

# MD004 ENTREGA6 ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES

- Gerard Pascual Fontanilles

## Descripción de la tarea:

El fichero 20250212\_DatosBoston.csv incluye datos de precios del mercado de viviendas de Boston (median\_value), así como datos adicionales sobre la ubicación de la vivienda y otros datos sociodemográficos. La descripción de las columnas del dataset es la que sigue:

- **crime\_index**: Índice de criminalidad de la zona
- **urban\_ratio**: Ratio de zona urbana residencial sobre el total
- **industry\_ratio**: Ratio de industria de la zona
- **c\_river\_variable**: 1 si la zona colinda con un río y 0 si no
- **nox\_concentration**: Concentración de óxido nitroso en la zona
- **rooms\_per\_dwelling**: Número de habitaciones medio por vivienda
- **dwelling\_age**: "Edad" media de la vivienda
- **dwelling\_dist**: Distancia media ponderada con los centros urbanos de la ciudad
- **highway\_index**: Índice de accesibilidad sobre autopistas cercanas
- **tax\_ratio**: Índice de tasas por cada 10000usd
- **teacher\_ratio**: Ratio de alumno por profesor
- **racial\_index**: Índice de proporción de población no caucásica
- **lower\_status**: Porcentaje de población de "clase-baja"
- **median\_value**: Valor medio de precio de la vivienda (En 1000USD)

## Se pide:

1. **Visualización y familiarización del dataset (2p)**: Se valorará el uso de las técnicas empleadas, así como la explicación de las visualizaciones / estadísticos utilizados en clases anteriores.
2. **Análisis de correlación y de componentes principales (3p)**: Se valorará principalmente la interpretación de dichos análisis así como la "limpieza" de la presentación
3. **ANÁLISIS DE ANOVA (2p)**: Se valorará principalmente la interpretación del análisis, así como la limpieza de los datos
4. **Desarrollo y justificación de las variables (1p)**: En base a las conclusiones sacadas en los puntos 1, 2, y 3 ¿Qué variables debemos utilizar en nuestro modelo de regresión lineal?
5. **Estudio de regresión lineal del median\_value (2p)**: ¿Qué resultados obtenemos en el modelo?, ¿Predice correctamente?, ¿Utilizarías este modelo en la vida real?

**Entrega: fichero Jupyter Notebook con MD004NombreApellidosAC06.ipynb y fichero .pdf con MD004NombreApellidosAC04.pdf**

## Carga de Paquetes

In [1]:

```
library(dplyr)
library(MASS)
library(class)
library(corrplot)
library(ggplot2)
library(gridExtra)
library(GGally)
```

```
library(nortest)
library(caret)
library(MASS)
library(lmtest)
library(olsrr)
library(RColorBrewer)
library(factoextra)
```

```
Attaching package: 'dplyr'
```

```
The following objects are masked from 'package:stats':
```

```
  filter, lag
```

```
The following objects are masked from 'package:base':
```

```
  intersect, setdiff, setequal, union
```

```
Attaching package: 'MASS'
```

```
The following object is masked from 'package:dplyr':
```

```
  select
```

```
corrplot 0.95 loaded
```

```
Attaching package: 'gridExtra'
```

```
The following object is masked from 'package:dplyr':
```

```
  combine
```

```
Loading required package: lattice
```

```
Loading required package: zoo
```

```
Attaching package: 'zoo'
```

```
The following objects are masked from 'package:base':
```

```
  as.Date, as.Date.numeric
```

```
Attaching package: 'olsrr'
```

```
The following object is masked from 'package:MASS':
```

```
  cement
```

```
The following object is masked from 'package:datasets':
```

```
  rivers
```

```
Welcome! Want to learn more? See two factoextra-related books at https://goo.gl/ve3WBa
```

```
In [2]: options(repr.plot.width = 18, repr.plot.height = 12)
```

## 0. Carga de Datos

```
In [3]: data_boston <- read.csv(  
  file = "202512S1_DatosBoston.csv",  
  header = TRUE, sep = ";", dec = ".")
```

## 1. Visualización y familiarización del dataset

```
In [4]: str(data_boston)
```

```
'data.frame': 506 obs. of 14 variables:  
 $ crime_index      : num  0.00632 0.02731 0.02729 0.03237 0.06905 ...  
 $ urban_ratio       : num  18 0 0 0 0 0 12.5 12.5 12.5 12.5 ...  
 $ industry_ratio    : num  2.31 7.07 7.07 2.18 2.18 2.18 7.87 7.87 7.87 7.87 ...  
 $ c_river_variable : int  0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ...  
 $ nox_concentration: num  0.538 0.469 0.469 0.458 0.458 0.458 0.524 0.524 0.524 0.524  
 4 ...  
 $ rooms_per_dwelling: num  6.58 6.42 7.18 7 7.15 ...  
 $ dwelling_age       : num  65.2 78.9 61.1 45.8 54.2 58.7 66.6 96.1 100 85.9 ...  
 $ dwelling_dist      : num  4.09 49.67 49.67 60.62 60.62 60.62 ...  
 $ highway_index      : int  1 2 2 3 3 3 5 5 5 5 ...  
 $ tax_ratio          : int  296 242 242 222 222 222 311 311 311 311 ...  
 $ teacher_ratio      : num  15.3 17.8 17.8 18.7 18.7 18.7 18.7 15.2 15.2 15.2 ...  
 $ racial_index       : num  397 397 393 395 397 ...  
 $ lower_status       : num  4.98 9.14 4.03 2.94 5.33 ...  
 $ median_value       : num  24 21.6 34.7 33.4 36.2 28.7 22.9 27.1 16.5 18.9 ...
```

```
In [5]: sum(is.na(data_boston))  
sum(duplicated(data_boston))
```

```
0  
0
```

```
In [6]: print("Highway Index:")  
table(data_boston$highway_index)  
print("c_river_variable:")  
table(data_boston$c_river_variable)
```

```
[1] "Highway Index:"  
 1   2   3   4   5   6   7   8   24  
20  24  38 110 115  26  17  24 132  
[1] "c_river_variable:"  
 0   1  
471  35
```

```
In [7]: summary(data_boston)
```

