



Desarrollo Económico

6.1 INTRODUCCIÓN

El elemento de desarrollo económico es un elemento opcional del plan general. Aborda los factores clave que impulsan la economía de una ciudad, identifica la capacidad de una ciudad para atraer empleos de calidad para los residentes e ingresos para los programas de la ciudad. La mayoría de los trabajadores de la ciudad viajan desde fuera de los límites de la ciudad, y la mayoría de los residentes de la ciudad trabaja en los centros de trabajo vecinos. Los residentes de Guadalupe tienen ingresos medios más bajos en comparación con el condado y el estado. También tienen largos tiempos de viaje y viajan lejos para encontrar empleo. Por lo tanto, es una prioridad para la ciudad identificar formas de crear empleos mejor remunerados para sus residentes.

La conversión de terrenos comerciales a usos mixtos puede generar nuevos empleos al mismo tiempo que crea viviendas muy necesarias para la ciudad. Dicho desarrollo tiene el beneficio adicional de reducir los tiempos de viaje para los residentes que viven y trabajan en el área. La intensificación del centro de Guadalupe también puede aumentar su atractivo como destino turístico y brindar oportunidades y empleos minoristas adicionales.

6.2 PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

Guadalupe está rodeada de hermosas y productivas tierras agrícolas, y la agricultura es el principal sector económico de la ciudad y uno de los que tiene mayor potencial de crecimiento. Existe infraestructura y se desarrollan sistemas para el transporte de personas y mercancías hacia y desde las tierras agrícolas circundantes. Apio / Curación, una de las empresas de envasado y distribución de verduras más grandes del país, tiene una gran planta de procesamiento en Guadalupe. Esta es una de las varias instalaciones de embalaje / envío dentro de la ciudad. La ubicación de la ciudad en la costa de California y su clima mediterráneo templado es ideal para la agricultura y brinda oportunidades para futuras operaciones agrícolas. [La Tabla 6-1, Empleo de residentes por industria](#), muestra el empleo de residentes¹ por industria en Guadalupe, y la agricultura encabeza la lista.

¹ Medios de empleo residentes té número de residentes de un área que se emplean, en comparación con el empleo en el lugar que se refiere al número de personas ocupadas en un área o no residen en la zona.

Tabla 6-1 Empleo de residentes por industria (mayores de 16 años)

Industria	Guadalupe		Condado de SB	
	Población Ocupada	Porcentaje del total	Población Ocupada	Porcentaje del total
Agricultura, silvicultura, pesca y caza, y minería				
Agricultura, silvicultura, pesca y caza	973	29%	18,748	9%
Minería, explotación de canteras y extracción petróleo y gas	23	1%	687	0%
Construcción	163	5%	12,302	6%
Manufactura	200	6%	14,552	7%
Comercio al mayor	207	6%	3,889	2%
Comercio al menor	327	10%	20,456	10%
Transporte y almacenamiento, y servicios públicos				
Transporte y almacenamiento	35	1%	5,610	3%
Servicios públicos	0	0%	874	0%
Información	56	2%	3,942	2%
Finanzas y seguros, y bienes raíces y alquiler y arrendamiento				
Finanzas y seguros	111	3%	5,378	3%
Bienes raíces y alquiler y arrendamiento	35	1%	4,533	2%
Profesionales, científicos y de gestión, y servicios administrativos y de gestión de residuos Servicios				
profesionales, científicos y técnicos	0	0%	16,031	8%
Gestión de empresas y emprendimientos	0	0%	151	0%
administrativos y de apoyo y gestión de residuos servicios	205	6%	9,667	5%
Servicios educativos y atención médica y asistencia social				
Servicios educativos	171	5%	24,305	11%
Atención médica y asistencia social	405	12%	25,157	12%
Arte, entretenimiento y recreación, y alojamiento y servicios de alimentación				
Arte, entretenimiento y recreación	61	2%	6,056	3%
Servicios de alojamiento y alimentación	73	2%	20,535	10%
Otros servicios, excepto administración pública	161	5%	11,823	6%
Administración pública	107	3%	8,742	4%
TOTAL	3,313	100%	213,438	100%

