

Externalidades del comercio informal

Master oficial en gestión y valoración urbana
Doctorado en gestión y valoración urbana

UPC 2006-2007

Evaluación de las externalidades del comercio informal sobre los valores inmobiliarios

El caso ladera oeste, La Paz, Bolivia

Director: Carlos Marmolejo Duarte

Postulante: Jessica Maidana Zeballos

Universidad Politécnica de Cataluña
Departamento de Construcciones Arquitectónicas I

sumario



introducción



tema



estructura



metodología



cronograma



introducción

| Contexto |



Bolivia, corazón de América del Sur
Bolivia: Altiplano, Valle, Llano

La Paz: Sede de Gobierno
Capital de provincia Pedro Domingo Murillo

Capital de municipio Nuestra Señora de La Paz

Ubicación extremo norte de la Meseta Altiplánica

Superficie municipio: 201.195,40 has.

Altura promedio: 3.640 msm

Población:

La Paz: 790.353 hab.

El Alto: 693.975 hab.



introducción

| Estructura física – Ámbito físico transformado |



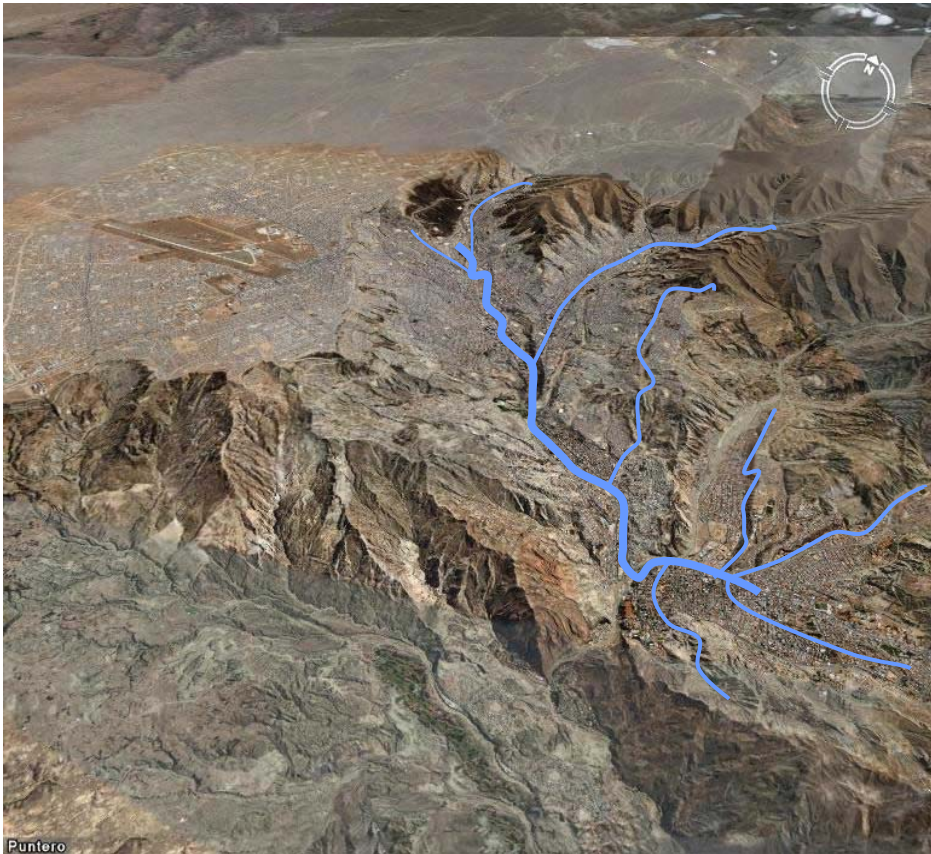
Cinco cuencas principales nacen de la Cordillera Real y mas de 200 rios tributarios.

Ámbito físico transformado, “mancha urbana”, ocupa 8.101,37 Has.
Ciudad distribuida en 21 distritos agrupados en 7 Macro-distritos



introducción

| Topografía – Morfología |



Zonas alta pendiente $>50\%$ = 35% m.u.
Zonas media pendiente 10%-49% = 28%
Zonas baja pendiente $<10\%$ = 16% m.u.