crime_index	urban_ratio	industry_ratio	c_river_variable
Min. : 0.00632	Min. : 0.00	Min. : 0.46	Min. : 0.00000
1st Qu.: 0.08205	1st Qu.: 0.00	1st Qu.: 5.19	1st Qu.: 0.00000
Median : 0.25651	Median : 0.00	Median : 9.69	Median : 0.00000
Mean : 131.69568	Mean : 11.36	Mean : 11.14	Mean : 0.06917
3rd Qu.: 143.33700	3rd Qu.: 12.50	3rd Qu.: 18.10	3rd Qu.: 0.00000
Max. : 996.65400	Max. : 100.00	Max. : 27.74	Max. : 1.00000
nox_concentration	rooms_per_dwelling	dwelling_age	dwelling_dist
Min. : 0.3850	Min. : 3.561	Min. : 2.90	Min. : 1.137
1st Qu.: 0.4490	1st Qu.: 5.886	1st Qu.: 45.02	1st Qu.: 17.930
Median : 0.5380	Median : 6.208	Median : 77.50	Median : 27.533
Mean : 0.5547	Mean : 6.285	Mean : 68.57	Mean : 33.837
3rd Qu.: 0.6240	3rd Qu.: 6.623	3rd Qu.: 94.08	3rd Qu.: 47.648
Max. : 0.8710	Max. : 8.780	Max. : 100.00	Max. : 121.265
highway_index	tax_ratio	teacher_ratio	racial_index
Min. : 1.000	Min. : 187.0	Min. : 12.60	Min. : 0.32
1st Qu.: 4.000	1st Qu.: 279.0	1st Qu.: 17.40	1st Qu.: 375.38
Median : 5.000	Median : 330.0	Median : 19.05	Median : 391.44
Mean : 9.549	Mean : 408.2	Mean : 18.46	Mean : 356.67
3rd Qu.: 24.000	3rd Qu.: 666.0	3rd Qu.: 20.20	3rd Qu.: 396.23
Max. : 24.000	Max. : 711.0	Max. : 22.00	Max. : 396.90
lower_status	median_value		
Min. : 1.73	Min. : 5.00		
1st Qu.: 6.95	1st Qu.: 17.02		
Median : 11.36	Median : 21.20		
Mean : 12.65	Mean : 22.53		
3rd Qu.: 16.95	3rd Qu.: 25.00		
Max. : 37.97	Max. : 50.00		

## Análisis Exploratorio Inicial y Calidad del Dato

### Estructura y Calidad de los Datos

Tras la carga inicial e inspección mediante el comando `str()`, observamos lo siguiente:

- El dataset consta de 506 observaciones y 14 variables.
- Todas las variables son numéricas (`num` o `int`). No existen variables de tipo cadena de texto, aunque algunas actúan como categóricas (ver posterior análisis de `c_river_variable` y `highway_index`).
- Se han realizado comprobaciones de valores nulos y duplicados:
  - `sum(is.na(data_boston)) = 0`
  - `sum(duplicated(data_boston)) = 0`
  - Esto indica que el dataset está completo y no requiere imputaciones ni limpieza básica.

### Análisis de Variables Categóricas y Ordinales

Aunque no hay variables de tipo `factor`, algunas columnas no deben interpretarse como magnitudes continuas:

1. Comportamiento de `highway_index` (Accesibilidad Radial):

Valor índice	1	2	3	4	5	6	7	8	24
Frecuencia	20	24	38	110	115	26	17	24	132

Aunque es una variable de tipo `int`, la tabla de frecuencias revela un comportamiento no lineal.

- Existe una secuencia del 1 al 8, seguido de un salto de 8 a 24 característico del índice RAD (medida de accesibilidad a carreteras radiales (autopistas principales)) del dataset de Boston.
- El valor 24 no representa una distancia lineal, sino una "etiqueta" para zonas con máxima accesibilidad a autopistas radiales. Por tanto, esta variable debe tratarse con cuidado: aunque es

numérica, funciona como un índice ordinal o incluso categórico.

- Su tratamiento como variable numérica introduciría relaciones inexistentes en el análisis.

## 2. Comportamiento de `c_river_variable` (Variable Dummy):

<code>c_river_variable</code>	Frecuencia
0	471
1	35

- Es una variable binaria (0/1). La media de `0.069` indica que es una clase desbalanceada: solo el ~7% (35 observaciones) de las viviendas colindan con el río (Charles River). Mostrando una fuerte desbalance entre clases.
- Es esencial tratarla como variable categórica/dummy y no como numérica continua.

## Interpretación de Estadísticos Descriptivos ( summary )

El análisis del resumen estadístico revela disparidades de escala e inconsistencias que sugieren la necesidad de preprocesamiento, especialmente de cara a técnicas como el PCA que son sensibles a la varianza.

### Problemas de Escala y Unidades

Las variables presentan magnitudes drásticamente diferentes:

- `nox_concentration` : 0.38 – 0.87
- `rooms_per_dwelling` : 3.56 – 8.78
- `tax_ratio` : 187 – 711
- `crime_index` : 0.006 – 996
- `dwelling_dist` : 1.13 – 121.26

Esta variación de escalas implica que, sin estandarización:

- Variables como `tax_ratio` y `dwelling_dist` dominarían la varianza total.
- El PCA interpretaría erróneamente la estructura de los datos.
- Las distancias entre observaciones estarían sesgadas.

