

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: **Silvia Spairani Berrio**

Director de la Tesis: Josep Roca Cladera y Eva M^a García Alcocel

Título del Proyecto de tesis: ***Diseño de un conjunto de indicadores de calidad de los materiales. Aplicación al material cerámico.***

La experiencia demuestra que si dos expertos (A y B) sin relación previa alguna valoran un mismo inmueble *la estimación del Valor de Mercado* obtenido por ambos no será equivalente numéricamente, aún empleando la misma metodología de cálculo establecida en la normativa. Ésta establece que ambos valores si se han realizado en base al rigor requerido del experto y cumpliendo la normativa específica, serían correctos. Estudios previos han detectado fallos en los métodos aplicados y han tratado de solventarlos mediante distintas metodologías, entre ellas se destaca la utilización del método hedónico por permitir establecer el valor del bien tácito dependiente del valor marginal de sus atributos. Pese a su uso generalizado existe una cierta inquietud sobre la plena adopción de *la metodología hedónica* debido a que las características omitidas correlacionadas con las características incluidas podrían sesgar gravemente las estimaciones. En el caso concreto de este trabajo *la calidad técnica-constructiva* (materiales y ejecución) es una característica normalmente no observada debido a que cuando se consideran las variables alineadas a la categoría estructural la variable de calidad edificatoria no incluye la calidad técnica del material empleado.

Con esta tesis se pretende dar respuesta a la siguiente pregunta: ¿Es posible establecer una estimación más exacta del Valor de Mercado mediante la aplicación de un conjunto de indicadores de los materiales?

La hipótesis de partida se basa en: a igualdad del resto de características consideradas como no técnicas (ubicación, superficie construida, instalaciones, etc.) calcular el Valor de Mercado fundamentándose en dos aspectos básicos uno de carácter técnico (el objetivo-científico) y uno de carácter perceptivo-subjetivo (la percepción del experto y de los usuarios). Se trata de crear un indicador de calidad multidimensional como una herramienta que nos facilite la obtención de una magnitud representativa como medida del valor, cuantificando de esta manera el Valor de Mercado.

Para ello la metodología a emplear será la siguiente:

Se comenzará realizando *una revisión bibliográfica crítica sobre la relevancia de la valoración y la influencia de la magnitud en la concepción de la Medida del valor* centrándome en el análisis de la metodología hedónica como herramienta para la construcción de bases de datos de índices de precios y que ha permitido reflejar los cambios en las transacciones inmobiliarias desde el punto de vista económico.

Para la construcción del *indicador de calidad multidimensional de los materiales* empezaremos con el desarrollo de la componente objetiva del mismo. Para ello se realizará un estudio teórico de las exigencias técnicas que deben de cumplir los materiales para una determinada aplicación y se analizará las propiedades ofrecidas por los materiales empleados en la misma. Para el estudio y análisis de la componente subjetiva del indicador se realizará encuestas a expertos y usuarios sobre la calidad percibida en función de los materiales utilizados en una vivienda.

Para acotar el estudio en esta tesis me centraré exclusivamente en la aplicación de *materiales cerámicos en cerramientos exteriores y en revestimientos interiores*. Se ha elegido los materiales de acabado por ser los que mejor se perciben y en concreto los cerámicos por ser materiales de importante uso tradicional que a su vez han evolucionado con las nuevas tendencias arquitectónicas considerándose en la actualidad como materiales de alto valor estético, además de prestaciones técnicas y durabilidad elevadas, sostenibles y económicos.

El conjunto de indicadores diseñados se aplicará en *un caso piloto de valoración* que se realizará por la postulante con la metodología tradicional. Esto permitirá compararlo con las metodologías establecidas, estudiar las posibles desviaciones producidas y comprobar la validez del mismo.

El trabajo se finalizará estableciendo unas conclusiones. En el caso que estas lo permitan, se tomaran como punto de partida para el diseño y desarrollo de un trabajo más extenso de tesis doctoral en el cual se analizarían todas las aplicaciones técnicas y los materiales más usuales en una vivienda típica en España.