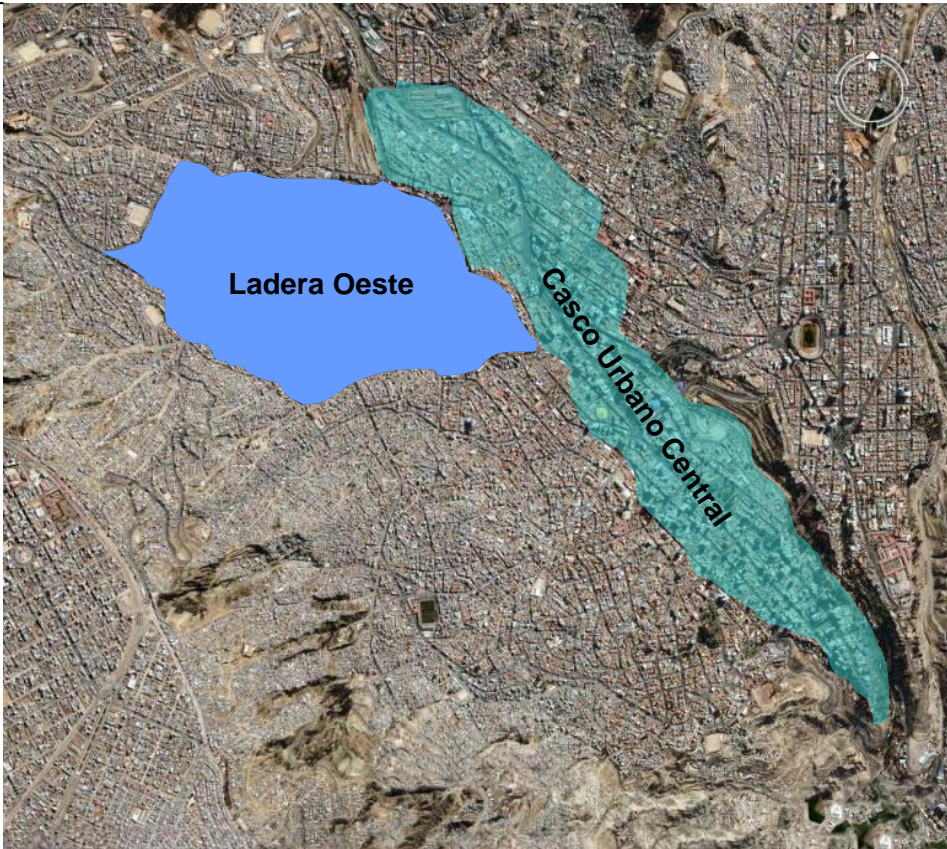
Un eje central y sus ramificaciones a lo largo de las cuencas de los ríos.

Los sectores urbanos con menor pendiente ocupados por las élites.
Los sectores urbanos con mayor pendiente reciben barrios densamente poblados, asentamientos espontáneos habitada por los sectores con menos recursos



introducción

| Mancha Urbana |



Surgimiento del centro y subcentros con significación para la ciudad.

Concentradores de población, actividades, tráfico vehicular e infraestructura de servicios.

Parte fundamental de la estructura física, social y funcional de la ciudad.

El C.U.C. se extiende linealmente hacia el sur: actividades comerciales y administrativas.

La Ladera Oeste se extiende en los distritos 1, 5, 6, 7 y 8.