FUENTE: Censo de EE. UU. Bureau, Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2015-2019

El turismo es otro sector que brinda oportunidades para obtener ingresos económicos. La ubicación de Guadalupe a lo largo de una de las rutas turísticas más importantes del mundo, la Carretera 1, le da a la Ciudad un gran potencial para captar el interés turístico. Las adyacentes y dignas de mención Guadalupe-Nipomo Dunes son el segundo sistema de dunas más grande que queda en California. El Dune Center de la ciudad es un activo para la industria del turismo, y los restos del plató original de los Diez Mandamientos agregan más atracción al área. La Figura 6-1, *Conjunto de los Diez Mandamientos*, muestra el conjunto de la película de Cecil B. DeMille Los Diez Mandamientos.

Figura 6-1 Conjunto de los Diez Mandamientos (alrededor de 1956)



Fuente: sitio web del Dunes Center:

<http://dunescenter.org/visit-the-dunes/dunes-center/exhibits-and-activities-research/the-lost-city-of-demille/>

Anualmente, decenas de miles de turistas vienen de todo el mundo para viajar por la Carretera 1 desde el noroeste del Pacífico hasta la frontera con México en bicicleta, automóvil privado, autobuses turísticos y vehículos recreativos.

La ciudad actualmente no cuenta con infraestructura turística, que podría incluir campamentos, hostales u hoteles. Existen pocas otras comodidades, como restaurantes, salones, paradas de descanso o cafeterías, que potencialmente podrían servir a la procesión anual de turistas por la zona. Los turistas a menudo pasan por alto Guadalupe cuando viajan entre el área de San Luis Obispo y Santa Bárbara. Al utilizar la US 101, los turistas en bicicleta son un sector especialmente digno de mención, ya que las instalaciones más cercanas se encuentran tan lejos como Pismo Beach al norte y Buellton y Solvang al sur. La Ciudad y las partes interesadas han identificado el turismo en bicicleta como un mercado que debe ser capturado.

Actualmente, Guadalupe carece de servicios de banda ancha de alta velocidad consistentes y ubicuos.

Si bien algunos proveedores brindan servicio de Internet de alta velocidad en partes de la ciudad, lo más importante es que falta el servicio de Internet de alta velocidad en el corredor del centro. Esta falta de conexión a Internet puede ser desalentadora para los negocios potenciales y hace que sea más difícil atraer industrias del siglo XXI para que se establezcan en la ciudad. Como comunidad desatendida, Guadalupe se encuentra en una posición un tanto única para aprovechar los fondos estatales y federales para mejorar la conectividad con su ciudadanía tanto a nivel local como regional como los planes de los tres condados para la mejora de la infraestructura de banda ancha incluyen el desarrollo de un anillo de fibra en el norte del condado de Santa Bárbara que se extiende desde el condado de Ventura en el sur hasta el área de Five Cities al norte en el condado de San Luis Obispo y al este hasta Cuyama. La ubicación de Guadalupe a lo largo de la Carretera 1, combinada con las vías del tren a través del centro de la ciudad, la convierten en una pieza geográfica integral para el desarrollo de la infraestructura regional de banda ancha.

El alto porcentaje de edificios comerciales vacantes presenta una oportunidad adicional. Hay un espacio considerable para que se instalen nuevas empresas y una demanda significativa de empresas comerciales en el centro de la ciudad, lo que reforzaría los ingresos fiscales locales. Una restricción negativa artificial sobre los usos permitidos en zonas comerciales, comercial-industriales e industriales desalienta injustificadamente el crecimiento de nuevos negocios. La expansión del servicio minorista directo de alimentos y bebidas de los productos fabricados en las zonas comercial-industrial e industrial, y la expansión de las oportunidades de vivienda en las zonas comerciales mejorarán las oportunidades para el crecimiento de nuevos negocios y la retención de los negocios existentes. Esto serviría a la Ciudad en dos aspectos: al brindar servicios convenientemente a los residentes con opciones de compras locales y al generar ingresos de la Ciudad. Junto con la adición de la disponibilidad de Internet de alta velocidad antes mencionada, las nuevas empresas basadas en tecnología podrían encontrar la ciudad como una base de operaciones atractiva sin la necesidad de modificaciones cosméticas importantes que cambiarían el carácter del corredor del centro. El carácter distintivo de Guadalupe, una mezcla de herencia española y agrícola, es una fuente tremenda de orgullo local.

