

# Bajo Bravo Rio Grande Valley

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

## Cambios en el paisaje comercial de Rio Grande Valley (II)

Los cambios en los hábitos de consumo, acelerados por la pandemia de Covid-19, están provocando cambios en los espacios comerciales. En Rio Grande Valley cada vez es más notoria la crisis de los grandes *shopping malls*, como Valle Vista y Palms Crossing, en Harlingen y McAllen respectivamente, que cierran o se reconvierten en espacios comerciales mixtos; aunque otros, especialmente La Plaza Mall, también en McAllen, continúan firmes. Paralelamente, las ciudades pequeñas y medias están viendo los centros comerciales mixtos de menores dimensiones como una oportunidad de desarrollo local, como en Rio Grande City con Rio Grande Village.

### Harlingen: Valle Vista Mall

Los *shopping malls* de Estados Unidos entraron en crisis hace unos 10-20 años, lo que ha llevado al cierre de muchas tiendas y, finalmente, al cierre de los *malls* mismos. Valle Vista entró en crisis en 2017, cuando ya acumulaba 19 espacios vacantes y cerró una de sus tiendas ancla, [Forever 21](#) (ver [Newsletter, núm.4/20](#)), y se agravó en 2018 cuando cerró otra tienda ancla, [Sears](#). Ante las crecientes pérdidas la empresa propietaria del mall, [Washington Prime Group](#), con sede en Columbus, Ohio, decidió venderlo.



Anuncio del cierre de Dillard's en el centro comercial Valle Vista, en Harlingen (junio 2021)

Fuente: [My RGV News](#)

En 2018, [Kohan Retail Investment Group](#), de Nueva York, lo compró por 12.5M de dólares, que para contrarrestar el declive optó por captar nuevos negocios y reconvertir los espacios comerciales. En esta dirección, el espacio que ocupaba Forever 21 se ha convertido en un parque de entretenimiento urbano; el espacio que ocupaba Sears lo vendió en 2020 a otra empresa, con base en Dallas, que lo redesarrollará, aunque todavía no se conocen detalles. Asimismo, está captando negocios con perfiles diferentes a los habituales, desde tiendas locales hasta servicios cuaternarios (como la compañía tecnológica [TaskUs](#) en 2020), servicios médicos, escue-

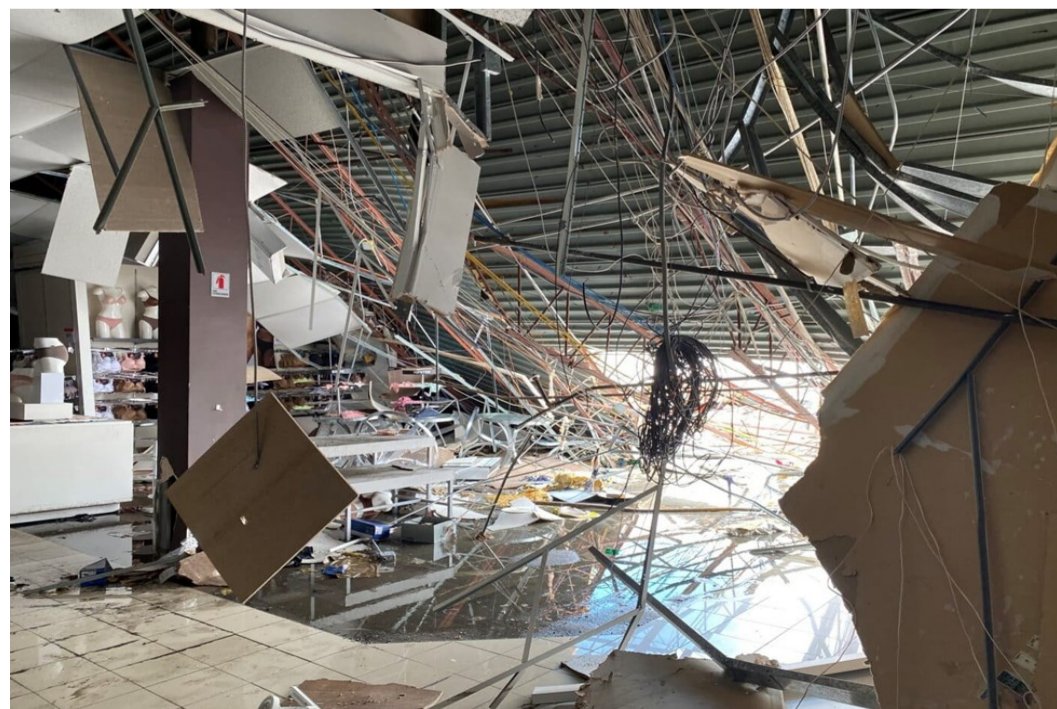
las, oficinas y dependencias públicas. Es decir, Valle Vista está evolucionando hacia un centro comercial mixto (tiendas al por menor y otros servicios). Sin embargo la tendencia ha continuado siendo negativa, y la pandemia del Covid-19 la ha acelerado. En esta dirección, en junio de 2021 otra tienda ancla, [Dillard's](#), anunció que cerraría en septiembre; de hecho en 2018 ya se había reestructurado, de una tienda de novedades a una de liquidación.

