

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA
DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS I
CENTRO DE POLÍTICA DE SUELO Y VALORACIONES
MASTER OFICIAL EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Carlos Aguirre Núñez

Director de la Tesis: Dr. Carlos Marmolejo Duarte

Título del Proyecto de tesis: **Influencia de la estructura policéntrica sobre los valores urbanos: Un análisis de la Región Metropolitana de Barcelona**

A lo largo de la historia de una ciudad, se producen fenómenos de expansión, reconversión, dispersión y compactación en sus variados usos y destinos de suelo. A las aglomeraciones iniciales dentro de las áreas centrales, se sigue con un proceso de disipación de población hacia las afueras, para después pasar a compactar un segundo o tercer anillo de desarrollo. Este proceso efectivo en casi todas las ciudades del mundo, ha generado políticas públicas tendientes a fomentarlo o disminuirlo.

Resulta interesante de estudiar los factores que definen la estructura de aquellas aglomeraciones/desaglomeraciones, que permiten la aparición y consolidación de estos subcentros urbanos y como impactan en los precios de los bienes inmuebles.

Desde el ámbito de la economía urbana, o de la llamada Nueva economía urbana, se han desarrollado diversas metodologías para la identificación de subcentros urbanos, basados desde la concentración de densidades comerciales, de trabajadores y atracción de viajes, entre otras. Sin embargo, hasta la fecha, sólo se han desarrollado clasificaciones de modelos y aplicaciones a diferentes realidades metropolitanas, como métodos de validación y comparación, no se ha buscado una convergencia con los precios de suelo, o hasta que punto, estos subcentros impactan en la generación de centros fragmentados de precios de suelo. Se establece explícitamente la definición de funcional del Subcentro, ampliando desde ya la de Mc Millen y asumiendo, explícitamente la de Roca, Marmolejo y Moix.

La investigación toma como premisa que la ciudad está fragmentada, en sus mercados y sub mercados inmobiliarios, tanto por la competencia inmobiliaria y la estructura de explotación de las rentas de situación. Aun no queda claro que porcentaje de ellas están explicadas por zonas que se puedan reconocer como subcentros o futuros subcentros. Es interesante establecer los impactos específicos que tienen sobre el precio, los factores que configuran estas aglomeraciones y en particular el cambio en la apreciación de los factores situacionales y que configuran en monopolio de la ubicación. La literatura presenta estudios de precios asociados a los precios hedónicos y en rigor a los gradientes de precios desde el CBD y el Subcentro.

Por lo cual, el objetivo de esta investigación es: **“Establecer la influencia de una estructura policéntrica en las rentas de situación”**, y esta enmarcada en una línea mayor de doctorado. La investigación es de diseño no experimental, de carácter correlacional y de corte transversal. Pretende abordar estos temas con una identificación crítica de subcentros, y una segunda parte con herramientas de econometría para estimar su influencia en los precios de situación.