Ladera Oeste, mancha concentradora de actividad comercial, exclusivamente comercio informal y minoristas.



introducción



tema



estructura



metodología



cronograma



El tema

| Externalidades del comercio informal |

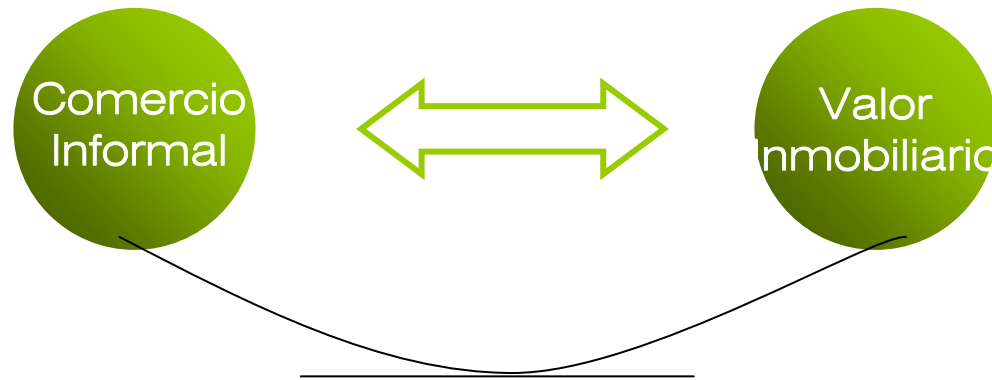
El comercio informal un fenómeno que se presenta en muchas ciudades
En La Paz constituye un rasgo tradicional
La situación económica recesiva del país a intensificado esta actividad: 1960-1990
incremento del 18,2%
La presencia de vendedores en las calles ha superado las políticas municipales: aprox.
14.000 comerciantes en vía pública en la Ladera Oeste
Conformando nuevos cuadros a la hora de valorar económicamente los inmuebles





El tema

| Externalidades del comercio informal en la Ladera Oeste |



hipótesis

La hipótesis es una lectura empírica que cree que existe un incremento de plusvalía que experimenta el mercado inmobiliario por el asentamiento de comercio informal, así como un plusvalor de uso

objetivo

El objetivo es explicar la relación entre la existencia de comercio informal en espacio públicos y en la estructura urbana con sus valores inmobiliarios



El tema

| Externalidades del comercio informal |

Objetivos específicos



Definir los conceptos de comercio informal en América Latina



Descubrir de que manera y ante que condiciones el valor inmobiliario reacciona frente a acciones del comercio informal



Descubrir que tipo de comercio informal genera plusvalores y que tipo arrebatara valores del mercado inmobiliario.

Objetivos previstos a ser alcanzados en dos etapas: Master y Doctorado



introducción



tema



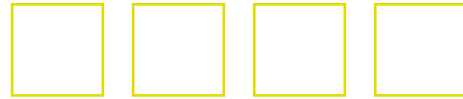
estructura



metodología



cronograma



la estructura

| Índice esquemático |

01 MASTER

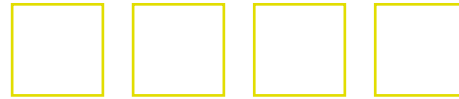
Conceptos teóricos

02 DOCTORADO

Aplicación de los conceptos teóricos al objeto de estudio

03 DOCTORADO

Resultados, Evaluación y Conclusiones



la estructura

| Índice esquemático |

MASTER

Conceptos teóricos

01

Definición y diseño de los principales argumentos teóricos asociados al comercio informal

Definición de informalidad.

Informalidad ante precariedad

Definición de bienes privados y públicos

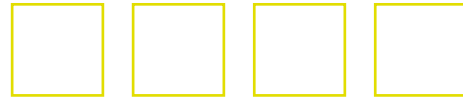
Definición de externalidades ambientales

La geografía urbana del comercio informal y sus procesos de apropiación del espacio

Circuitos de informalidad

Introducción al escenario informal en Bolivia

Aproximación histórica al fenómeno de informalidad en La Paz



la estructura

| Índice esquemático |

DOCTORADO

Aplicación de los conceptos teóricos al objeto de estudio

Análisis urbano arquitectónico de la localización del comercio informal en la actualidad

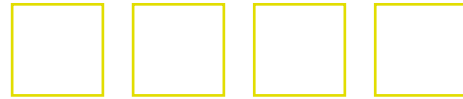
Una aproximación empírica a la evaluación de las externalidades del comercio informal