Por tanto, la estandarización es obligatoria antes de aplicar PCA.

Además, se ha detectado un error de escala específico:

- Variable: `dwelling_dist` (Distancia a centros de empleo).
- Valor Máximo en Dataset: 121.26
- Valor Esperado (Estándar): ~12.12
- La variable parece estar multiplicada por 10. Dado que la escala afecta a los modelos de regresión y análisis de factores, es muy probable que se deba dividir esta columna por 10 para recuperar su sentido físico original.

### Distribución y Sesgos

Comparando la Media y la Mediana, detectamos distribuciones problemáticas:

#### 1. `crime_index` (Índice de Criminalidad) - Asimetría Extrema:

- *Mediana*: 0.25
- *Media*: 131.69

- *Máximo:* 996.65
- El 50% de los barrios tienen valores prácticamente nulos.
- Pero el 25% superior muestra saltos abruptos hacia valores extremadamente altos.
- La media está inflada por pocos valores outlier masivos.

Esto indica:

- fuerte asimetría positiva,
- necesidad de transformación logarítmica,
- posible desalineación de escala respecto al dataset original.
  - En una distribución natural, no tiene sentido que el 50% de los datos estén por debajo de 0.25 y la media salte a 131. Esto indica la presencia de valores extremos masivos o que una parte del dataset está en una escala diferente (multiplicada por 100 o 1000). Esta variable requerirá transformación (probablemente logarítmica) para corregir el sesgo.

## 2. `median_value` (Variable Objetivo):

- *Mediana:* 21.20
- *Media:* 22.53
- Presenta una distribución bastante simétrica y sana. Sin embargo, el valor máximo es 50.00, lo que sugiere un "corte abrupto": las viviendas con valor superior a 50k probablemente fueron truncadas a este valor.

## 3. `dwelling_age` (Edad de la vivienda):

- *Mediana:* 77.50
- 1st quartile ≈ 45.0
- Indica un parque residencial envejecido, con muchas viviendas antiguas. El valor "100" aparece frecuentemente, señal de top-coding (valor máximo artificial).
- El 25% de las casas (1st Qu) tienen más de 45 años y la mediana es alta. Esto indica que el dataset representa un parque de viviendas bastante antiguo.

## Clasificación de Variables: Continuas vs Discretas

Variable	Tipo real	Comentario
crime_index	Continua	Muy asimétrica, requiere transformación.
industry_ratio	Continua	Escala moderada.
nox_concentration	Continua	Escala pequeña (0–1).
rooms_per_dwelling	Continua	Distribución normalizada.
teacher_ratio	Continua	Conforme a lo esperado.
lower_status	Continua	Asimetría positiva, útil transformar.
dwelling_age	Continua	Top-coding en 100.
dwelling_dist	Continua	Escala incorrecta → dividir entre 10.
tax_ratio	Continua	Escala grande, influirá mucho en pca si no se estandariza.
racial_index	Continua	Distribución típica del índice B de Boston.
c_river_variable	Categórica	Dummy (0/1), gran desbalance.
highway_index	Categórica	Índice RAD; no representa magnitud lineal.

