



- STRATEGY AND PLANNING
- MARKET AND LOCATION INTELLIGENCE
- DEVELOPMENT MANAGEMENT



Informe de Análisis de Sitios Alternativos

RELOCATION
STUDY PREPARED
FOR:



April 17, 2024



Resumen ejecutivo

Los siguientes puntos son conclusiones clave de este *análisis de reubicación del Mercado de pulgas*:

Relación de las entidades clave: Hay un propietario, un operador que es una entidad diferente que domina los arrendamientos y administra el mercado día a día, y pequeñas empresas independientes (vendedores) que alquilan espacio al operador y venden bienes y servicios al público. Todos estos son roles separados con diferentes flujos de ingresos y gastos, y a menudo intereses competitivos.

Selección del sitio:

- Desde la perspectiva de la selección del sitio, una ubicación potencial debe evaluarse por separado de la capacidad de la ubicación para adaptarse a las mejoras necesarias para operar un mercado. Tanto la ubicación como la capacidad de acomodar las mejoras son necesarias para que se considere un posible sitio de reubicación. También es importante tener en cuenta las consideraciones financieras y de desarrollo, además de las consideraciones de selección del sitio.
- Los productos básicos son lo que compramos todos los días y los productos especializados son aquello en lo que derrochamos. Cada uno está asociado con diferentes comportamientos de compra. El Mercado de pulgas de San José probablemente atrae a personas que buscan ambos tipos de bienes y servicios.
- El mercado existente proviene de una amplia área que es más grande que la del Mercado de pulgas del Capitolio. Su ubicación central con fácil acceso a las principales arterias y varias autopistas es una razón para su éxito a largo plazo. La mayoría de los visitantes vienen en automóvil y no en transporte público.
- Una lista inicial de muchos sitios se redujo a 8. Cada uno de estos centros se evaluó en la misma ubicación y criterios de instalación. Las ventajas y desventajas de cada centro se analizan en la sección Evaluaciones detalladas del centro.
- Tener un mercado con una masa crítica mínima es importante para atraer tanto vendedores como clientes, y para hacer que la economía operativa funcione.
- De los sitios que se han identificado, no hay uno que tenga beneficios lo suficientemente sustanciales en comparación con otros para ser considerado *EL* sitio, pero hay algunos sitios que merecen una mayor diligencia debida.

Alternativa del Mercado de pulgas: Un escaparate minorista es un canal minorista fundamentalmente diferente al de un puesto de vendedores del Mercado de pulgas, y operar un escaparate tiene un mayor perfil de riesgo que operar un puesto de vendedores. Si bien es una opción para algunos, la migración masiva de vendedores a tiendas no es la respuesta.



Consideraciones financieras y de desarrollo:

- Será necesario realizar un análisis financiero detallado como tarea de seguimiento de este trabajo.
- La reubicación del Mercado de pulgas de San José será una tarea complicada y costosa debido a los pocos sitios adecuados y al costo de adquirirlos y desarrollarlos.
- Los tiempos de desarrollo son largos, probablemente más largos que la cantidad de tiempo que se ha garantizado el mercado en su ubicación actual. Debido a los plazos cortos y a los problemas de desarrollo complicados, este proyecto de reubicación necesitará un patrocinador de desarrollo sofisticado y experto lo más rápido posible. El patrocinador de desarrollo requerirá aportes operativos expertos para tomar decisiones clave y ejecutar proyecciones de desarrollo y operación.

Llamado a la acción: El tiempo es esencial, y se requieren acción y atención inmediatas. La fecha de cierre más temprana recientemente anunciada del 1 de enero de 2026 aún significaría que hay un plazo extraordinariamente apretado para la reubicación del Mercado de pulgas de San José. Identificar el líder para el esfuerzo de reubicación y tomar medidas concretas para asegurar un nuevo lugar son tareas inmediatas de suma importancia.

¹ In the case of the San Jose Flea Market, the flea market operator and the property owner are the same; however, this is a unique circumstance. It is more common for the owner and the market operator to be different entities.