6.3 ESTRATEGIA DE DESARROLLO ECONÓMICO

En el anterior *Plan General de Guadalupe 2002*, la estrategia de desarrollo económico de Guadalupe se centró en el crecimiento de la base económica de la comunidad. El crecimiento de la industria básica (por ejemplo, la producción de bienes para la exportación) respaldaría empleos bien remunerados, que luego generarían empleos relacionados con los servicios a través de un efecto multiplicador económico. Esta es una sólida teoría económica que ha sustentado los esfuerzos de desarrollo económico en todo el país.

No obstante, la implementación exitosa de este enfoque ha resultado difícil para muchas comunidades. La industria base tiende a ser específica de la ubicación: Silicon Valley atrae a



empresas de alta tecnología; Los Ángeles atrae dólares del entretenimiento, e identificar el nicho de desarrollo económico de una comunidad es una tarea difícil que a lo largo de los años ha preocupado a muchos expertos en economía.

La historia del desarrollo económico está plagada de esfuerzos de las ciudades para ofrecer todo tipo de incentivos, desde

exenciones de impuestos hasta tierras libres, para atraer una nueva industria de base. Sin embargo, el mercado es voluble y la decisión de las empresas privadas sobre dónde ubicar una nueva empresa, por ejemplo, una instalación de procesamiento agrícola, depende de algo más que impuestos más bajos. También implica espíritu emprendedor, historia, familia, clima, transporte y un buen grado de suerte.

En otras palabras, el desarrollo económico a veces requiere un trabajo temprano que tiene menos que ver con atraer industrias directamente y más con atraer a una clase de gente joven y ambiciosa que está interesada en ganarse la vida a largo plazo. Si bien Guadalupe puede no ser la opción de hoy para los próximos Del Monte Foods, bueno para ellos si lo es, puede estar en condiciones de retener a más jóvenes que crecieron en Guadalupe y quizás incluso atraer a más jóvenes ambiciosos de fuera de la comunidad. ninguno de los cuales puede pagar los precios de la vivienda en las comunidades más prósperas de la región.

La estrategia de desarrollo económico de Guadalupe se basa en tres activos clave de los que disfruta Guadalupe: 1) servicio AMTRAK y otros servicios ferroviarios de cercanías, 2) viviendas y bienes raíces asequibles, y 3) fabricación industrial, remanufactura y procesamiento. Cada uno de estos se analiza con más detalle a continuación.

El primero es el servicio ferroviario AMTRAK de Guadalupe: el Pacific Surfliner. Históricamente, el transporte ha jugado un papel clave en el desarrollo económico en todo el mundo, y esta ruta AMTRAK debería estar al frente y al centro de la estrategia de desarrollo económico de Guadalupe. El segundo activo clave del que disfruta Guadalupe es su subdesarrollado centro y los bajos precios inmobiliarios en general (por ejemplo, Guadalupe disfruta de la vivienda de precio medio más bajo en el condado de Santa Bárbara). El Ferrocarril de Santa María está trabajando con el gobierno estatal y local para instituir una duplicación del servicio de trenes suburbanos de Guadalupe a Paso Robles. La combinación del servicio de trenes suburbanos y los bajos precios inmobiliarios crea el potencial para un mercado de viviendas urbanas sólido que puede atraer a jóvenes profesionales urbanos y tal vez retener a los residentes más jóvenes de Guadalupe que aún no tienen los ingresos para comprar una casa unifamiliar en una de los barrios residenciales más tradicionales de Guadalupe. Con el apoyo de planificación de la Ciudad de Guadalupe, este mercado de

vivienda urbana podría atraer los dólares de inversión y los talentosos diseñadores / desarrolladores urbanos necesarios para hacer realidad dicho plan.

