

Bajo Bravo Rio Grande Valley

Actualidad territorial de ambos lados del bajo río Bravo/Grande (Tamaulipas-Texas)

Brownsville: propuesta y cancelación del redesarrollo urbano del riverfront

El [gobierno local de Brownsville](#) lleva décadas proyectando el redesarrollo del *riverfront* del centro de la ciudad, a la vez orilla del Río Grande y puerta de entrada de Estados Unidos. El objetivo es transformar la ciudad a nivel urbanístico y económico, y re-imaginar y remodelar el *downtown* para conectar vivienda, comercio y cultura. A lo largo de los años se han sucedido distintas propuestas, la última de las cuales, denominada "[Via Americas](#)" y promovida por LandGrant Development, fue finalmente descartada en junio de 2020.

Revitalización

El redesarrollo del riverfront forma parte de la estrategia de revitalización del *downtown* de Brownsville, que ha ido decayendo y degradándose a medida que se vaciaba de población, negocios y actividades. En esta dirección, el gobierno local ha ideado e implementado otros proyectos urbanísticos, con el fin de atraer nuevos usuarios (residentes, comerciantes, etc.) (ver [Newsletter, núm.1/39](#), [núm.2/19](#), [núm.3/03](#), [núm.4/08](#) y [núm.4/11](#)); a mediados de 2020, había 6 proyectos en marcha.

El área objeto de desarrollo tiene una superficie de 16 acres (6.5 ha), ubicada entre el río Grande / Bravo y Sam Perl Blvd., y entre los dos puentes internacionales de Brownsville-Matamoros (B&M y Gateway). Se trata de suelo urbano de propiedad privada (varios propietarios), improductivo e infradesarrollado, que está cruzado y fracturado por el bordo de protección del río —que, además en este lugar, es doble— y por el muro fronterizo de Estados Unidos. En esta dirección, el proyecto está sujeto a la adquisición de las propiedades y a la autorización de la [International Boundary and Water Commission](#) (IBWC) y del [Department of Homeland Security](#) para modificar el bordo y el muro.

Proyecto urbanístico: Via Americas

A principios de los años 2000 el gobierno de Brownsville contactó LandGrant Development, una empresa de California, que venía precedida de su exitoso desarrollo urbanístico de The Shops at Las Americas en 2001 (actualmente, [Las Americas Premium Outlets](#)), en el cruce fronterizo de San Ysidro, que conecta San Diego con Tijuana. En 2009 la empresa presentó los primeros bocetos de "Via Americas", pero no fue hasta 2016 que el proyecto empezó a avanzar de forma clara, cuando llegó a un acuerdo preliminar con el gobierno local. En ese momento se previó que las obras iniciaran en 2018.

El proyecto urbanístico consta de 2 zonas, que se construirían en fases consecutivas: "Rio Grande Esplanade" y "Kris Kristofferson Cultural & Entertainment District". La 1ª es una zona de uso mixto residencial y comercial (tiendas,

restaurantes, oficinas y un hotel de 220 habitaciones), y la 2ª incluye un parque de artes escénicas y una sala de exposiciones, dedicada a Kristofferson, cantante y actor natural de Brownsville. El proyecto también contemplaba la construcción de un nuevo bordo y de un nuevo muro fronterizo, que quedarían integrados en el paisaje.



Proyección de "Via Americas" de LandGrant Development (2016), con el bordo y el muro fronterizo integrados

Fuente: [The McHale Report](#)

Condiciones

Para financiar el proyecto la empresa exigía contar con varias ayudas públicas, tanto municipales como estatales. En primer lugar, la creación de una "tax increment reinvestment zone" (TIRZ), con la que el gobierno local redujera los impuestos para incentivar la inversión privada y para que reinvirtiera los impuestos recaudados en el desarrollo de la infraestructura pública; y, segundo, la participación del estado de Texas a través del programa de financiación de zonas hoteleras. Como contraprestación, la desarrolladora se comprometía a realizar mejoras en varias calles del *downtown* (6, 7, 11 y 12), lo que, a su vez, permitiría integrar mejor Via Americas con el centro.



Terrenos del riverfront de Brownsville

Fuente: [The Brownsville Herald](#)

Bajo Bravo Rio Grande Valley

Actualidad territorial de ambos lados del bajo río Bravo/Grande (Tamaulipas-Texas)

Cancelación

A pesar de la predisposición del gobierno local, la TIRZ aprobada (abril y diciembre 2019) no fue del gusto de la desarrolladora, lo que condujo finalmente a la cancelación del proyecto en junio de 2020. Por parte del gobierno local hubo 3 motivos principales: 1/ el proyecto era financieramente inviable sin una mayor inversión privada; 2/ la desarrolladora no había adquirido ninguna de las propiedades afectadas ni había firmado acuerdos de opción de compra con los propietarios; y 3/ tampoco había obtenido el permiso de la IBWC para modificar el bordo, para lo cual previamente tenía que realizar (y financiar) un estudio hidrológico.

A pesar de la cancelación, la Ciudad de Brownsville espera que en un futuro sea posible redesarrollar el *riverfront*, ya sea a través del propio gobierno local o de un desarrollador privado. Por otra parte, la cancelación permite destinar los recursos a la conclusión de otros proyectos para la revitalización del *downtown*.



Visita a los terrenos del riverfront, en el bordo de protección y junto al muro fronterizo (enero 2020); entre los asistentes miembros de la comisión de Cameron County, de Greater Brownsville Incentives Corporation y propietarios del suelo.

Fuente: [Brownsville Herald](#)



FUENTES

Brownsville Herald [11/08/2018](#) [24/09/2018](#) [18/02/2019](#) [27/05/2019](#) [08/12/2019](#) [28/01/2020](#) [08/06/2020](#)
El Rrun Rrun [13/05/2016](#) | The McHale Report [14/08/2018](#) [07/01/2019](#) | Valley Central [26/09/2018](#)



**El Colegio
de la Frontera
Norte**

CENTRO CIENTÍFICO DE EXCELENCIA

Redacción: Xavier Oliveras González

Diseño: Mario Rodríguez Palacios

Síguenos en:

