

# Reunión #3 del Grupo Asesor de La Pulga 7 de Septiembre del 2023

**Chào mừng và cảm ơn bạn  
đã có mặt ở đây!**

Chúng tôi không có thông dịch viên tiếng Việt tối nay. Nếu quý vị muốn một video có âm thanh tiếng Việt sau cuộc họp, viết tên và địa chỉ email hoặc số điện thoại của quý vị vào phần trò chuyện.

**¡Bienvenidos y gracias  
por estar aquí!**

Comenzaremos la reunión  
a las 6:35.

**Welcome and thank you  
for being here!**

We will begin the meeting  
at 6:35.

**SANJOSE**

# | Introducciones

## **Grupo Asesor**

**Erika Barajas**

**Maggie Castellon**

**Olga Chervyakova**

**Patrick deTar**

**Israel Garcia**

**Roberto Gonzalez**

**Jimmy Hernandez**

**Alma Jacobo**

**Mariana Mejia**

**Humberto Ramos**

**Isabel Kay Torro**

# | Introducciones

## **Oficina de Desarrollo Económico y Asuntos Culturales de San José**

Nanci Klein, Director

Blage Zelalich, Subdirector

Nathan Donato-Weinstein, Downtown Manager

Adolfo Ruelas, Oficial de Desarrollo de Negocios

## **Estolano Advisors (Consultores)**

Dena Belzer, Strategic Economics

Chris Lepe, Mariposa Planning Solutions

David Greensfelder, Greensfelder Economics

Tulsi Patel, Estolano Advisors

## **Community Planning Collaborative, o Baird + Driskell (Consultores)**

Josh Abrams, Principal

Natalie Olivas, Asociado

Victor Tran, Asociado

Kristy Wang, Principal

# | Agenda

- Presentación: Sitios alternativos
- Preguntas y respuestas del Grupo Asesor
- Comentario público (2 min por orador)

## ***Resultados Deseados de la Reunión***

- *El Grupo Asesor comprenderá los pros y contras de los sitios estudiados*
- *El Grupo Asesor comenzará a identificar consideraciones prioritarias.*
- *No se tomarán decisiones esta noche.*

# | Acuerdos del Grupo

- Escuchar y liderar
- Asumir la buena intención
- Ser respetuosos
- Mantener la mente abierta y estar dispuestos a aprender
- Hablar desde su propia experiencia y recordar las perspectivas de los que no están en la reunión
- Mantenerse en el tema



# | Dirección del Consejo Municipal - Junio de 2021

Mercado Urbano de 5 acres

Divulgación y recursos para los vendedores

Fondo de Transición para Vendedores

Estudios económicos/de viabilidad

Grupo Asesor de La Pulga



Apoyar a los vendedores de La Pulga mediante la reurbanización del terreno

# | Los Estudios Estolano



1. Estudio sobre el impacto económico y cultural



2. Evaluación de sitio(s) alternativo(s)



3. Operaciones y modelos para un mercado público

# | Metodología

1. Identificar tantos sitios como sea posible.
2. Evaluar la viabilidad.
3. Analizar en base a:
  - Ubicación (área comercial, demografía, patrones de tráfico)
  - Instalación (tamaño, estacionamiento, acceso)
  - Viabilidad (costos potenciales, problemas e ingresos)



# Análisis del sitio y costos: conclusiones preliminares

## Tamaño

- Los sitios grandes y disponibles son extremadamente raros en el area.

## Costos

- El trabajo en el sitio, incluida la nivelación, la pavimentación, los servicios públicos, las mejoras fuera del sitio, como las señales de tráfico, es un impulsor de los costos.

## Adquisición de tierras

- La adquisición de tierras a precio de mercado es costosa.
- Lo que podría ayudar: Un costo por debajo del mercado, una tasa de arrendamiento favorable o el trabajo en el sitio completado por otros

## Tiempo

- Tomará varios años desarrollar un nuevo mercado.

## Conceptos básicos del comercio minorista: la importancia de la masa crítica

El comercio minorista tiene más éxito cuando hay una masa crítica de minoristas compatibles ubicados en el mismo lugar.

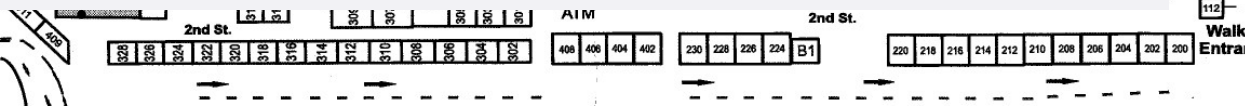
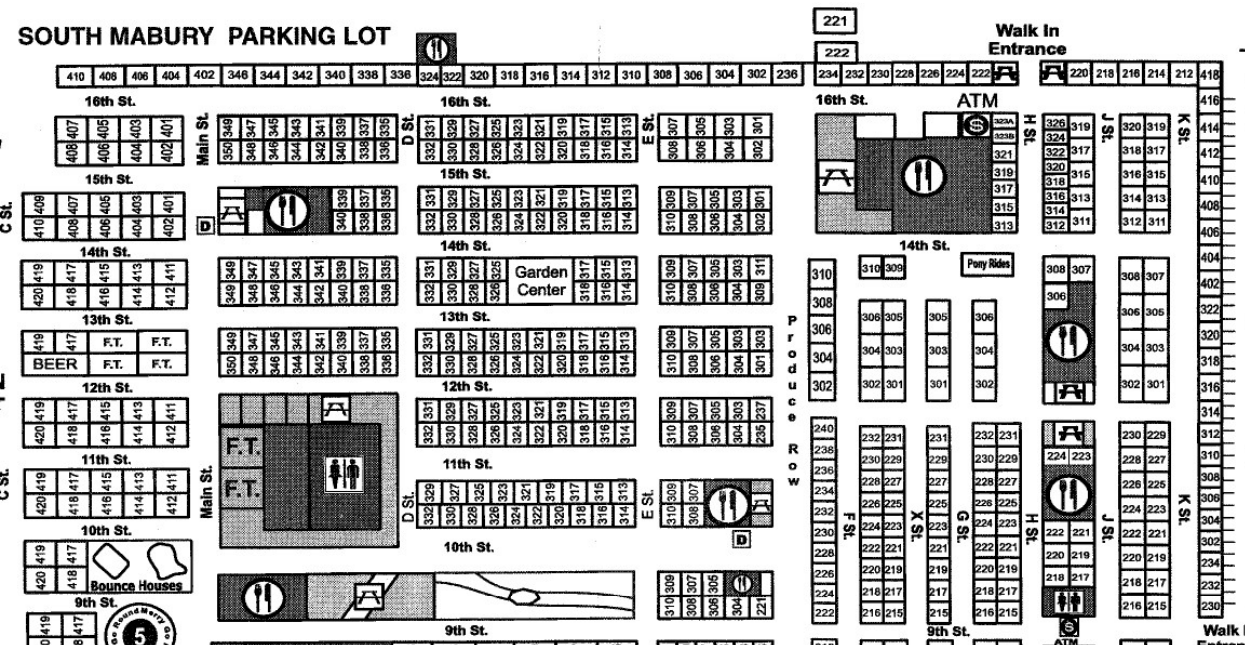
- Se convierte en un destino que atrae a clientes de un área más amplia y en mayor número de lo que se esperaría de otra manera.
- Los compradores pasan más tiempo allí y visitan vendedores adicionales.
- Más tiempo pasado en el mercado resulta en más dinero gastado.

Un mercado más pequeño aún podría tener éxito, pero necesitaría ofrecer algo especial o diferente para atraer a los compradores y generar ingresos suficientes para que los vendedores obtengan ganancias.

# Mercado Actual

- Tamaño: ~65 acres
- 45 acres para estacionamiento e instalaciones; ~20 acres para el mercado
- 3.600 plazas de aparcamiento
- Estructuras, almacenamiento, servicios públicos, servicios (parques, escenario, juegos, etc.)
- Cerca de 930 espacios alquilables
- Misma propiedad familiar desde 1960

## SOUTH MABURY PARKING LOT



## | Presentación del análisis de sitios: Consideraciones

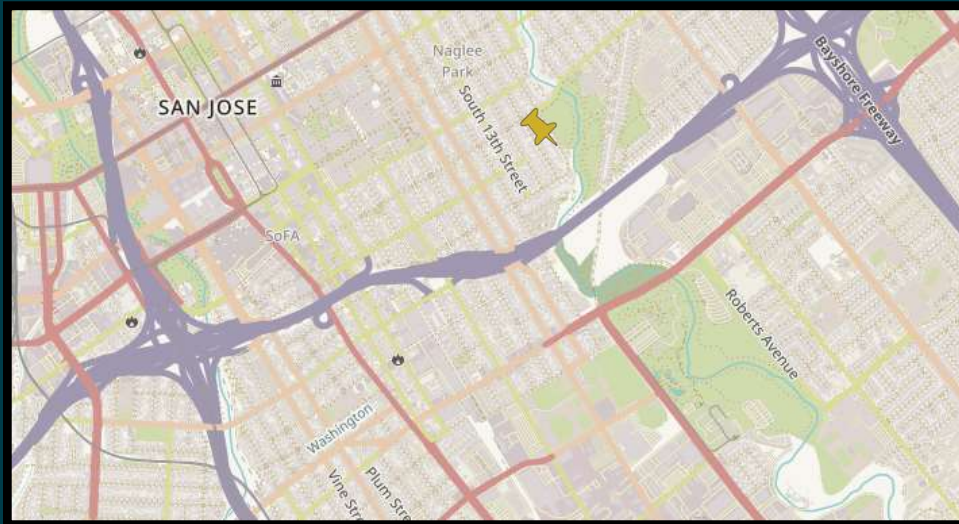
Esta presentación representa una mirada a los primeros hallazgos del consultor sobre el análisis de sitios alternativos.

- Está pendiente un análisis adicional sobre los posibles costos del proyecto.
- La inclusión de un sitio en este PowerPoint no representa necesariamente que el sitio esté disponible o sea adecuado para un nuevo mercado.
- Es probable que los próximos pasos en el proceso incluyan la exploración de múltiples opciones.

# | Sitios Incluidos en el Estudio de Sitios Alternativos

- Sitio de Remillard
- Terreno propiedad de la ciudad cerca de
- Morgan Hill
- Espacio de oficina Evergreen
- Espacios vacíos/escaparates
- Mercado urbano de cinco acres en el sitio existente del mercado
- Antiguo Sears cerca de Eastridge
- Recinto ferial del condado de Santa Clara
- Singleton

# Sitio de Remillard



## Evaluación de ubicación

**Área de Comercio:** Acceso a los corredores comerciales de Little Saigon y East San José, que son vibrantes y atractivos regionales que atraen a diversas comunidades.

**Población:** 300,000 en un radio de 3 millas

**Tráfico:** Moderado

## Evaluación de instalaciones

**Tamaño:** Todo el sitio es de 49 acres; Sin embargo, el área urbanizable es mucho más pequeña debido a las pendientes

**Visibilidad:** Buena visibilidad desde la I-280

**Acceso:** Señal existente en Remillard Court.

**Aparcamiento:** Depende de la configuración del sitio.

**Dirección:** Cerca de la intersección de Story Road y Remillard Court

**Dueño:** Ciudad de San José

**Notes:** Funcionó como cantera de arcilla desde 1891 hasta 1957 y como vertedero hasta 1969. Ha permanecido vacante a excepción de una parte arrendada para torres de radio. Un segmento del Sendero de Five Wounds atraviesa el sitio. Si bien el sitio es grande, tiene una forma y una topografía inusuales que podrían hacer que el desarrollo sea muy desafiante.



# Sitio de Remillard



## Positivos

- Ubicación central en una densa zona comercial cerca de clientes y otras atracciones regionales como Happy Hollow, Little Saigon, centros comerciales Story & King.
- La visibilidad de la autopista podría apoyar la comercialización del mercado



## Consideraciones/desafíos importantes

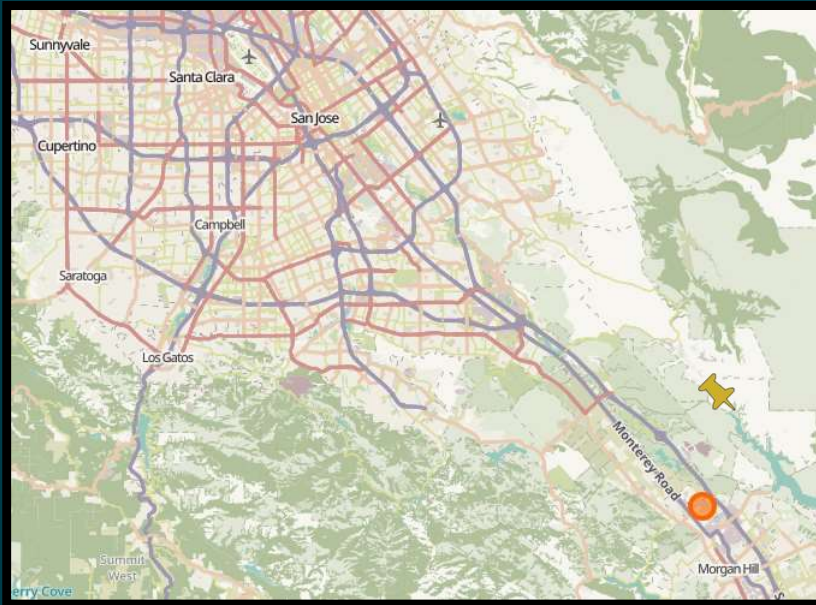
- La topografía desafiante y otros usos reducen el tamaño del mercado potencial.
- Requeriría un cambio de plan general / zonificación y un proceso público para el desarrollo de un sitio de propiedad pública
- Larga planificación y cronograma regulatorio relacionado con el desarrollo de vertederos anteriores
- El retroceso del río y el desarrollo de senderos reducirían el tamaño del mercado



## Consideraciones adicionales de viabilidad

- Altos costos probables para la ingeniería y el medio ambiente relacionados con el desarrollo de vertederos anteriores
-

# Propiedad de la ciudad cerca de Morgan Hill



## Evaluación de ubicación

Área: Sur del condado: Morgan Hill/Gilroy

Población: 10,000 dentro de 3 millas

Tráfico: Bajo



## Evaluación de instalaciones

Tamaño: 73 acres (50 acres contiguos)

Visibilidad: Solo desde Monterey Highway

Acceso: Lejos del intercambio vial más cercano

Aparcamiento: Potencial para un amplio estacionamiento en el lugar



**Dirección:** Monterey Highway y Burnett Avenue

**Propietario:** Ciudad de San José

**Notas:** En la frontera de San José y Morgan Hill, esta propiedad de la Ciudad está actualmente vacante. Está adyacente a Sobrato High School y aproximadamente a 30 minutos del mercado existente. La parcela tiene una forma irregular, pero incluye un área rectangular de aproximadamente 50 acres frente a la autopista Monterey.