## Conclusión del Análisis Inicial

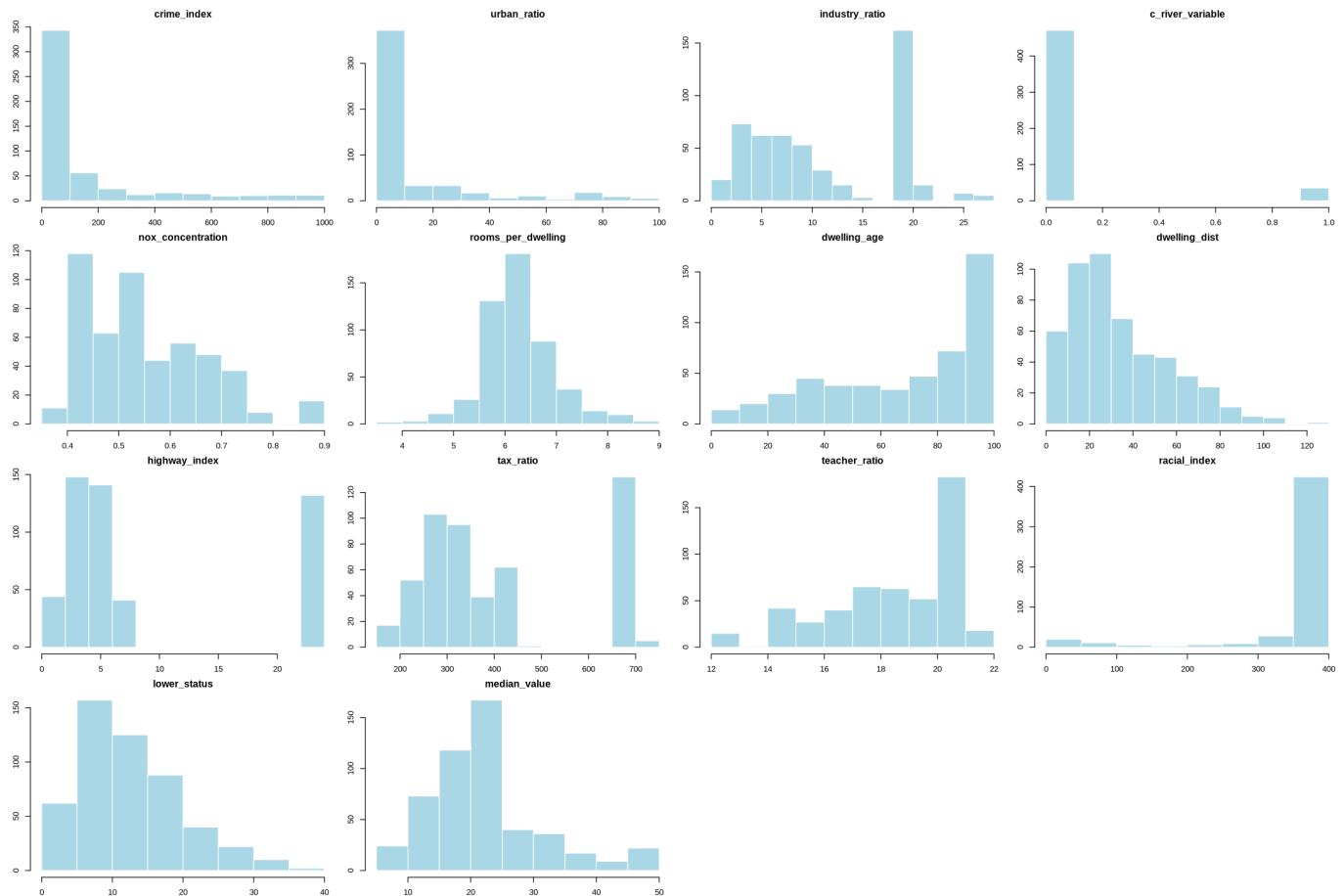
- No hay valores faltantes ni duplicados.
- Existen variables categóricas codificadas como numéricas que deben recodificarse.
- Hay escuetas extremadamente heterogéneas, lo cual obliga a estandarizar antes del pca.
- Varias variables presentan asimetrías importantes, especialmente `crime_index` y `lower_status`.
- `dwelling_dist` está escalada de manera incorrecta y debe corregirse.
- Las distribuciones sugieren la necesidad de transformaciones logarítmicas y de raíz cuadrada para mejorar la normalidad y reducir la influencia de outliers. Este análisis deja preparado el terreno para avanzar al estudio de distribuciones mediante histogramas y posteriormente aplicar transformaciones y análisis multivariados.

```
In [8]: datos_num <- data_boston[sapply(data_boston, is.numeric)]
```

```
par(mfrow = c(4, 4))
par(mar = c(2, 2, 2, 1))
```

```
for (i in seq_len(ncol(datos_num))) {
  hist(datos_num[, i],
    main = names(datos_num)[i],
    xlab = "",
    col = "lightblue",
    border = "white"
  )
}
```

```
par(mfrow = c(1, 1))
```



## Análisis de los Histogramas

Tras el análisis estadístico descriptivo, los histogramas nos permiten validar visualmente las anomalías detectadas (escalas y sesgos) y descubrir patrones estructurales (bimodalidad) que los simples números no revelaban.

### Confirmación Visual de Anomalías y Escalas

Los gráficos corroboran las inconsistencias detectadas en la fase de `summary`, señalando la urgencia del preprocesamiento:

- `crime_index` (Índice de criminalidad):
  - Se confirma una distribución en forma de "L" con una asimetría positiva extrema. La inmensa mayoría de los datos se concentran en la primera barra (cerca de 0), mientras una cola muy fina se extiende hasta valores de 1000.
  - La visualización ratifica que la media está rota por outliers. Es imperativo aplicar una transformación logarítmica (`log(x)`) para comprimir la cola derecha y normalizar la distribución antes del modelado.
- `dwelling_dist` (Distancia a centros):
  - La cola de la distribución se extiende hasta el valor 120.
  - Esto valida visualmente el error de escala hipotetizado anteriormente. En el contexto de Boston, distancias de 120 millas no tienen sentido frente a la media de las otras variables.
  - Se procederá a dividir la variable por 10 para ajustar su rango a [1-12].
- `urban_ratio` (Ratio zona urbana):
  - Se observa una "inflación de ceros" masiva; la barra en el valor 0 domina totalmente el gráfico.
  - Matemáticamente es una variable difícil de transformar hacia la normalidad debido a esta concentración en un valor único. Se evaluará su utilidad en el Análisis de Factores.

### Detección de Patrones Estructurales (Bimodalidad)

Los histogramas revelan estructuras latentes en los datos que sugieren la existencia de subgrupos en la ciudad:

- `industry_ratio` y `tax_ratio`:
  - Ambas presentan distribuciones bimodales (dos picos claramente separados). En `tax_ratio`, por ejemplo, hay un grupo de valores bajos (200-400) y un pico aislado en valores altos (600-700).
  - Esto sugiere la existencia de dos tipos de zonas bien diferenciadas en Boston: suburbios puramente residenciales (bajos impuestos/poca industria) frente a zonas mixtas o céntricas. Esta polarización es información valiosa para el análisis, aunque las variables no sean normales.
- `highway_index` (Accesibilidad):
  - El gráfico no muestra una curva continua, sino barras aisladas con un salto enorme entre los valores bajos (1-8) y el bloque final (24).
  - Confirma visualmente que, a efectos prácticos, actúa como una variable categórica/ordinal y no lineal.

### Variables con Comportamiento "Casi" Normal

Estas variables son las mejores candidatas para modelos lineales sin necesidad de grandes transformaciones:

- `rooms_per_dwelling`: Muestra una campana de Gauss muy limpia centrada en 6 habitaciones. Es la variable con mejor comportamiento estadístico natural.

- `nox_concentration` : Aunque presenta cierta asimetría positiva, su dispersión es razonable.
- `median_value` (Target): Se asemeja a una normal, pero el histograma delata claramente el censurado de datos (efecto techo) con una barra artificialmente alta en el valor 50.00.