Caracterización de los emisores de externalidades

Caracterización de los receptores de externalidades

La metodología: el bien a valorar a través de encuestas

02



la estructura

| Índice esquemático |

DOCTORADO

Resultados, Evaluación y Conclusiones

03

Evaluación del impacto del comercio a través de las técnicas econométricas

Evaluación del impacto del comercio a través del método de valoración contingente

Evaluación del impacto de las externalidades sobre los bienes privados

Evaluación del impacto de las externalidades sobre los bienes públicos

Evaluación del impacto de las externalidades sobre los espacios públicos

Conclusiones



introducción



tema



estructura



metodología



cronograma



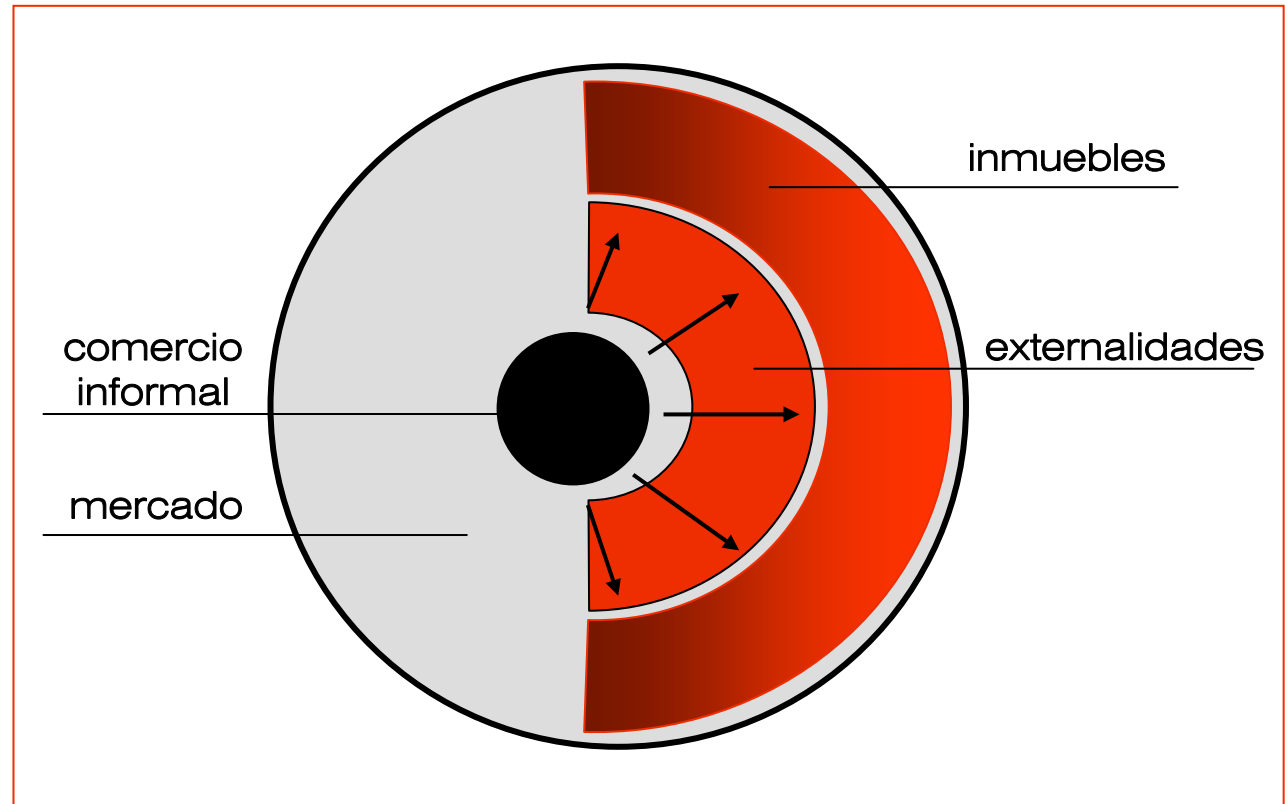
metodología

| Análisis teórico y empírico |

Economía
Ambiental



Internalización
de
Externalidades

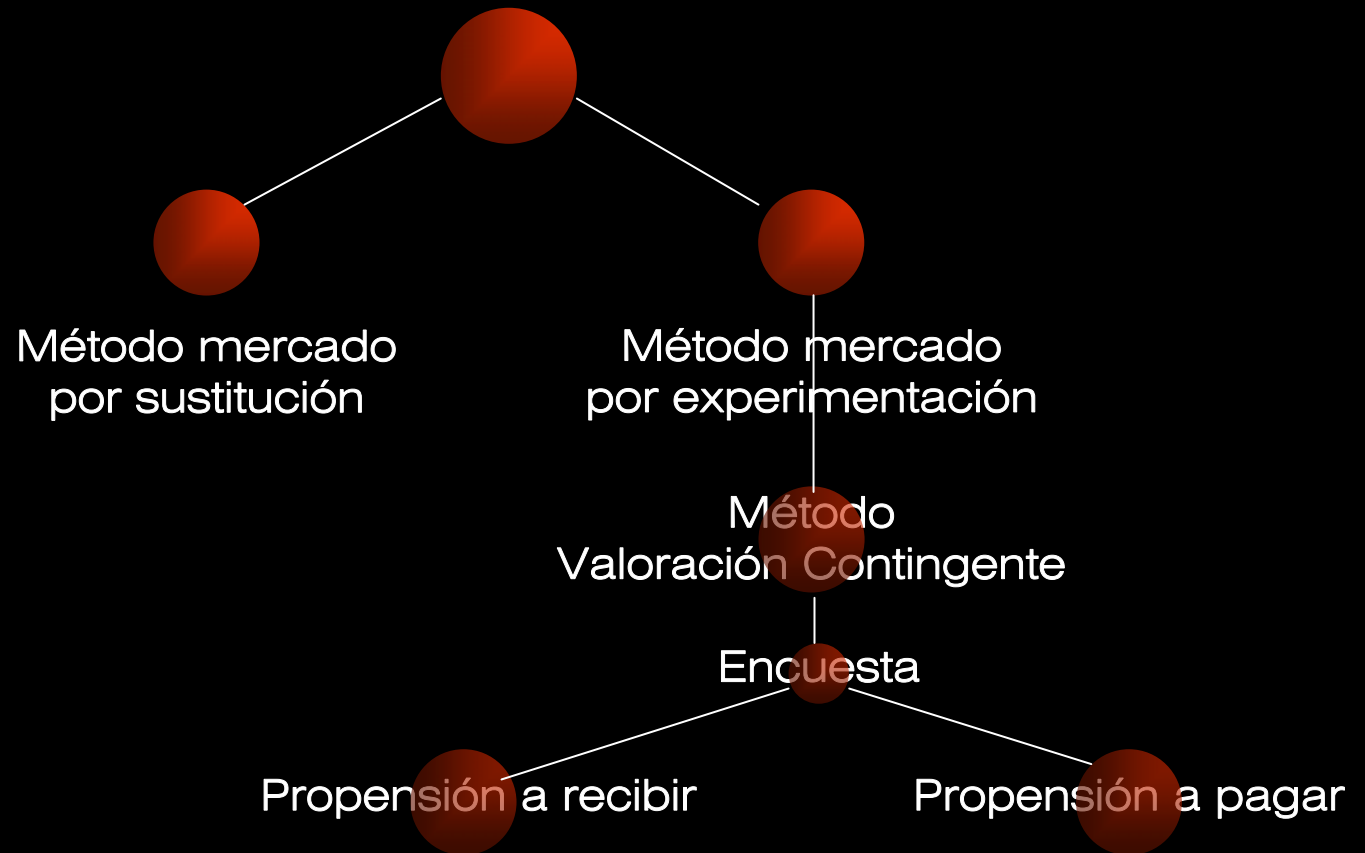




metodología

| Análisis teórico y empírico |

ECONOMÍA AMBIENTAL





introducción



tema



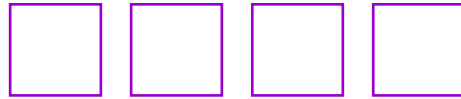
estructura



metodología



cronograma



cronograma

01 | Fase Master |