# Propiedad de la ciudad cerca de Morgan Hill



## Positivos

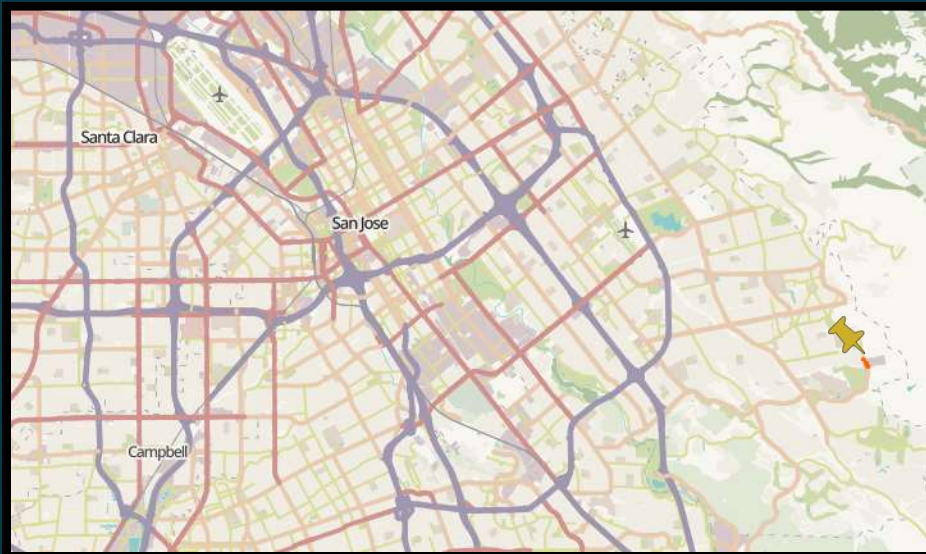
- Gran sitio propiedad de la ciudad
- Topografía plana



## Consideraciones/desafíos importantes

- Lejos de la mayoría de la base de clientes existente
- El área comercial en el sur del condado es mucho más pequeña que el área comercial existente en el centro de Silicon Valley
- El intercambio vial más cercano (Bailey Ave.) en la autopista 101 está a 5 millas del sitio
- Zonificado para la agricultura
- Problemas de CEQA relacionados con la mitigación del tráfico

# Evergreen Office Campus (proyecto de oficina vacante)



## Evaluación de ubicación

**Área:** Área de Silver Creek del sur/este de San José

**Población:** 71,000 dentro de 3 millas

**Tráfico:** Bajo



## Evaluación de instalaciones

**Tamaño:** 36 acres

**Visibilidad:** Ninguno

**Acceso:** 1.5 miles from San Felipe

**Aparcamiento:** 525 Espacios de estacionamiento desarrollados



**Dirección:** 3403 Yerba Buena, San Jose

**Propietario:** Shanda Group

**Notas:** Hay varios campus de oficinas grandes en Silicon Valley que actualmente están vacantes o subutilizados. Evergreen Center es un campus de 416,000 pies cuadrados de investigación y desarrollo / oficinas en 36 acres que consta de un gran edificio principal, un edificio de servicios de 23,500 pies cuadrados, varios otros edificios pequeños y estacionamientos de gran superficie. La propiedad fue ocupada anteriormente por HGST, pero ha estado vacante durante muchos años.

# Evergreen Office Campus (proyecto de oficina vacante)



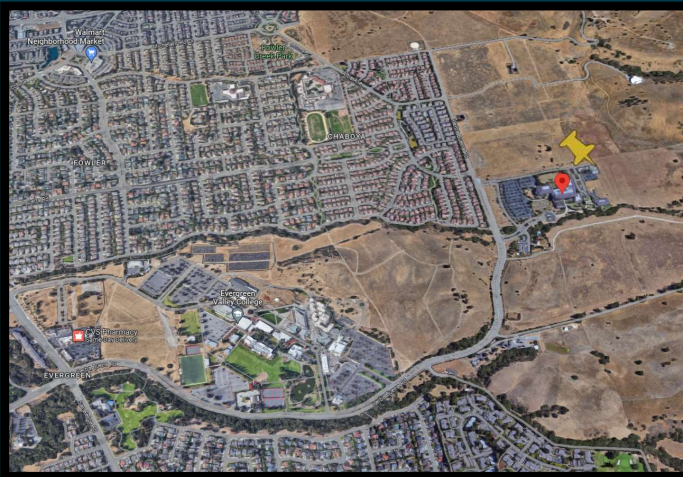
## Positivos

- Sitio grande y subutilizado.
- Aparcamiento existente.
- Entorno atractivo.
- Terrenos adicionales sin desarrollar rodean el sitio



## Consideraciones/desafíos importantes

- Lejos de la base de clientes, "fuera de lo común"
- No hay visibilidad desde grandes calles/autopistas
- Zona para Parque Industrial
- No es un área grande disponible para un mercado como esta actualmente desarrollado.



## Consideraciones adicionales de viabilidad

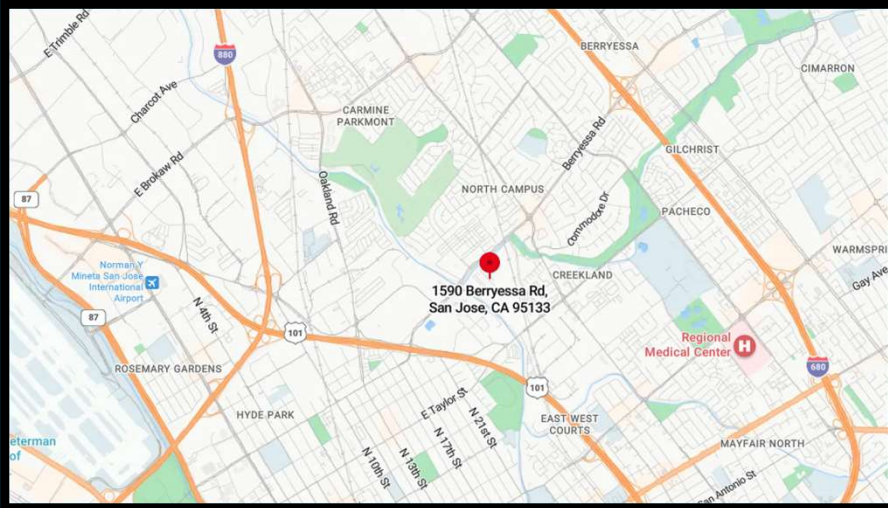
- El tráfico
- Construido como parque de oficinas, no como edificios comerciales. Costoso de demoler y volver a desarrollar como sitio de mercado.