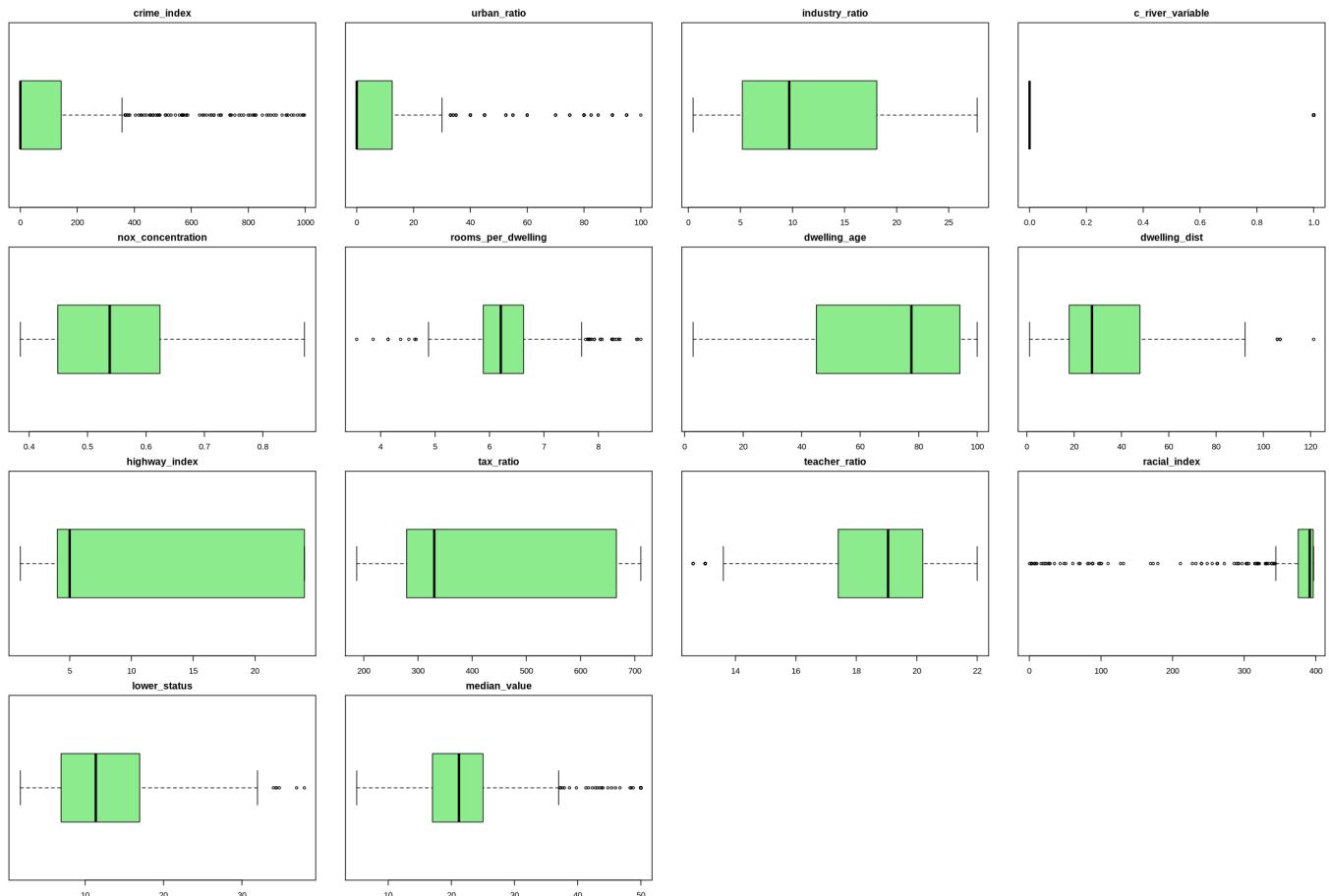
## Otras Distribuciones Sesgadas

- `dwelling_age` : Fuerte asimetría negativa (hacia la izquierda), con una acumulación de frecuencias en el valor 100 (viviendas muy antiguas), lo que refuerza la teoría del *top-coding* (límite máximo artificial).
- `racial_index` : Extremadamente asimétrica a la izquierda (datos concentrados en 400).
- `lower_status` : Distribución similar a una Log-Normal, sugiriendo que una transformación logarítmica podría beneficiar su correlación con el precio.

```
In [9]: par(mfrow = c(4, 4))
par(mar = c(2, 2, 2, 1))

for (i in seq_len(ncol(datos_num))) {
  boxplot(datos_num[, i],
    main = names(datos_num)[i],
    col = "lightgreen",
    horizontal = TRUE
  )
}

par(mfrow = c(1, 1))
```



## Análisis de Boxplots

Los diagramas de caja complementan la visión de los histogramas al exponer explícitamente la ubicación de la mediana y, crucialmente, la magnitud de los valores atípicos (*outliers*), permitiéndonos distinguir entre varianza natural y anomalías estructurales.

## Confirmación de Asimetrías Severas

Los boxplots ratifican los problemas de distribución detectados anteriormente, mostrando gráficamente la severidad de los sesgos:

- `crime_index` (Criminalidad):
  - La "caja" (Rango Intercuartílico) está colapsada contra el cero, mientras que los bigotes y puntos revelan una cantidad masiva de outliers positivos.
  - Esto valida que la media de 131.69 es un artefacto estadístico provocado por estos valores extremos. La transformación logarítmica es, sin duda, la única vía para estabilizar esta varianza.
- `racial_index` y `urban_ratio`:
  - En `racial_index`, observamos la estructura inversa al crimen: la masa de datos se concentra en el valor máximo (400) con una larga cola de outliers hacia la izquierda (asimetría negativa).
  - En `urban_ratio`, el hecho de que la mediana se sitúe en 0 confirma la "inflación de ceros"; la mayoría de las zonas no tienen calificación urbana residencial, convirtiendo cualquier valor positivo técnicamente en una desviación de la norma.