Vale la pena señalar que la búsqueda de viviendas urbanas, que por diseño es más asequible y más susceptible a la creación de lugares que las subdivisiones de viviendas unifamiliares por sí solas, se alinea bien con las prioridades estatales. Esta estrategia se basa en el impulso creado por la crisis de la vivienda en California, cuya solución seguirá siendo una de las principales prioridades del estado en los próximos años. Por lo tanto, la estrategia tiene la ventaja de resolver los problemas del elemento de vivienda de la Ciudad y posiciona a la comunidad para recibir dólares de subvenciones

estatales y federales. Básicamente, convierte la “crisis de vivienda” de Sacramento en la oportunidad de desarrollo económico de Guadalupe. Además, la estrategia de relleno urbano articulada en este Elemento de Desarrollo Económico (y reforzada por cambios en el Elemento de Uso del Suelo) hace un mejor uso de los bienes raíces del Centro y se adapta bien a la tendencia general de una necesidad decreciente de escaparates de tiendas físicas como comercio. se conecta cada vez más.

También vale la pena señalar que la antigua Base de la Fuerza Aérea Vandenberg se ha reconstituido como la Base de la Fuerza Espacial Vandenberg. La Base de la Fuerza Espacial Vandenberg está ubicada aproximadamente a 20 millas al sur de Guadalupe y es accesible por el mismo servicio AMTRAK Pacific Surfliner que Guadalupe disfruta. No es descabellado esperar que en las próximas décadas la Base de la Fuerza Espacial Vandenberg experimente un crecimiento considerable, ya que la nación se encuentra solo en el comienzo de una nueva era de preocupaciones de seguridad nacional basadas en el espacio. La estrategia de vida urbana de Guadalupe podría encajar perfectamente con las familias de militares que buscan viviendas asequibles y estilos de vida urbanos que estén a un fácil viaje en tren.

Un tercer y último clave activo para el desarrollo económico de Guadalupe involucra fabricación, remanufactura y procesamiento. Guadalupe alberga una sólida industria de procesamiento y empaque agrícola, y la legalización del cannabis brinda una oportunidad para el crecimiento de este sector económico. En 2021, el Ayuntamiento de Guadalupe adoptó regulaciones que permiten el cultivo comercial, procesamiento, fabricación, pruebas, venta, entrega y distribución de cannabis y productos de cannabis. El procesamiento de cannabis es un ajuste natural para Guadalupe y podría proporcionar ingresos sustanciales en



el futuro a medida que la industria madura. Guadalupe tiene una historia, una mano de obra y muchas estructuras adecuadas para la fabricación y el procesamiento pesados y livianos accesibles por rutas de transporte ferroviario y de camiones.

La adición de servicios de banda ancha al corredor del centro crea un cuarto y último activo para el desarrollo económico. El aprovisionamiento de las capacidades de Internet del siglo XXI con espacio para el crecimiento puede atraer negocios que se ajusten al modelo de las industrias existentes del corredor del centro, pero también puede brindar opciones y oportunidades para negocios nuevos y emocionantes. También puede proporcionar oportunidades de trabajo "no convencionales" para aquellos que trabajan desde casa. Tener una red de milla media funcional administrada en parte por la Ciudad también permitiría un flujo de ingresos adicional si el acceso de banda ancha se vendiera como una cuarta utilidad. Dependiendo de cómo se financie e implemente esto, podría generar rendimientos casi inmediatos y nuevas oportunidades de crecimiento económico y desarrollo para el próximo año.

La rehabilitación del Teatro Real puede suponer un impulso directo e indirecto al desarrollo económico. El establecimiento del Centro Guadalupe para las Artes Visuales y Escénicas proporcionará empleos locales y oportunidades para artistas contratados y eventos especiales para generar ingresos para la Ciudad. Además, el restablecimiento de un lugar cultural e histórico ayudará indirectamente al desarrollo económico al aumentar el atractivo turístico de la ciudad. Un centro local de artes escénicas con un horario vibrante de talento local y nacional puede atraer visitantes de fuera de la ciudad para hospedarse en alquileres a corto plazo y comer en establecimientos locales. También demuestra el compromiso de la Ciudad con la preservación de la historia local, lo que enfatiza el carácter único del corredor del centro como destino turístico.