## Espacios vacíos en escaparates



- Algunos negocios de La Pulga han hecho una transición exitosa a espacios minoristas tradicionales en San José. Esta puede ser una opción para algunas empresas y podría explorarse para las empresas interesadas individualmente.
- Sin embargo, los costos y términos de arrendamiento minorista a largo plazo pueden crear barreras para muchos propietarios de negocios. Es poco probable que sea una estrategia viable para reubicar la mayoría de los negocios en el mercado.
- La ubicación conjunta de múltiples negocios bajo un mismo techo también podría ser un enfoque para reubicar grupos de vendedores, pero aún sería difícil alcanzar una masa crítica y enfrentar desafíos similares descritos anteriormente.

# Área de mercado urbano de cinco acres en el sitio existente



## Evaluación de ubicación

**Área de Comercio:** Con una ubicación céntrica en San José y rodeada de densas y diversas comunidades residenciales suburbanas.

**Población:** 260,000 dentro de un radio de 3 millas  
**Conteo de tráfico:** Moderado



## Evaluación de instalaciones

**Tamaño:** 5 acres

**Visibilidad:** Desde Berryessa Road

**Acceso:** Desde Berryessa Road (2) y Mabury (1)

**Aparcamiento:** Por determinar; Estacionamiento BART con potencial para 1,500 puestos. Garajes planificados como parte del futuro proyecto de desarrollo.



**Dirección:** 1590 Berryessa Road  
**Propietario:** The Flea Market Inc.

**Notas:** El comprador del terreno debe presentar un plan para un Mercado Urbano. El papel del Grupo Asesor es asesorar.

**Intención del Concejo Municipal:** "Proporcionar a los vendedores existentes del mercado la oportunidad de reubicarse dentro del nuevo desarrollo".

**Consideraciones:** El sitio podría ampliarse potencialmente en los días de mercado con terrenos adyacentes a la propiedad de VTA.

# Área de mercado urbano de cinco acres en el sitio existente



## Positivos

- Base de clientes ya familiarizada con la ubicación.
- Excelente acceso a la autopista y al tránsito.
- Requisitos del Consejo: Se dará prioridad a los vendedores existentes y se alinearán los alquileres con otros mercados al aire libre del Área de la Bahía.

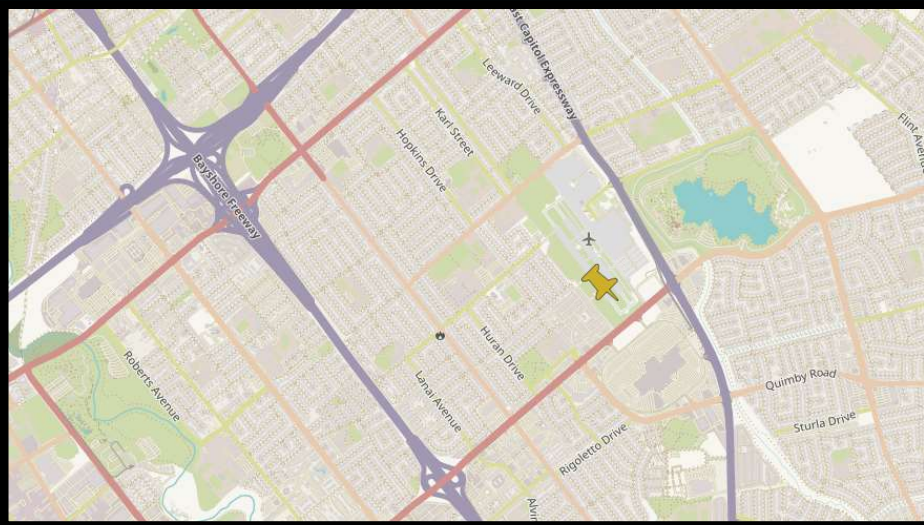
## Consideraciones/desafíos importantes

- Un tamaño más pequeño representa un cambio importante en la magnitud del mercado, reduciendo el área comercial desde la cual atraer clientes.
- Un tamaño más pequeño reduce el potencial de ingresos del alquiler de puestos.
- El tamaño más pequeño reduce los espacios de servicios potenciales.
- El plan de negocios potencial depende del futuro desarrollador / propietario

## Consideraciones adicionales de viabilidad

La viabilidad depende de los planes futuros del desarrollador / propietario y si el nuevo propietario contribuye con la tierra y / o mejoras a un mercado de 5 acres

# Ex Sears en Eastridge



**Dirección:** 2180 Eastridge Loop

**Dueño:** Intelli LLC

**Notas:** La tienda Sears de 2 pisos fue construida en 1971 como inquilino ancla en 1.4 millones de SF Eastridge Center. La tienda cerró permanentemente en febrero de 2020. Posteriormente fue vendido en 2021 por Sears a un inversionista de bienes raíces del Área de la Bahía, y permanece vacante. El nuevo propietario ha declarado públicamente su deseo de convertir la propiedad en un mercado de vendedores interior, sin embargo, no se han tomado medidas concretas en esa dirección con la Ciudad.

