



MEMORÁNDUM

PARA: Lisa Brinton, Ciudad de Salinas
Maria Orozco, Ciudad de Salinas
Beth Altshuler, Raimi Associates
Darlene Drapkin, Urban Transformations

DE: Doug Svensson

FECHA: 29 de agosto de 2017

ASUNTO: Resumen del análisis del Plan de Vitalidad del Alisal

Este memorándum proporciona un resumen más conciso de los resultados de la pérdida de ventas al por menor así como una serie de puntos de ajuste para divulgar próximamente a las partes interesadas.

- Se estima que los hogares del Alisal son responsables de unos \$204,6 millones de las ventas minoristas anuales. Esta estimación está basada en los cálculos de la encuesta American Community Survey (ACS, por sus siglas en inglés) sobre el número de hogares que hay en el Alisal. Refleja patrones de gasto asociados con los hogares de mayor tamaño en el Alisal, el número de propietarios frente al de inquilinos, la distribución por edad y la composición étnica de la comunidad. No necesariamente recoge el alcance completo de los gastos de los trabajadores estacionales que no están presentes durante la temporada de poca actividad agrícola.
- Los comercios minoristas del Alisal obtienen \$234,2 millones en ventas. Esta estimación se basa en los registros de ventas gravables (adaptados para tener en cuenta elementos no gravables), pero no recoge las transacciones en efectivo que no son reportadas.
- Los comercios minoristas del Alisal superan la demanda local en una cantidad total de \$29,6 millones, apoyando la noción de que el Alisal atrae a clientes de todo el valle de Salinas para ciertos artículos especializados, como por ejemplo alimentos, artículos nupciales, ropa de trabajo occidental y suministros de comunión entre otros. De hecho, el análisis estima que los comercios minoristas del Alisal llegan a obtener hasta \$90,6 millones en ventas realizadas por compradores de fuera de la comunidad. Además de los aspectos mencionados anteriormente, las ventas de autos usados y de piezas de automóviles representan \$65 millones de estas ventas de excedentes.

- El informe estima que \$61 millones (alrededor del 30%) de la demanda minorista de los hogares locales se gastan fuera del Alisal, principalmente en electrodomésticos, electrónica, automóviles nuevos y mercancía general.
- Basándose tan sólo en las pérdidas de facturación ya existentes¹, el informe estima que el Alisal podría añadir unos 44.000 pies cuadrados más de espacio comercial. Algunos de los comercios clave incluyen:
 - Tiendas de ropa y calzado
 - Tiendas especializadas, como floristerías, joyerías, tiendas de artículos deportivos, jugueterías, suministros de oficina y tiendas de mascotas y de belleza
 - Electrónica y electrodomésticos
 - Hardware y materiales de construcción
 - Servicios de salud
 - Cuidado de niños/guarderías/preescolar
 - Aunque los establecimientos alimentarios existentes ya obtienen más demanda que la local, puede presentarse la oportunidad de tener más variedad de restaurantes, especialmente los que ofrecen servicio en mesa y gran variedad de cocinas

¹ Además, el análisis identifica la necesidad de tener más gasolineras en la comunidad, pero esto no se incluye en la posible demanda minorista en este memorándum.