

## RESUM DE TESI DOCTORAL

Autor:	ESTEVE CABRÉ I PUIG		
Títol de la tesi:	LÍMITS AL MÈTODE DE COMPARANÇA		
Unitat estructural:	CONSTRUCCIONS ARQUITECTÒNIQUES I		
Programa doctorat:	GESTIÓ I VALORACIÓ URBANA		
Codis UNESCO <sup>1</sup> :	332904	330507	

### Resum<sup>2</sup>:

Es tracta d'una tesi, sorgida de l'experiència d'un professional, que s'acosta a les aules, per tal de reflexionar i investigar vers allò que fa habitualment des de fa molts anys. La pregunta inicial, era: Perquè falla el mètode de comparança?. I així doncs, aquesta tesi aborda com objectiu principal la problemàtica de la valoració pel mètode de comparança, situant-nos en els seus límits d'aplicabilitat.

El treball s'estructura en tres parts. Es pretén contestar a la pregunta inicial des d'un plantejament de caràcter més teòric –*capítol primer* -, amb l'ànim tant d'entendre perquè no sempre el mètode pot ser reeixit, com la de buscar respostes sòlides a algunes intuïcions amb arrels fonamentades per l'experiència.

Des d'un altre enfocament - *capítol segon*- eminentment pràctic, idearem dues estratègies per a esmicolar el problema i experimentar amb la seva anàlisi. Una des de la mera experiència. L'altra des de l'anàlisi ortodoxa, l'estadística, tan lligada a la base d'aplicació del mètode. Des de la mera experiència, ens enfocarem en les alienes i les pròpies, per tal d'obtenir un ventall el més ampli i així veure si el que a nosaltres ens servia, també era vàlid per els altres experts. Des de l'anàlisi ortodoxa, ens vàrem animar a utilitzar la tècnica estadística –*regressió logística*- amb l'objectiu de poder disposar d'un instrument amb el qual detectar els fallits de forma anticipada (*la fórmula magistral*). Calia trobar un model capaç de descriure i identificar *a priori*, els immobles o productes immobiliaris que arribarien a ser fallits". L'estudi es va centrar en una mostra "d'habitatges" situats a la ciutat de Barcelona. El resultat que va donar, és que el model ajustat havia sortit amb un nivell de confiança inferior al 50%, mostrant que no semblava idoni al model, qüestió que podríem haver previst, pel fet d'estar davant d'immobles o productes de "cas únic", si és que podem denominar-los d'aquesta manera. El resultat, ens va mostrar que mentre que l'estandar, normal, habitual, pot modelitzar-se, perquè respon a una topologia, a un patró, no pot modelitzar-se la unitat.

Finalment en el –*capítol tercer*- és la conseqüència de la confrontació entre certesa, com resultat obtingut en la recerca de la *fórmula magistral* i veritat, sistematitzar l'experiència i transmetre una sort de morfologia del *fracàs* del mètode, materialitzada en l'aportació original del que denominarem com **índex de productes catastròfics**.

Existeixen dos límits, l'ontològic i el de mercat i es proposa el disseny d'un termòmetre de casos catastròfics, com a continuació d'aquest treball.

Signatura:

Data: 02 de desembre de 2005

1. Com a mínim 1 i com a màxim 4. Els codis els podeu trobar en la pàgina web: <http://www.upc.edu/tercercicle/impresos.php>
2. El resum ha de tenir un màxim de 4000 caràcters. Cal tenir present que si es supera aquest límit es tallarà automàticament el resum al caràcter 4000.