## Evaluación de ubicación

**Área de Comercio:** Importante corredor comercial en una zona densamente poblada del este de San José

**Población:** 272,000 dentro de un radio de 3 millas

**Tráfico:** Muy alto

## Evaluación de instalaciones

**Tamaño:** 21.9 acres con una antigua tienda Sears de 237,000 pies cuadrados y un antiguo Sears Auto Center de 15,000 pies cuadrados

**Visibilidad:** Excelente desde las carreteras Tully y Quimby, pero sin visibilidad desde Capitol Expressway.

**Acceso:** Fácil acceso desde las tres arterias y acceso directo desde Tully y Quimby Roads.

**Aparcamiento:** 1.524 puestos de estacionamiento existentes en la antigua parcela de Sears; Estacionamiento cruzado con el resto del centro comercial.



# Ex Sears en Eastridge



## Positivos

- Ubicación existente en un centro comercial regional establecido y de alto perfil con una sólida base de clientes.
- La propiedad es local y ha expresado interés en un concepto de mercado de vendedores.
- El mercado interior podría operar durante todo el año sin impactos climáticos.
- El aparcamiento ya existe y es bastante grande.



## Consideraciones/desafíos importantes

- El mercado interior tendría una sensación diferente a la atmósfera de un mercado al aire libre.
- Alto costo de remodelación de la antigua tienda Sears, incluyendo mejoras para facilitar la preparación de alimentos.
- Área de piso interior similar al tamaño del mercado de cinco acres.

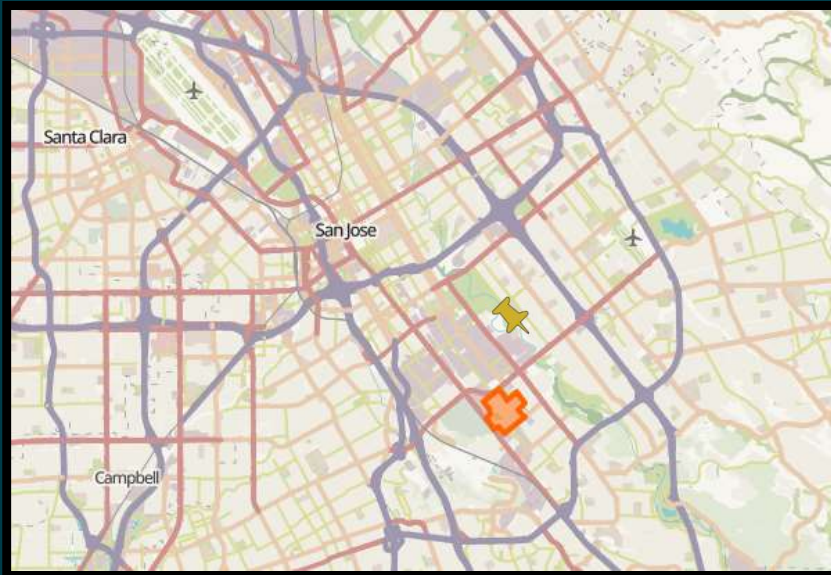
## Consideraciones adicionales de viabilidad

- El edificio existente sería costoso de modernizar y mantener (aunque ya esté construido).
- El contexto basado en el centro comercial probablemente significa que no hay ingresos potenciales de estacionamiento.
- Los documentos rectores del centro comercial pueden afectar la capacidad de tener uso en el sitio; necesita una evaluación más profunda.





# Terrenos de la Feria de Santa Clara



## Evaluación de ubicación

**Área de Comercio:** Sur/centro de San José

**Población:** 265,000 en 3 millas

**Tráfico:** Muy alto



## Evaluación de instalaciones

**Tamaño:** 165 acres para todo el recinto ferial

**Visibilidad:** Muy bueno de Tully y Monterey.

**Acceso:** Desde Monterey Road, Tully y Umberger.

**Aparcamiento:** Estacionamiento existente en el sitio y fuera del recinto ferial

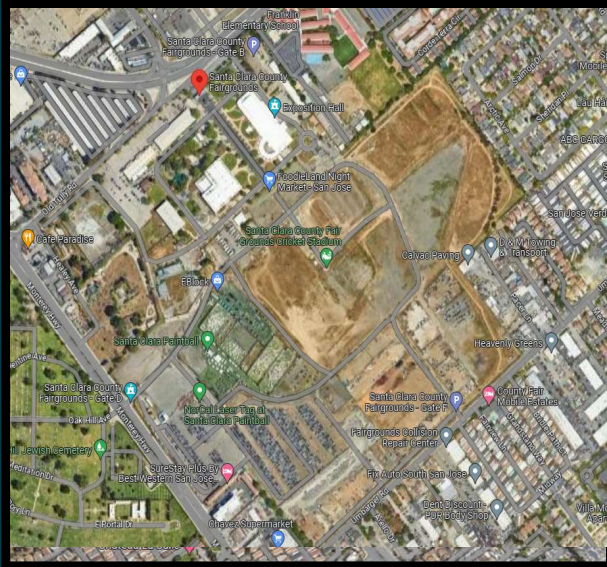


**Dirección:** 344 Tully Road

**Dueño:** Condado de Santa Clara (arrendado a largo plazo a Fairgrounds Management Corp.)

**Notas:** Santa Clara County Fairgrounds Management Corp. es una organización sin fines de lucro contratada por el Condado para operar el recinto ferial. La compañía ha estado explorando una variedad de usos para activar mejor el sitio de Fairgrounds desde hace mucho tiempo. Estos conceptos incluyen un campo de cricket, un complejo deportivo, campos de fútbol y un mercado al aire libre. Los actuales propietarios de La Pulga propusieron previamente una reubicación en el recinto ferial hace varios años, pero la propuesta nunca avanzó.

