

# Bajo Bravo Rio Grande Valley

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

## Desarrollos urbanísticos recientes en San Benito

**S**an Benito (24,250 hab. en 2010), en el condado de Cameron, es una de las ciudades medias de Rio Grande Valley. Como las pequeñas (ver [Newsletter, núm.7/30](#)), presenta rezagos y desventajas competitivas respecto a las grandes; pero, a diferencia de las pequeñas, cuenta con una mayor capacidad de desarrollo económico y urbano. En esta dirección, en los últimos 3 años el [gobierno municipal](#) junto a empresas inmobiliarias y desarrolladoras ha incentivado dos proyectos urbanísticos de carácter comercial y de ocio: Resaca Village y Rio Grande Valley Epicenter. Tanto actores públicos como los privados buscan sacar provecho de las ventajas localizativas de San Benito: la disponibilidad de suelo barato a medio camino de Harlingen y Brownsville, las dos principales ciudades del condado.

### RGV Epicenter

El concepto de Rio Grande Valley Epicenter nace de Western Spherical Developers (WSD), una empresa desarrolladora con sede en el área metropolitana de Houston-Galveston, con proyectos similares en otras ciudades medias. En 2018 WSD ofreció al gobierno de San Benito la creación de un polo (un epicentro) comercial y de entretenimiento. No se trata de un proyecto completamente original sino que recupera –y amplía– el proyecto fallido de hotel y centro de convenciones que el propio gobierno había diseñado en 2015 y cancelado en 2016 (ver [Newsletter, núm.2/15](#) y [núm.4/18](#)).



Proyección de Rio Grande Valley Epicenter  
Fuente: [City of San Benito](#)

Según WSD, el propósito es mejorar la calidad de vida de los habitantes de San Benito, crear empleos y ofrecer un entorno de oportunidades y de calidad para visitantes y negocios. RGV Epicenter se proyecta construir en un extremo de la ciudad, el más cercano a Harlingen, en un terreno de 115 acres (46.5 ha) ubicado en la intersección de la autopista I-69 East y la carretera FM509 (Paso Real). El proyecto incluye múltiples equipamientos: a) un centro de convenciones (de 23,000 ft<sup>2</sup> / 2,137 m<sup>2</sup>), b) dos hoteles, c) un centro de visitantes, d) una sala de espectáculos, e) instalaciones deportivas, f) un edificio de oficinas, g) locales comerciales para negocios de entretenimiento familiar,

tiendas, restaurantes y consultas médicas, y h) un lago de 5 acres (2 ha) (“Crystal Lagoon”) y áreas verdes. WSD califica el diseño arquitectónico de innovador, sostenible y energéticamente eficiente, y asegura que recoge el “espíritu de San Benito”.

### Financiación

El presupuesto previsto es de \$450 millones de dólares, que asume WSD en su totalidad a cambio de una exención de impuestos y otras cargas fiscales, y a partir de la reinversión de los impuestos municipales recaudados una vez operen los negocios instalados en el lugar. Para el gobierno municipal, por lo tanto, la construcción no representa un riesgo de pérdidas ni supone adelantar el financiamiento ni generar deuda. En cambio, la estrategia pasaba por la aprobación de leyes estatales que permitieran al gobierno municipal usar flexiblemente sus fondos para incentivar el desarrollo urbano.

Para ello se contrató a [Mercury Public Affairs](#), una firma especializada en cabildeo político, a través de la cual se consiguió que el Senado y la Casa de Representantes de Texas aprobaran, en 2019, la legislación necesaria: las leyes [HB2199](#) y [HB4347](#). La HB2199 permite a determinados municipios, como San Benito, poder utilizar los ingresos del impuesto sobre la ocupación hotelera para el desarrollo de instalaciones deportivas y de entretenimiento; y la HB4347, utilizar los ingresos fiscales por ocupación hotelera para proyectos de hoteles y centros de convenciones.

El gobierno municipal y WSD firmaron en julio de 2020 el acuerdo para el desarrollo del proyecto. Para febrero de 2021, WSD ya cuenta con el compromiso de 3 empresas comerciales y de entretenimiento para instalarse, y prosigue con las acciones para atraer otras; por su parte, el gobierno municipal ya había iniciado el proceso de rezonificación del terreno. WSD prevé que la 1ª fase de construcción arranque en mayo-junio de 2021 y termine en 3 años; le seguirían después 2 fases más.



Resaca Village (1ª fase), con la resaca al fondo  
Fuente: [San Benito Economic Development Corporation \(Facebook\)](#)



# Bajo Bravo Rio Grande Valley

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

## Resaca Village

Como otras ciudades de Estados Unidos, el *downtown* de San Benito se vació tanto a nivel residencial como comercial, y desde hace algunas décadas el gobierno municipal ha buscado revitalizarlo. En esta dirección, en 2018 aprobó el plan urbanístico de “[Resaca Village](#)”, una plaza comercial de 30,000 pies cuadrados (2,787 m<sup>2</sup>) en un terreno de 10 acres (4 ha) adyacente a la carretera Business 77 y a la resaca de los Fresnos (un antiguo canal del río Bravo / Grande, que cruza la ciudad de un extremo a otro). Con este proyecto se busca ofrecer suelo comercial asequible para las empresas que desearan trasladar sus negocios al centro de San Benito.

