

PIETRANTONI MENDEZ & ALVAREZ LLP

BANCO POPULAR CENTER - 19TH FLOOR

209 MUÑOZ RIVERA AVENUE

SAN JUAN, PUERTO RICO 00918

SWITCHBOARD (787) 274-1212

EDWIN R. CRUZ
PARTNER
(787) 274-5242

TELECOPIER (787) 274-1470
ELECTRONIC MAIL
ECRUZ@PMALAW.COM

23 de febrero de 2015

Sr. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

comentariosput@jp.pr.gov

Re: Wyndham Grand Río Mar Beach Resort & Spa ("Rio Mar Resort")
Consulta de Ubicación 69-108-U
Comentarios a Propuesto Plan de Uso de Terrenos

Estimado Presidente:

En representación de Río Mar Resort - WHG Hotel Property, LLC, y Wyndham Vacation Ownership y sus subsidiarias¹ (en conjunto, "Wyndham"), dueños y desarrolladores del complejo turístico-residencial conocido como "Wyndham Grand Río Mar Resort & Spa" (incluyendo cuatro parcelas segregadas dentro del mismo) y de un predio colindante conocido como la "Parcela K", a continuación presentamos nuestros comentarios al propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (el "Plan").

Por las razones que exponemos a continuación, solicitamos que el Plan claramente refleje que los terrenos dentro del Río

¹ Las subsidiarias son Wyndham Carib Development Company I, LLC; Wyndham Carib Development Company II, LLC; Wyndham Carib Development Company III, LLC; Wyndham Carib Development Company IV, LLC; y Wyndham Carib Development Company V, LLC.

Sr. Luis García Pelatti
23 de febrero de 2015
Página - 2 -

Mar Resort forman parte de una consulta de ubicación que fue debidamente aprobada y que es final y firme. Por ende, presentamos este escrito como una confirmación de los derechos adquiridos de Wyndham con relación a los terrenos que ocupa el Río Mar Resort. Además, solicitamos que la Junta de Planificación (la "Junta") adopte una clasificación (y calificación) para la Parcela K que sea plenamente consistente con las características de desarrollo del área.

I. Breve Trasfondo de Río Mar y la Parcela K

El complejo turístico-residencial conocido como "Río Mar" localizado en la Carretera Estatal PR-968, Barrio Mameyes del Municipio de Río Grande, se ha venido desarrollando desde finales de los años sesenta, cuando se obtuvo la primera aprobación de la consulta de ubicación núm. 69-108-U (la "Consulta") por parte de la Junta. Este complejo también posee una Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) y varias enmiendas o suplementos a la misma. Por consiguiente, el desarrollo de Río Mar deberá realizarse de conformidad con lo establecido en la Consulta.

Actualmente, Río Mar continúa su proceso de desarrollo de acuerdo a la Consulta y su Plan Maestro; esto, además de sus correspondientes autorizaciones y permisos para las distintas fases que componen el complejo turístico-residencial. A base de lo anterior, Wyndham cuenta con una serie aprobaciones, permisos y autorizaciones que constituyen derechos adquiridos y propietarios que no pueden ser menoscabados o afectados por la propuesta adopción del Plan.

Cabe mencionar que, como es de su conocimiento, la Junta, en su reunión del 9 de diciembre 2011, adoptó el Mapa de Calificación del Municipio de Río Grande mediante la Resolución JP-PT-22-1, con vigencia de 1 de marzo de 2012. Según el Mapa de Calificación, Río Mar al presente ubica en terrenos calificados como DTS (Desarrollo Turístico Selectivo). Según se

Sr. Luis García Pelatti
23 de febrero de 2015
Página - 3 -

desprende de los expedientes de la Junta y de la Oficina de Gerencia de Permisos ("OGPE"), Río Mar continúa desarrollándose de acuerdo a lo expresamente aprobado en la Consulta, lo cual es consistente con la calificación actual DTS del terreno.