## Validación del Error de Escala

- `dwelling_dist`: Aunque la forma de la caja es saludable (indicando una distribución subyacente razonable), el eje X delata el error. Ver valores atípicos situados en 100-120 confirma que la variable no está en millas estándar (como sugería el máximo teórico de ~12), sino multiplicada por 10. La corrección aritmética es obligatoria.

## Comportamiento de Variables "Sanas" vs. Bimodales

- `rooms_per_dwelling`: El boxplot muestra una simetría ejemplar centrada en ~6. Los outliers presentes en ambos extremos son equilibrados y representan variabilidad natural del mercado (casas muy pequeñas o mansiones), por lo que no deben ser eliminados.
- `industry_ratio`: Aquí el gráfico es engañoso. Muestra una caja ancha y sólida, lo cual podría interpretarse como una distribución uniforme. Sin embargo, sabemos por el histograma que esta variable es bimodal (dos picos). El boxplot oculta esa polarización, recordándonos que esta variable describe dos tipos de zonas distintas (residencial vs industrial) mezcladas en una sola métrica.

## Detección de Censura y Discontinuidades

- `median_value` (Target): El boxplot revela una línea sólida de puntos estancados en el valor 50.00. Esto es la prueba gráfica de la censura de datos (top-coding): el mercado real seguía subiendo, pero los datos se truncaron artificialmente.
- `highway_index`: Se observa una caja que abarca del 5 al 24. Dado que sabemos que no existen valores intermedios entre 8 y 24, el boxplot está interpolando visualmente un espacio vacío. Esto refuerza la decisión de no tratarla como una variable lineal continua, sino evaluar su discretización (Alta vs Baja accesibilidad).

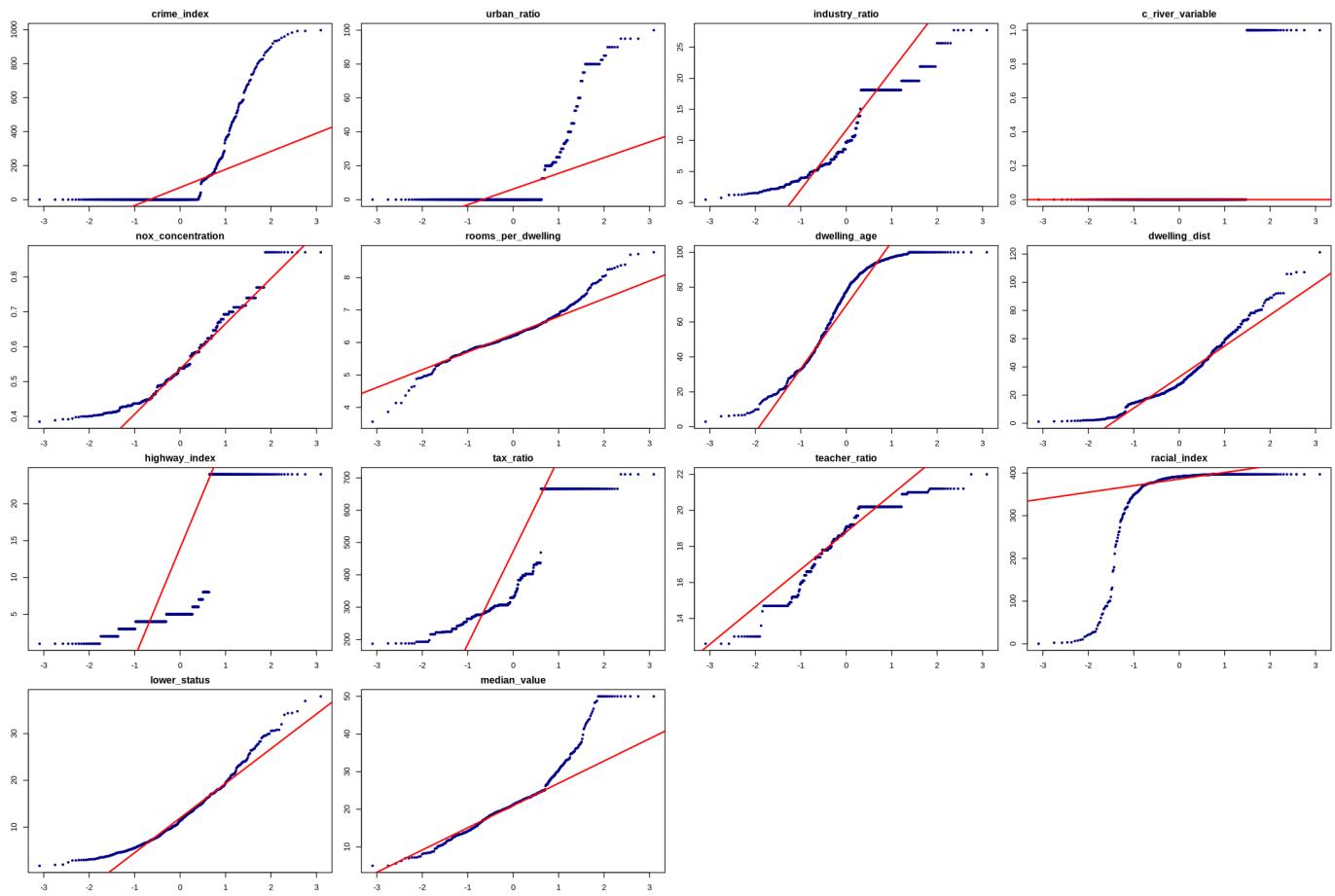
```
In [10]: datos_num <- data_boston[sapply(data_boston, is.numeric)]  
  
par(mfrow = c(4, 4))  
par(mar = c(2, 2, 2, 1))  
  
for (i in seq_len(ncol(datos_num))) {  
  qqnorm(datos_num[, i],  
         main = names(datos_num)[i],  
         pch = 19,  
         col = "darkblue",  
         cex = 0.5  
  )
```

```

    qqline(datos_num[, i], col = "red", lwd = 2)
}

par(mfrow = c(1, 1))

```



## Análisis de Q-Q Plots y Normalidad

Los gráficos Q-Q proporcionan la prueba visual definitiva para contrastar la normalidad teórica frente a la distribución real de nuestras variables. Si los datos fuesen perfectamente normales (Gaussianos), los puntos azules deberían alinearse estrictamente sobre la línea roja de referencia.

