos circundantes al norte del estadio Sixto Escobar y del Hotel Normandie que incluirán paseos peatonales y de bicicletas, mobiliario y luminarias acorde con el diseño propuesto

La iniciativa permitirá, por tanto, revitalizar tanto el Hotel Normandie como la totalidad del Área del Escambrón, incluyendo sus áreas recreativas y pasivas y abordará y atenderá directamente los daños y las condiciones peligrosas que aún están presentes en el área y fueron agravados por el paso de los huracanes Irma y María, así como años de abandono y vandalismo. Además, se estima que el Proyecto Propuesto conlleva la creación de una cantidad significativa de nuevos empleos directos, indirectos e inducidos, lo cual, junto con la actividad económica a ser generada por los huéspedes y visitantes del Hotel Normandie creará un nuevo flujo de tráfico comercial en el área, que a su vez también tendrá el efecto de creciente demanda de servicios accesorios, que servirán para promover el crecimiento económico indirecto en la entrada a la Isleta de San Juan.

Se aneja a este Memorando Explicativo una presentación grafica que formará parte del Contrato de Arrendamiento, la cual gráficamente ilustra, entre otras cosas, las porciones de terreno situadas dentro de la Propiedad del Escambrón que NOZ arrendaría del MSJ en virtud del Contrato de Arrendamiento.