Por otro lado, la Parcela K que colinda por el lado oeste del Río Mar Resort, es un predio previamente impactado como parte de un desarrollo anterior conocido como Las Carmelitas. Anejamos para su referencia un plano de localización de la Parcela K. Wyndham adquirió la Parcela K del Fondo de Desarrollo Turístico de Puerto Rico para un futuro desarrollo turístico, sujeto al cumplimiento con los permisos y requisitos legales aplicables. Al igual que el predio de Río Mar, el Mapa de Calificación ya calificó la Parcela K para futuro desarrollo turístico bajo el distrito DTS, el cual es plenamente consistente con las características de desarrollo del área.

II. Propuesta Clasificación y Derechos Adquiridos

Del Mapa de Clasificación del Territorio publicado como parte de los materiales sujetos a este proceso de comentarios públicos (el "Mapa de Clasificación"), entendemos que los terrenos de Río Mar ubican en terrenos clasificados como SU (Suelo Urbano) y SRC (Suelo Rústico Común) de aprobarse según propuesto. Basado en el historial de desarrollo de Río Mar y las aprobaciones, permisos y autorizaciones que se han obtenido, procede que el Plan clasifique los terrenos de Río Mar como Suelo Urbano (SU) conforme a la Consulta.²

² El Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos vigente define "Suelo Urbano" como una clasificación del terreno en el Plan de Ordenación, constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

Sr. Luis García Pelatti
23 de febrero de 2015
Página - 4 -

Según el Memorial del Plan de Uso de Terrenos (el "Memorial"), el Plan NO tiene como objetivo "[A]nular las consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes. El Plan de Uso de Terrenos reconoce la vigencia de las consultas de ubicación irrespectivamente del suelo en el que se ubiquen". Véase, p. 2 del Memorial. Es decir, expresamente reconoce los derechos adquiridos por los dueños de desarrollos sujetos a consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes, como es el caso de Río Mar.

Asimismo, la Parcela K ubica en terrenos colindantes en su Este y Oeste con parcelas clasificadas como SU. Por tanto, procede entonces que ésta también sea clasificada como SU en la medida que el propuesto Plan busca fomentar el desarrollo ordenado del área. Nos parece meritorio que siendo un instrumento de planificación, el Plan debe reflejar lo que en realidad se desarrolla en un terreno. En base a esto, así como de las circunstancias antes descritas en cuanto a la Parcela K, resulta lógico que la Parcela K sea clasificada como SU.

III. Conclusión

En conclusión, reiteramos que el complejo turístico-residencial de Río Mar se ha desarrollado a través de los años y continúa su proceso de desarrollo bajo la Consulta de Ubicación Num. 69-108-U debidamente aprobada por la Junta en el año 1969 y de su Plan Maestro Num. 71-049-Urb. Dicha consulta ha sido extendida a través de los años y se mantiene vigente según enmendada. Más aún, Wyndham adquirió la Parcela K para propósitos de desarrollo turístico según la calificación vigente DTS.

A tales efectos, solicitamos respetuosamente a la Honorable Junta que se clasifiquen e identifiquen de forma expresa en el Plan los terrenos donde ubican Río Mar y la Parcela K como Suelo Urbano (SU).

Agradecemos la oportunidad de presentar estos comentarios al borrador del Plan de Uso de Terrenos. Estamos a su

Sr. Luis García Pelatti
23 de febrero de 2015
Página - 5 -

disposición para cualquier pregunta o información adicional que así pudiéramos proveerle.