# Terrenos de la Feria de Santa Clara



## Positivos

- Fuerte familiaridad del consumidor con la ubicación general del recinto ferial entre los lugareños
- Podría ubicarse junto con otros usos recreativos actuales y futuros que apoyen un destino / centro de entretenimiento regional
- Exploración del concepto de mercado ya liderado por la Compañía Gestora
- La capacidad de estacionamiento existente ya existe



## Consideraciones/desafíos importantes

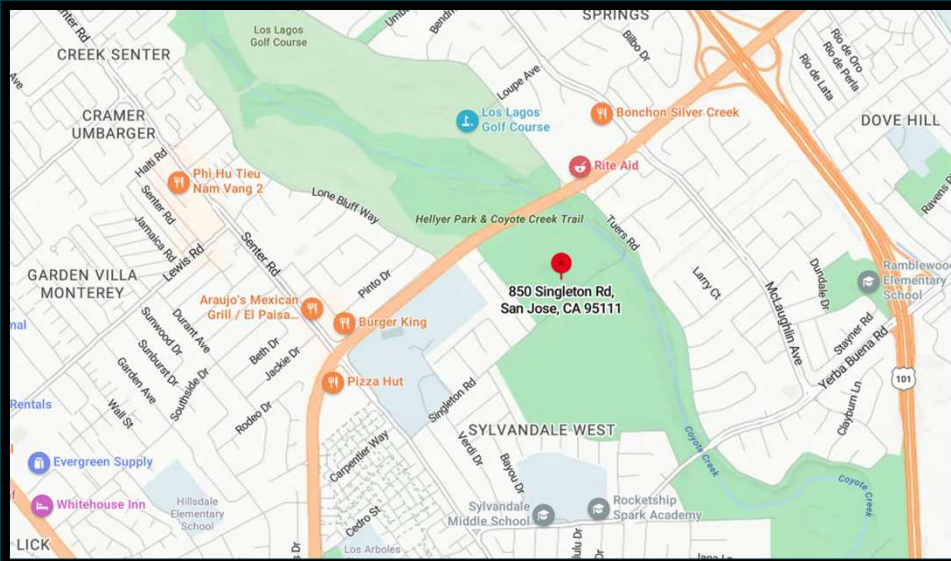
- El concepto es parte de una visión más amplia para el futuro del recinto ferial y no se asegura ningún plan de desarrollo
- Un poco más lejos de las autopistas y la población adyacente que algunos otros sitios



## Consideraciones adicionales de viabilidad

- El recinto tiene servicios públicos, infraestructura y estacionamiento existentes, pero aún se necesitarían desarrollos y mejoras para un mercado.

# Sitio Singleton



**Dirección:** 850 Singleton Road  
**Dueño:** Ciudad de San José

**Notas:** Funcionó como vertedero hasta 1978. Desde su cierre, ha permanecido vacante. La ciudad opera un sistema de recolección de gas de vertedero y monitoreo de aguas subterráneas. Se han recibido propuestas anteriores para usos recreativos y generación de energía.

## Evaluación de ubicación

**Área comercial:** Bien ubicado dentro del sur / centro de San José con acceso a comunidades residenciales suburbanas densas y diversas.

**Población:** 230,000 dentro de un radio de 3 millas

**Tráfico:** Moderado

## Facility Evaluation

**Size:** Entire site is 90 acres; potential market site depends on many factors and would be smaller.

**Visibility:** Very good from the east and west along Capitol Expressway

**Access:** No access from Capitol Expressway currently; only access from narrow Singleton Road; close to Highway 101

**Parking:** Ample capacity for parking



# Sitio Singleton



## Positivos

- El sitio grande proporciona capacidad potencial para muchos proveedores
- Proximidad a la autopista 101 y la principal autopista Capitol Expressway
- Sitio propiedad de la ciudad
- Precedente: La reurbanización del vertedero se ha hecho antes en San José



## Consideraciones/desafíos importantes

- El sistema existente de recolección y extracción de gas del basurero debe ser reemplazado y monitoreado continuamente (costoso)
- Requeriría un cambio de plan general / zonificación y un proceso público para el desarrollo de un sitio de propiedad pública
- Larga planificación y cronograma regulatorio debido al uso anterior
- Los requisitos de la Ley de Tierras Excedentes son difíciles
- El retroceso del río y el desarrollo de senderos reducirían el tamaño del mercado
- Se requerirá un trabajo significativo en el sitio.
- 

