

## **UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA**

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE BARCELONA (ETSAB)

CENTRO DE POLÍTICA DE SUELO Y VALORACIONES (CPSV)

### **MASTER UNIVERSITARIO EN ESTUDIOS AVANZADOS EN ARQUITECTURA-BARCELONA (MBArch) LÍNEA DE GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA Y ARQUITECTÓNICA**

#### **RESUMEN PROPUESTA DE TESIS**

Autor de la Propuesta de Tesis: Arq. Cristián Solano Muñoz

Director de la Tesis: Dr. Carlos Marmolejo Duarte

Título de la Propuesta de tesis: Riesgos naturales y modificación de la estructura del Mercado de Suelos. El caso de la inundación de Copiapó, Chile.

Durante las últimas décadas, los riesgos naturales de alto impacto a los que están expuestas las ciudades, tales como terremotos, tsunamis, erupciones volcánicas, remociones en masa e inundaciones, han estado en el ojo de los investigadores, dado especialmente el incremento de la frecuencia experimentado por aquellos que tienen relación con los fenómenos asociados al cambio climático.

En países con economías altamente liberalizadas, y donde el valor del suelo está sujeto fuertemente a variaciones del mercado, ergo, de sus condiciones de demanda, el impacto de dichos fenómenos en la estructura de precios de suelo puede abrir brechas económicas donde la administración, participe con mejores resultados en la obtención de beneficios sociales. Una forma sería obteniendo suelo para vivienda social a menor precio, pero mejor localizado producto de eventuales depreciaciones temporales, o también, reformulando el alcance de instrumentos de planificación territorial haciéndolos menos laxos que los actuales.

La hipótesis planteada, es que, en un suelo fuertemente liberalizado, ante un efecto traumático provocado por un desastre natural, la estructura del mercado inmobiliario de precios de suelo tiende a alterarse, agregando valor a algunas variables en detrimento de otras. Consecuentemente, si el mercado responde alterando los atributos de la oferta, parte de las variables que debieran modificar su peso relativo son aquellas vinculadas con localización o tipología de vivienda.

Para analizar lo señalado, se ha tomado el caso de la Ciudad de Copiapó, capital de la Provincia homónima y de la Región de Atacama en Chile. Este territorio, entre el 24 y 26 de marzo de 2015, fue afectado por un fenómeno aluvional de más de 100 años de período de retorno que dejó un saldo de 30.000 damnificados y un coste de reconstrucción de más de 1.500 millones de dólares.

El método usado para esta investigación es el de Precios Hedónicos. Primeramente, se levantará una base de datos de transacciones residenciales a partir del registro del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, donde se reflejarán las variables que pueden incidir en la composición del precio (superficie, número de habitaciones, tipo de vivienda, antigüedad, etc). A su vez, esta base será complementada con la Composición Socioeconómica de la ciudad según base Censal y/o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Posteriormente se revisará la estructura de barrios de la ciudad y dotación de servicios de transporte a partir de la encuesta de Origen y Destino de la Secretaría de Transporte Urbano SECTRA.

Los resultados del levantamiento de datos serán graficados por herramientas SIG en un mapa de la ciudad, donde además se podrá visualizar el diagrama de afectación por el fenómeno climático acaecido en marzo de 2015.

Se desarrollarán tres modelaciones de Precios con datos de transacciones del 2014, 2015 y 2019. Luego de ello, se identificarán por el Test de Chow, si hay cambios estructurales en la composición de precios que verifiquen o refuten la hipótesis.

Finalmente se revisará en términos generales, a cuatro años del desastre natural, si existe una tendencia del mercado a modificar los parámetros de la oferta, ya sea en localización o tipología.