

EVALUACIÓN DE LAS EXTERNALIDADES DEL COMERCIO INFORMAL SOBRE LA FORMACIÓN DE LOS VALORES INMOBILIARIOS, EL CASO DE LA LADERA OESTE, LA PAZ, BOLIVIA

EVALUATION OF THE EXTERNALITIES OF INFORMAL TRADE ON THE FORMATION OF
PROPERTY VALUES.

MAIDANA ZEBALLOS, Jessica Fabiola
Universidad Privada del Valle
jessica.maidana@gmail.com
La Paz

Recibido en 14 junio 2023
Aceptado en 23 junio 2023



Resumen

Introducción: Esta tesis define el comercio informal como toda actividad comercial o de servicios que ocupa calles y aceras de manera arbitraria, apropiándose de un espacio público. Este fenómeno se ha consolidado en la Ladera Oeste de La Paz, con más de 8,500 comerciantes en 7 km² registrados por el Gobierno Municipal. El estudio busca explicar cómo el comercio informal, al ocupar el espacio público, afecta los valores inmobiliarios mediante externalidades.

Objetivo: Evaluar cómo el comercio informal genera externalidades positivas para los comercios formales y negativas para las residencias.

Materiales y métodos: Se utilizó la economía ambiental para analizar el comercio informal y los inmuebles como bienes económicos. Se aplicó el método de Valoración Contingente (VC) a través de encuestas diseñadas para residentes y comerciantes formales que alquilan o anticretan sus locales. Estas encuestas miden la disposición a pagar (DAP) o a ser compensados (DAC) según el bienestar que les genera el comercio informal.

Resultados y conclusiones: Los resultados muestran que el comercio informal perjudica a los residentes, quienes estarían dispuestos a pagar 2.93 bolivianos mensuales para reducir la cantidad de comerciantes informales y aumentarían el alquiler de sus viviendas en 86.69 bolivianos en calles con menos comerciantes. En contraste, los comerciantes formales ven al comercio informal como un beneficio, estando dispuestos a pagar 1.85 bolivianos para incrementar el número de comerciantes en su calle y 0.39 bolivianos más en alquiler en calles con más comercio informal. Además, el 9% de los residentes y el 26.7% de los comerciantes formales prefirieron pagar menos en alquileres en calles con menos o más comercio informal, respectivamente. Las hipótesis fueron confirmadas, mostrando que el comercio informal es valorado negativamente por los residentes y positivamente por los comerciantes.

Palabras clave: comercio informal, externalidades, valor inmobiliario.

Abstract

Introduction: This thesis defines informal trade as any commercial or service activity that occupies streets and sidewalks arbitrarily, appropriating public space. This phenomenon has been consolidated in the Ladera Oeste of La Paz, with more than 8,500 merchants occupying 7 km² registered by the Municipal Government. The study seeks to explain how informal trade, by occupying public space, affects property values through externalities.

Objective: To evaluate how informal trade generates positive externalities for formal businesses and negative ones for residences.

Materials and methods: Environmental economics was used to analyze informal trade and properties as economic goods. The Contingent Valuation (CV) method was applied through surveys designed for residents and formal traders who rent or lease their premises. These surveys measure the willingness to pay (WTP) or to be compensated (WTC) according to the well-being generated by informal trade.

Results and conclusions: Results show that informal trade negatively affects residents, who would be willing to pay 2.93 bolivianos per month to reduce the number of informal traders and would increase the rent of their homes by 86.69 bolivianos in streets with fewer traders. In contrast, formal traders see informal trade as beneficial, being willing to pay 1.85 bolivianos to increase the number of traders on their street and 0.39 bolivianos more in rent in streets with more informal trade. Additionally, 9% of residents and 26.7% of formal traders preferred to pay less in rent in streets with fewer or more informal traders, respectively. The hypotheses were confirmed, showing that informal trade is negatively valued by residents and positively valued by businesses.

Keywords: informal trade, externalities, property value.