### 1. Desviaciones Críticas de la Normalidad

La visualización confirma que la mayoría de las variables originales violan el supuesto de normalidad. Esto es crítico porque técnicas como el PCA son sensibles a la varianza y a los *outliers*, y pueden identificar componentes erróneos si las distribuciones están muy sesgadas:

- **crime\_index** : La curva se aleja violentamente de la línea roja, volviéndose casi vertical. Esto ratifica la distribución exponencial/log-normal detectada en el histograma. Sin transformación, esta variable tiene tal varianza en la cola que dominaría artificialmente el análisis.
- **lower\_status** y **dwelling\_dist** : Muestran una curvatura sistemática (forma de "banana" o "J") típica de distribuciones con asimetría positiva. Los puntos "cuelgan" por debajo de la línea y luego la cruzan hacia arriba, indicando que un modelo lineal subestimarán sistemáticamente los valores extremos si no se aplica una corrección logarítmica.
- **dwelling\_age** : La desviación es evidente en el extremo superior derecho, donde los puntos forman una meseta horizontal. Esto es la huella digital del *top-coding* (censura en 100 años), confirmando visualmente que la variable pierde su linealidad al llegar a su límite máximo.

### 2. Variables con Comportamiento Aceptable

- **rooms\_per\_dwelling** : Es la variable que mejor se ajusta a la diagonal roja, especialmente en el rango central. Las desviaciones en los extremos (las colas) son simétricas y moderadas, lo que

confirma su robustez y su idoneidad como predictor lineal primario sin necesidad de transformaciones agresivas.

- `median_value` : Aunque el cuerpo central de los datos sigue la normalidad razonablemente bien, el gráfico Q-Q revela una línea horizontal abrupta en el extremo derecho superior. Esto es la confirmación visual irrefutable de la censura de datos en el valor 50k: el modelo teórico predice que debería haber casas más caras, pero los datos reales se topan con un techo artificial.

## Conclusión sobre Normalidad

Los Q-Q Plots demuestran que trabajar con las variables en bruto introduciría sesgos significativos. La falta de alineación en variables clave como `crime_index` y `lower_status` hace obligatorio el uso de transformaciones no lineales (logaritmos) para "enderezar" estas relaciones y estabilizar la varianza antes de proceder al Análisis de Componentes Principales y la Regresión.

```
In [11]: options(repr.plot.width = 18, repr.plot.height = 24)

datos_num <- data_boston[sapply(data_boston, is.numeric)]
n_vars <- ncol(datos_num)

par(mfrow = c(7, 6))

par(mar = c(2, 2, 2, 1))
par(cex.main = 1.2, cex.axis = 0.9)

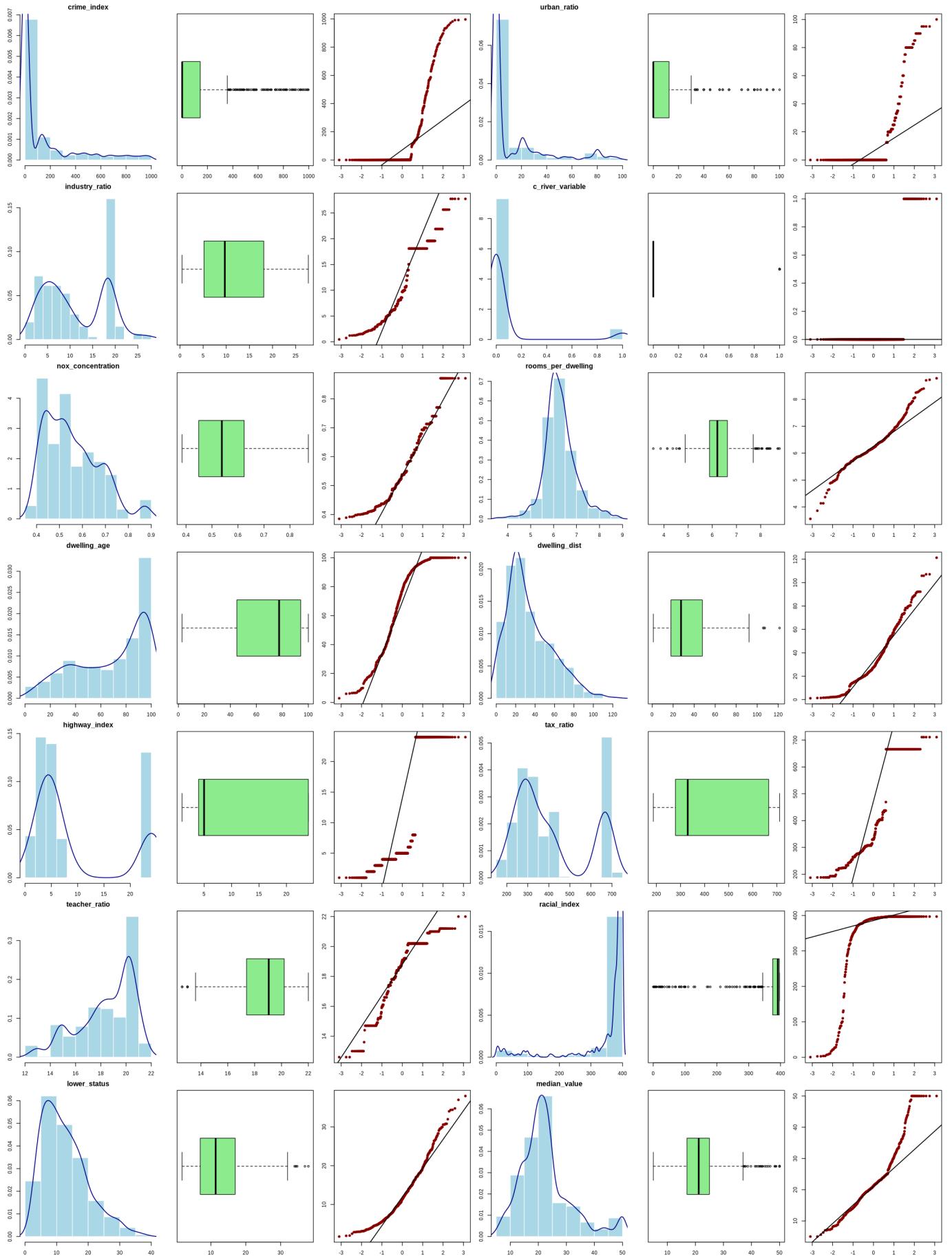
for (i in seq_len(n_vars)) {
  var_data <- datos_num[, i]
  var_name <- names(datos_num)[i]

  hist(var_data,
    main = var_name,
    xlab = "",
    col = "lightblue",
    border = "white",
    freq = FALSE
  )
  try(lines(density(var_data, na.rm = TRUE),
    col = "darkblue", lwd = 1.5
  ), silent = TRUE)

  boxplot(var_data,
    main = "",
    horizontal = TRUE,
    col = "lightgreen",
    notch = FALSE
  )

  qqnorm(var_data,
    main = "",
    col = "darkred",
    pch = 19,
    cex = 0.8
  )
  qqline(var_data, col = "black", lwd = 1.5)
}

par(mfrow = c(1, 1))
options(repr.plot.width = 18, repr.plot.height = 12)
```