Cordialmente,



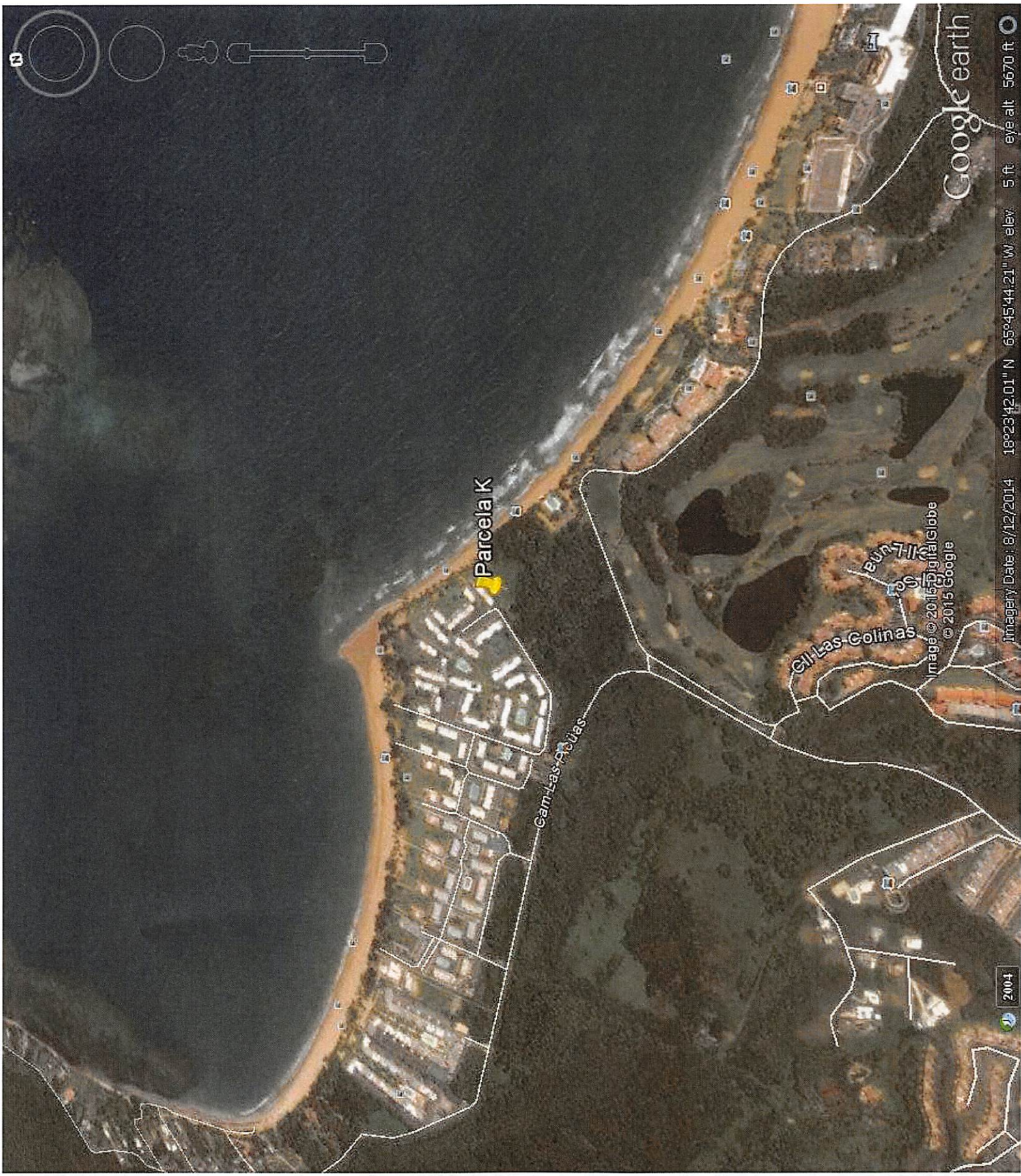
Edwin R. Cruz



Doira Díaz Rivera

Anejo

380102



Google earth

Parcela K

Cam Las Aguas

Cil Las Colinas

Bun Tle

Image © 2015 DigitalGlobe
© 2015 Google

Imagery Date: 8/12/2014 18°23'42.01" N 65°45'44.21" W elev. 5 ft eye alt. 5670 ft

2004