### McAllen: Palms Crossing

El descenso notable de clientes y de ventas provocado por la pandemia y las medidas para restringir su transmisión ha afectado gravemente a la compañía Washington Prime Group, propietaria de Palms Crossing (y anteriormente de Valle Vista). El descenso de ingresos ha impactado negativamente en los planes de endeudamiento de la compañía y en junio de 2021 se declaró en bancarrota, con una deuda de 3,500M de dólares y unos activos por valor de 4,000M de dólares. La empresa presentó una demanda en la [corte federal de bancarrota](#) de Houston con el objetivo de reestructurar la deuda, a la par que anunció el cierre definitivo y temporal de varios centros comerciales. Sin embargo, aseguró que Palms Crossing de momento continuaría abierto.

### McAllen: La Plaza Mall

A diferencia de los centros comerciales precedentes, La Plaza Mall, de [Simon Property Group](#), se mantiene bastante estable y continúa siendo uno de los más rentables del Sur de Texas (ver [Newsletter, núm.2/17](#) y [núm.4/20](#)). Entre junio y agosto de 2021 han abierto 3 nuevos negocios (un restaurante, una tienda de ropa de mujer y una tienda de trajes para hombre), y en septiembre está previsto la reapertura de [JCPenny](#), una de las tiendas ancla. JCPenny tuvo que cerrar en julio de 2020 a raíz de los desperfectos (hundimiento del techo) provocados por el huracán Hanna (ver [Newsletter, núm.7/25](#)); de hecho, el espacio comercial tuvo que demolerse y volver a construirse.



Hundimiento del techo de JCPenny's en Plaza Mall (julio 2020)

Fuente: [My RGV News](#)

# Bajo Bravo Rio Grande Valley

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

## Rio Grande City: Rio Grande Village

A pesar de la tendencia general, las ciudades pequeñas y medianas están apostando por la construcción de centros comerciales mixtos y de menores dimensiones que los *shopping malls*, como forma de retener la población local (puestos de trabajo y consumo), captar clientes de las localidades cercanas y, con ello, aumentar la recaudación de impuestos. Esta estrategia es la seguida por la ciudad de Palm View y su centro comercial Main Street (ver [Newsletter, núm.7/30](#)) y por Rio Grande City, donde en octubre de 2019 se inició la construcción de Rio Grande Village, al lado de un Walmart. Se trata de un proyecto largamente deseado por los gobiernos de la [Ciudad de Rio Grande City](#), del [Condado de Starr](#) y la [Starr County Industrial Foundation](#) para atraer franquicias estatales y nacionales. Estaba previsto concluir las obras en 2020, pero la pandemia trunció los planes y solo se concluyó un espacio comercial (ocupado por la hamburguesería [Whataburger](#)). En junio de 2021 se reemprendió la construcción, con 3 espacios comerciales que ocuparán un restaurante ([Panda Express](#)), una ca-

fetería ([Starbucks](#), el primero del condado) y una tienda de conveniencia con gasolinera ([Stripes](#)); y en una 2ª fase se construirá otro restaurante ([Buffalo Wings & Rings](#)) y un hotel (de la compañía [Hilton Hotels & Resorts](#)).



Inicio de las obras del centro comercial Rio Grande Village (junio 2021)  
Fuente: [Rio Grande Guardian](#)



FUENTES | KRGV [14/04/2021](#) [10/06/2021](#) [16/06/2021](#) [22/06/2021](#) | MyRGVNews [09/06/2021](#) [14/06/2021](#) [17/06/2021](#) [18/06/2021](#) | Rio Grande Guardian [24/07/2019](#) [14/02/2021](#) [26/06/2021](#) | The Monitor [11/10/2020](#)