

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROYECTO DE TESIS**

---

Autor del Proyecto de Tesis: Ana María Arias Dávila

Director de la Tesis: Josep Roca Cladera

---

Título del Proyecto de tesis: **INFLUENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LOS VALORES INMOBILIARIOS;**

Análisis de la Incidencia de Procesos de Regeneración Urbana en los Valores del Suelo.

---

*Entendiéndose que cuando hablamos de valores inmobiliarios, estos se encuentran directamente determinados por el valor del suelo:*

En el marco del planeamiento esta tesis busca justificar y focalizar los elementos decisivos en el comportamiento de los valores del suelo. Como punto de partida aborda la temática de la regeneración urbana como esos procesos de cambio y reestructuración de aéreas de ciudad. Se abordan desde 4 perspectivas diferentes como son; la accesibilidad, el mejoramiento del espacio público, la edificabilidad y el cambio de uso como remodelación<sup>1</sup>, y aunque son temáticas muy amplias y difíciles de abordar en esta tesis, se tendrán en cuenta como herramientas que dentro del planeamiento están ligadas, ya que generalmente dichas actuaciones buscan un desarrollo integral. El tema central de esta tesis es la regeneración urbana desde la óptica del cambio de uso como instrumento de planificación, busca tener una visión de todos esos puntos determinantes del plan que inciden en los precios del suelo y llegar a la conclusión de cuáles son de manera decisiva las herramientas que inciden en su comportamiento.

El objetivo de la propuesta es detectar los elementos que repercuten sobre ellos, medir en términos cualitativos la incidencia del plan en la generación de plusvalías, al tiempo que en términos cuantitativos la evolución de los precios en la zona, así detectar como el desarrollo del plan a afectado al suelo y al desarrollo inmobiliario.

Como hipótesis esta tesis plantea, que los valores inmobiliarios están sujetos a las decisiones tomadas por el planeamiento, que la interrelación entre los diferentes componentes del desarrollo urbano determinan el funcionamiento de las dinámicas del valor, siendo el plan quien dictamina los cambios en el uso del suelo y por tanto su producción de plus valúes. por otro lado dice que las características de esos elementos de regeneración urbana, arrojan resultados ya sean positivos o negativos en términos de valor de mercado.

se estudiarán las variables de análisis con el objeto de determinar cómo afectan y su grado de decisión en el comportamiento de los valores del suelo, al tiempo que un seguimiento bajo una línea de tiempo de los mismos, se identificarán cuales son los factores que han sido determinantes en esas transformaciones.

Una vez halladas las variables Como fundamento teórico se expondrán ejemplos de plusvalías y minusvalías así se detectarían las causas de dicho efectos. además del caso estudio que de manera central es El Carrer Tarragona.

Barcelona, 21 de Marzo de 2013

---

<sup>1</sup> Entendiéndose como remodelación el cambio en la estructura o la forma de algo, por tanto urbanísticamente nos referimos al cambio de uso.