El final de la estrategia de desarrollo económico de Guadalupe sigue siendo el mismo que en 2002, cuando la Ciudad adoptó por primera vez su Elemento de Desarrollo Económico: atraer a la industria de base, con sus empleos mejor pagados y su efecto multiplicador económico. La estrategia descrita aquí se basa en ese enfoque original al centrarse en sus condiciones previas para el éxito. Los jóvenes profesionales urbanos crean un mercado laboral que, con el tiempo, atrae industrias de base que buscan una fuerza laboral educada y creativa.

En pocas palabras, la estrategia de Guadalupe es jugar a largo plazo. El desarrollo económico real y sostenible no ocurre de la noche a la mañana, pero con un esfuerzo sostenido para aprovechar las fortalezas de su comunidad, la Ciudad de Guadalupe puede crear una visión de vitalidad dinámica que tiene el potencial de tener éxito a largo plazo.

6.4 ASOCIACIÓN EMPRESARIAL GUADALUPE

La Asociación Empresarial Guadalupe se dedica a la promoción, expansión y desarrollo de sus miembros al brindar servicios que ayuden, respalden y promuevan directamente sus negocios y al expresar y respaldar metas comunes para la protección, identidad y crecimiento de las empresas Guadalupe y la comunidad. Actualmente, la Junta Directiva de la asociación está integrada por un presidente, un secretario y un tesorero.

Como organización privada dedicada al desarrollo económico, Guadalupe Business Association es un socio clave para la Ciudad de Guadalupe, ya que trabaja para crear un centro vibrante y atraer empleos mejor pagados a la comunidad.

6.5 PROGRAMA DE MICROEMPRESAS

El Programa de Microempresas está diseñado para estimular el crecimiento económico y crear negocios que mejoren las condiciones de vida de los residentes de la comunidad. El programa proporciona fondos a empresas elegibles para iniciar o expandirse. Este programa es útil para pequeñas empresas emergentes como préstamo, subvención o préstamo condonable. Los términos son flexibles y se pueden adaptar a las necesidades del negocio. Las pautas de asistencia financiera han sido formalmente adoptadas por la Ciudad de Guadalupe y aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD).

6.6 METAS, POLÍTICAS Y PROGRAMAS

Metas

- | | |
|------------------|---|
| Meta ED-1 | Crear un centro de la ciudad vibrante como condición previa para atraer la industria de base y empleos mejor pagados. |
| Meta ED-2 | Promover Guadalupe para la atracción de empleos industriales y turísticos de base adicionales. |
| Meta ED-3 | Establecer una relación cooperativa y entusiasta con el sector privado para impulsar el desarrollo de la Ciudad. |
| Meta ED-4 | Continuar haciendo crecer el sector agrícola de la economía y desarrollar relaciones en este sector para mitigar las preocupaciones de los residentes sobre los conflictos de uso de la tierra agrícola / urbana. |

- Meta ED-5** Desarrollar un modelo de infraestructura sostenible de milla media de banda ancha con la comunidad para apoyar la resiliencia, los servicios de emergencia, la seguridad nacional, el crecimiento económico y el desarrollo empresarial.
- Meta ED-6** Ampliar los usos residenciales permitidos en las zonas comerciales para proporcionar a los propietarios y empleados de negocios viviendas cerca del trabajo, reducir los impactos de los desplazamientos y mejorar la seguridad de los establecimientos comerciales con residentes disponibles para ver y denunciar delitos, vandalismo, incendios e inundaciones.
- Meta ED-7** Ampliar las ventas minoristas, alimentos y bebidas permitidas en las Zonas Comerciales e Industriales para atraer a más restaurantes, bodegas, cervecerías, destilerías y fabricantes especializados para hacer negocios en Guadalupe.