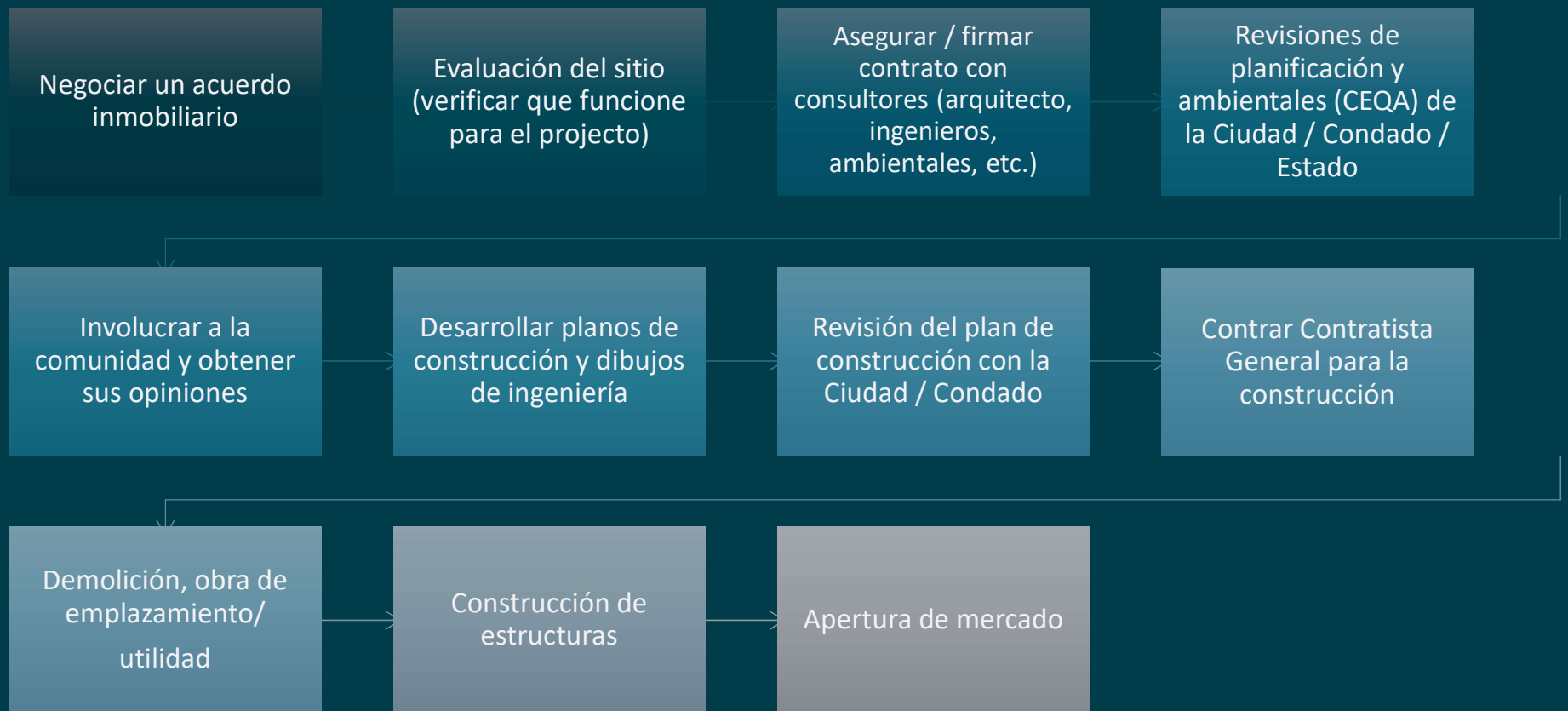


## Consideraciones adicionales de viabilidad

- Es probable que haya altos costos para trabajos de ingeniería y ambientales (incluida la apertura de la tapa del basurero para instalar servicios públicos).

# Posibles pasos de desarrollo: ¿Qué se necesitará?

## Ejemplos de pasos involucrados



# | Cronograma de Reuniones

Mayo: orientar al Grupo Asesor

Junio: discutir enfoque y datos preliminares

Septiembre: discutir los hallazgos del estudio de sitios alternativos y posibles oportunidades

Octubre: discutir los hallazgos de modelos operativos, posibles ideas de financiamiento y otros apoyos para abordar las necesidades de los vendedores

Diciembre/Enero: recomendaciones del Grupo Asesor sobre un plan de alto nivel para el Fondo de Transición

# | Advisory Grupo Asesor Preguntas y Respuestas

- ¿Qué consideraciones son las más importantes para ti y otros vendedores?
- ¿Cómo te sientes acerca del sitio singleton?



# | Comentarios públicos





## | Cuéntanos qué es importante para ti



- Toma un marcador o una nota adhesiva y dínos qué es lo más importante para encontrar un sitio
- Carteles, marcadores y notas adhesivas están disponibles en las mesas

# | Siguietes pasos

Considerar los comentarios sobre los sitios y las prioridades elevadas por el Grupo Asesor y los comentarios públicos



Presentar el borrador de la Investigación de Operaciones de Mercado al Grupo Asesor en octubre

# | Conclusión

¡Gracias por acompañarnos!

Permanezcan atentos a la fecha de la siguiente junta y háganos saber si tiene alguna pregunta o duda.

## **Para más información**

Sitio web: [www.sjeconomy.com/FleaMarketVendors](http://www.sjeconomy.com/FleaMarketVendors)

Email: [fleamarketsj@sanjoseca.gov](mailto:fleamarketsj@sanjoseca.gov)

Llamar a Adolfo al 408-535-8181

