

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Bernat Bosch Folch

Director de la Tesis: Josep Roca Cladera

Título del Proyecto de tesis: *El mètode residual revisat. Aproximació conceptual, límits i dificultats de la posada en pràctica del mètode residual per a l'avaluació del valor immobiliari.*

En el camp de la valoració immobiliària, no hi ha concepte més extès que el que ens diu que el sòl es valora pel mètode residual. Ara bé: sabem realment el significat profund d'aquests mots? Ens hem aturat a pensar quins són els límits de la seva aplicació pràctica? El mètode residual és alguna cosa més que una operació matemàtica d'arrel empírica?

L'objectiu de l'estudi és, per una banda, aprofundir en el coneixement del pensament econòmic en el camp de l'economia política relacionat amb el valor del sòl, i, per l'altra, contribuir amb noves reflexions a la millora de la praxis valorativa amb finalitats urbanístiques, cercant noves eines d'anàlisi teòric que permetin que les valoracions urbanístiques, quan es tracta de la determinació del valor de finques infraedificades, no perjudiquin als propietaris ni tampoc a les arques públiques. A més a més, es pretén que aquesta revisió del mètode residual serveixi a l'alumne de base per a l'elaboració de la seva futura tesi doctoral.

La hipotesi de partida és que la doble valoració dels immobles edificats que propugna la Llei de sòl vigent, fonamentada en els suposits dels manuals de valoració immobiliària, ha de ser posada en dubte en el moment que estem abordant el valor de mercat dels immobles infraedificats en entorns amb una baixa dinàmica de renovació del teixit existent, atès que pressuposa la transformació certa del sòl, hipòtesi que només es compleix en el si d'una relació oferta/demanda en el mercat del sòl dominada pels agents promotors.

Pensem que la transformació d'aquests entorns respon, en canvi, a una dinàmica transformadora basada sobretot en la rehabilitació (o bé, fins i tot, simplement en el desús), per la qual cosa, per tal de determinar de manera fiable el valor de mercat, *s'hauria de considerar, prèviament, quina és la probabilitat de realització del producte potencial.*

Pel que fa a la metodologia de treball, es parteix de la base que, per la naturalesa de la temàtica, la tesi tindrà una component teòrica molt acusada. Les etapes específiques de l'estudi, ordenades cronològicament, podrien ser aquestes:

1. Identificació el més completa possible dels autors que han aportat quelcom de rellevant respecte de la valoració residual del sòl (llibres, articles, tesis, etc).
2. Lectura de les obres dels autors escollits més representatives o més ben relacionades amb la matèria i extracció sistemàtica dels elements innovadors del discurs de cadascun d'ells.
3. Desenvolupament teòric, amb la major claredat possible, de les hipotesis plantejades per l'alumne.
4. Cerca d'exemples concrets d'immobles en situació d'infraedificació per tal d'analitzar els resultats de l'aplicació de la valoració residual convencional i avaluar-los d'acord amb les hipotesis teòriques formulades.
5. En funció de l'observació dels resultats del punt anterior, proposar alternatives a l'aplicació pràctica convencional del mètode residual, atenent a les circumstàncies concretes de la parcel·la, que contribueixin positivament a reflexar, de la manera més ajustada possible, el valor de mercat dels immobles infraedificats.