Políticas

- Política ED-1.1** La principal estrategia de desarrollo económico de la ciudad es crear un centro vibrante de uso mixto y promover una fuerza laboral joven y educada para vivir en el centro de Guadalupe como condición previa para atraer industrias de base adicionales.
- Política ED-1.2** La Ciudad utilizará sus regulaciones de zonificación y uso de la tierra para ayudar a proteger la posición económica de áreas comerciales viables y promover el desarrollo de uso mixto en el centro de Guadalupe.
- Política ED-1.3** La Ciudad puede esperar que los comerciantes y propietarios locales mantengan sus edificios al nivel más alto posible dentro de sus recursos financieros disponibles, y la Ciudad ayudará con la rehabilitación y el mantenimiento de la propiedad, mejorando así la imagen visual de la Ciudad. También fomentará la renovación de edificios antiguos e históricos y la rehabilitación de los distritos comerciales de Guadalupe en general a través de préstamos a bajo interés y otros programas estatales y federales.

- Política ED-1.4** La Ciudad trabajará para revitalizar el Distrito Comercial Central promoviendo el desarrollo de uso mixto, proporcionando estacionamiento adicional, mejorando propiedades, requiriendo compatibilidad arquitectónica y mejorando la circulación con mejores instalaciones para peatones y bicicletas. También apoyará la creación de incentivos y exenciones de regulaciones para fomentar la revitalización y promover la infraestructura de banda ancha sostenible en toda la ciudad.
- Política ED-1.5** La Ciudad fomentará nuevos tipos de usos comerciales e industriales para diversificar la base económica de la Ciudad.
- Política ED-1.6** La ciudad apoyará los esfuerzos para desarrollar un programa coordinado de desarrollo de pequeñas empresas y/o trabajará con organizaciones de pequeñas empresas establecidas para brindar apoyo a las pequeñas empresas existentes y nuevas, incluido el uso y el apoyo para el Programa de microempresas y la obtención de Subsidios en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG) financiación para apoyar este programa.
- Política ED-1.7** La Ciudad trabajará para hacer crecer el sector agrícola de la economía, mientras aborda los problemas comunitarios creados por las operaciones agrícolas.

Programas

- Programa ED-1.1.1** Dentro de los tres años de la adopción del *Plan General Guadalupe 2042*, el Departamento de Construcción y Planificación emprenderá un proceso con el Concejo Municipal para revisar la ordenanza de zonificación de la Ciudad para permitir una combinación más completa de usos residenciales comerciales y urbanos en el Centro de Guadalupe y ampliar las ventas minoristas, de alimentos y bebidas en las Zonas Comercial-Industriales e Industriales que sean consistentes con la nueva designación de uso mixto creada en el Elemento de uso de la tierra. Consulte también LU-1.1.3.
- Programa ED-1.1.2** Dentro de los tres años posteriores a la adopción del *Plan General Guadalupe 2042*, la Unidad de Construcción y Cumplimiento del Código trabajará con el Concejo Municipal para establecer un programa para ayudar a los propietarios en

la demolición de estructuras en ruinas, para limpiar lotes baldíos y para rehabilitar y reconstruir estructuras comerciales y residenciales deficientes.

Programa ED-1.1.3

De manera continua, el Administrador de la Ciudad trabajará para promover la vitalidad económica en Guadalupe manteniendo y expandiendo las asociaciones con la Asociación Empresarial Guadalupe, la Alianza Económica, la Cámara de Comercio del Valle de Santa María y la Comisión de Desarrollo Económico de Santa María.

Programa ED-1.1.4

Junto con el Grupo de Trabajo de Banda Ancha de Guadalupe, el Consorcio de Banda Ancha de la Costa del Pacífico, SBCAG y otros grupos regionales de partes interesadas, la Ciudad trabajará hacia el objetivo de proporcionar una infraestructura de banda ancha de milla media para brindar acceso de banda ancha a todos dentro de la Ciudad.

Programa ED-1.1.5

A medida que haya fondos disponibles, el Departamento de Obras Públicas trabajará con el Concejo Municipal para implementar ideas que surjan del Proyecto Dique Santa María y el Estudio de Factibilidad del Sendero de Uso Múltiple de Guadalupe a la Playa para construir una instalación regional para bicicletas / peatones que atraviese el centro de Guadalupe. Consulte también CIR-1.1.10.

Programa ED-1.1.6

La Ciudad continuará trabajando a través de HCD para brindar el Programa de Microempresas a las empresas elegibles en Guadalupe.

Este lado se dejó en blanco intencionalmente.