

Bajo Bravo Rio Grande Valley

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

Brownsville: renovación del histórico Hotel El Jardín

En el marco de la revitalización del *downtown* de Brownsville (ver [Newsletter, núm.1/35](#), [núm.1/39](#), [núm.2/19](#), [núm.3/03](#), [núm.4/08](#), [núm.4/11](#) y [núm.7/20](#)), en julio de 2021 se anunció que por fin se concretaba la renovación del Hotel El Jardín, uno de los edificios más emblemáticos del centro histórico de la ciudad. Se trata de uno de los proyectos más largamente deseados y que por su elevado coste no se había conseguido materializar. El proyecto consiste en su reconversión en un complejo residencial de vivienda asequible, lo que permite sumarlo a la creciente oferta de vivienda protegida para la población de menores ingresos (ver [Newsletter, núm.8/10](#)).

Revitalización del downtown

La reconversión del Hotel El Jardín forma parte de un plan más amplio de revitalización del *downtown* de Brownsville. En esta dirección, durante el periodo 2018-2021 se han desarrollado varios proyectos, tanto públicos como privados, de restauración y reconversión de edificios. La mayoría se concentran al entorno de la calle East Adams y de la plaza del Mercado (Market Square), que consisten en la intervención de los edificios, en su mayoría abandonados, para usos residenciales y comerciales así como para equipamientos públicos. Entre estos destacan la reconversión de La Casa del Nylon, iniciada en 2019 para albergar un centro de negocios y comercialización para emprendedores (eBridge); y la renovación del edificio Stegman en 2015 y su transformación en el Performing Arts Center, inaugurado en 2019 (ver [Newsletter, núm.2/19](#)).

A ello se suman 3 regulaciones fiscales recientes, que incentivan y mejoran el financiamiento para la restauración y revitalización del *downtown*. 1) En 2019 el [U.S. National Park Service](#) otorgó al centro de Brownsville la designación de National Historic District, al considerarlo uno de los centros históricos más importantes de Texas. La designación cubre 76.5 acres (31 ha), unas 30 cuadras, con 349 edificios de interés arquitectónico de los siglos XIX y XX (hoteles, comercios, residencias, etc.). Además de su simbolismo, la designación permite aplicar incentivos fiscales para la preservación y restauración de los edificios (básicamente, reducción de impuestos). 2) En 2020 la [City of Brownsville](#) aprobó la creación de una *tax increment reinvestment zone* (TIRZ), lo que implica que los impuestos generados en el *downtown* se reinviertan en esta área, en lugar de en toda la ciudad. La reinversión de los impuestos se dirige a la restauración de las fachadas, pavimentación de las calles y, en general, a la mejora de la infraestructura. Y 3) desde 2020 la [Brownsville Community Improvement Corporation](#) otorga apoyos financieros mediante el BIG Grant 2.0 Program para la mejora de los establecimientos comerciales del *downtown*.

Hotel El Jardín

El edificio, construido en los años 1920, consta de 8 plantas y el lote que ocupa tiene una superficie de 0.83 acres (3,359 m²). El hotel llegó a ser uno de los principales de la ciudad y funcionó hasta 1988. Desde entonces el edificio ha permanecido vacío y poco a poco ha ido degradándose, y desde hace años se perseguía su renovación, pero nunca llegaba

a concretarse. Entre los últimos intentos fallidos está el proyecto de un inversor privado, Captain McCurry, en 2013 que quedó en nada al no concretarse la compra del edificio; y en 2015 lo adquirió [Reyes Ponce Environmental LLC](#) con la idea de desarrollarlo, pero no consiguió el financiamiento suficiente para ello (ver [Newsletter, núm.3/03](#)).



Estado actual del edificio Hotel El Jardín

Fuente: [My RGV News](#)

Finalmente en noviembre de 2019 lo compró la [Housing Authority of the City of Brownsville](#) (HACB) por \$750,000, para su desarrollo como espacio residencial y comercial. Para ello creó una entidad especial que asumiera la propiedad, El Jardín BHOC LP. Posteriormente, en 2021 se consiguió garantizar el financiamiento necesario para materializar el proyecto. Finalmente en noviembre de 2019 lo compró la Housing Authority of the City of Brownsville (HACB) por \$750,000, para su desarrollo como espacio residencial y comercial. Para ello creó una entidad especial que asumiera la propiedad, El Jardín BHOC LP. Posteriormente, en 2021 se consiguió garantizar el financiamiento necesario para materializar el proyecto. En julio el Texas Department of Housing and Community Affairs (TDHCA) otorgó a la Brownsville Housing Opportunity Corporation (BHOC), una subsidiaria de la HACB, un apoyo financiero equivalente a \$11,180,840 distribuidos en un periodo de 10 años. El TDHCA proporciona apoyos para la renovación de edificios para su uso como vivienda asequible. A este apoyo se suma un préstamo que El Jardín BHOC LP obtuvo del International Bank of Commerce (IBC Bank) por \$14M.



Plano del proyecto de renovación del Hotel El Jardín

Fuente: [Virtual Builders Exchange](#)