El proyecto está siendo desarrollado por Varco Real Estate (VRE), una inmobiliaria local, con un presupuesto de 3.6 millones de dólares. El desarrollo se lleva a cabo en 4 fases, la última de las cuales se preveía terminar en diciembre del 2022, aunque debido a la pandemia de Covid-19 la construcción se ha retrasado. En la 1ª fase se construyeron los locales con

vistas a la resaca (destinados a ser ocupados por restaurantes y cafeterías), los locales frente a la carretera, y una zona de estacionamiento. En la 2ª fase, actualmente en desarrollo, se construye un malecón paralelo a la resaca que se conectará con el sendero que la resigue (Heavin Resaca trail).

Publicidad de Resaca Village

Fuente: [San Benito Economic Development Corporation \(Facebook\)](#)

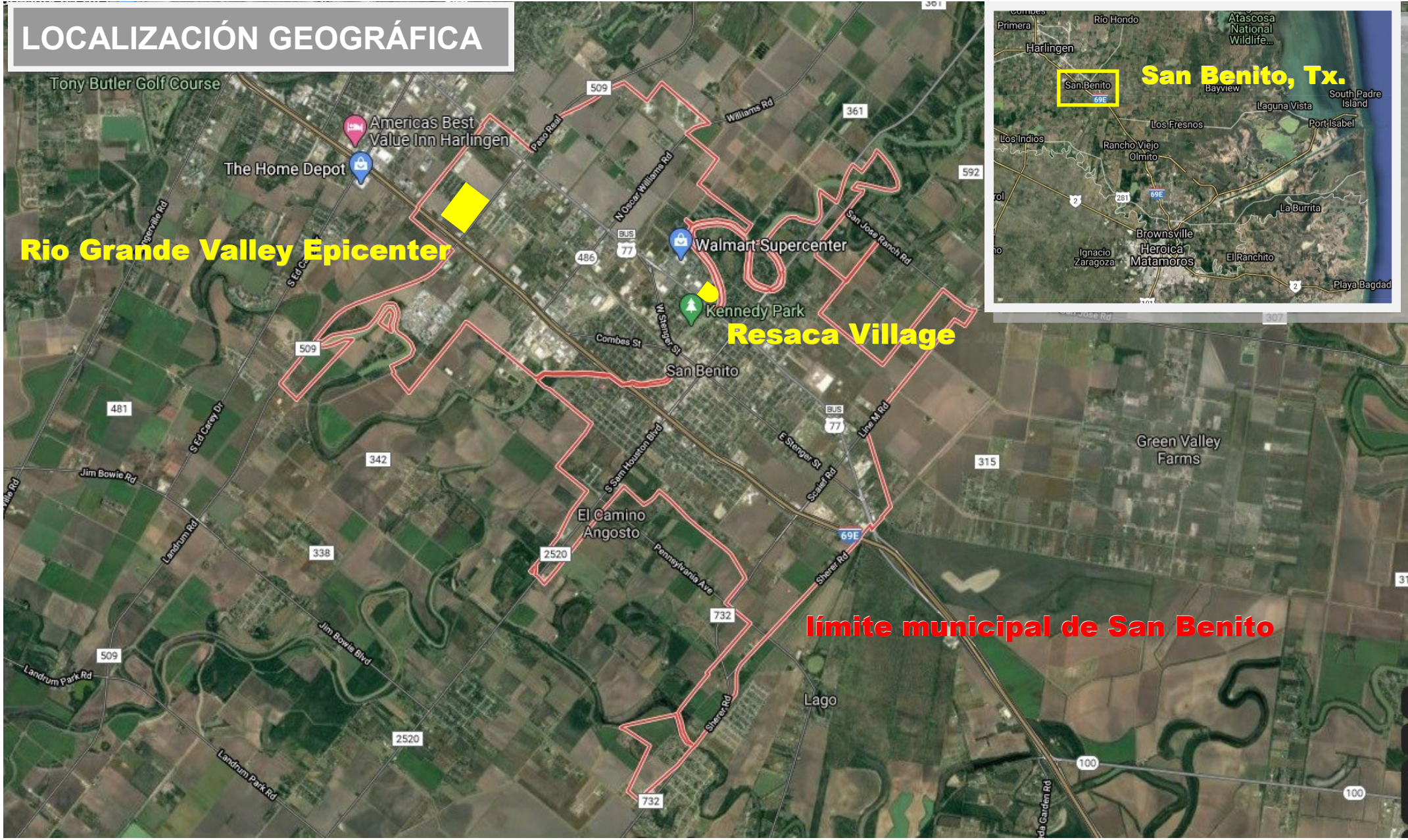
**edc**

**Resaca Village**  
San Benito, TX  
Prime Space Availability  
For Your Business



For inquiries contact  
**Origo Works**  
at (956) 338-1007

**ORIGO WORKS**



### FUENTES

Brownsville Herald [12/07/2020](#) | Bussines View Magazine [12/01/2021](#) | City News [04/10/2020](#) | City of San Benito [10/07/2020](#) | My RGV News [04/02/2021](#) | San Benito EDC [01/10/2020](#) | San Benito News [09/11/2018](#) [05/02/2021](#) | Valley Central [28/03/2019](#) | Valley Morning Star [30/09/2020](#) | Virtual Builders Exchange [16/07/2020](#)