## Transformaciones y conversión de variables categóricas

El análisis exploratorio reveló la necesidad de intervenir en ciertas variables para garantizar la robustez de los análisis multivariados posteriores (como PCA y ANOVA). A continuación, se detallan y justifican las transformaciones aplicadas para corregir problemas de escala, distribución e interpretabilidad.

Corrección de Escala: dwelling\_dist

La variable original presentaba un rango de valores (hasta 121) inconsistente con la magnitud física esperada (distancia en millas).

- Transformación: División de la variable por 10.
- Recuperar una escala métrica coherente evita que esta variable domine artificialmente la varianza en el PCA solo por su magnitud numérica, garantizando una comparabilidad real con el resto de predictores.

### Estabilización de la Varianza: `crime_index`

La distribución del índice de criminalidad mostraba una asimetría positiva extrema, con una media muy alejada de la mediana debido a valores atípicos severos.

- Transformación: Aplicación del logaritmo natural (`log`).
- Esta operación comprime la cola derecha de la distribución, reduciendo drásticamente la influencia de los outliers y mejorando la linealidad de la variable, un requisito clave para detectar patrones de correlación.

### Normalización de Distribución: `lower_status`

Al igual que el crimen, el porcentaje de población de bajo estatus presentaba una asimetría positiva que podría sesgar los modelos lineales.

- Transformación: Aplicación del logaritmo.
- Reduce la dispersión y aproxima la distribución a una normal, facilitando que el PCA capture la varianza estructural en lugar de ruido estadístico.

### Tratamiento de Datos Censurados: `dwelling_age`

Se detectó un "efecto techo" (*top-coding*) en la edad de las viviendas, con una gran acumulación de observaciones en el valor máximo (100 años).

- Transformación: Raíz cuadrada de la edad invertida (`sqrt(100 - dwelling_age)`).
- Esta transformación expande el rango de los valores más altos, permitiendo diferenciar mejor entre las viviendas antiguas y mitigando la saturación de la distribución en el límite superior.

## Codificación de Variables Categóricas

Variables como `highway_index` (índice de accesibilidad) y `c_river_variable` (adyacencia al río) son numéricas en su registro, pero cualitativas en su naturaleza.

- Acción: Conversión a factores (variables categóricas).
- Estos valores no representan magnitudes continuas lineales. Tratarlos como factores evita que los algoritmos asuman distancias métricas falsas (ej. que el índice 24 es "el triple" que el 8) y permite realizar comparaciones de medias (ANOVA) entre grupos bien definidos.

## Estrategia de Preprocesamiento y Transformación de Variables

Para garantizar la integridad de los datos y la compatibilidad con los diferentes modelos estadísticos que aplicaremos (PCA y ANOVA), se ha adoptado la siguiente estrategia de codificación:

### 1. Preservación de Datos Originales (Seguridad):

En lugar de sobrescribir las variables originales, generaremos nuevas columnas con sufijos explicativos (ej: `_log`, `_trans`).

- Esto permite comparar en cualquier momento la distribución original frente a la transformada y asegura que, en caso de error, la variable base (`crime_index`, `lower_status`) permanece intacta para su consulta.

## 2. Dualidad Numérica/Categórica (Compatibilidad PCA vs. ANOVA):

Algunas variables como `highway_index` (índice de accesibilidad radial) tienen una naturaleza dual. Son numéricas en su registro, pero categóricas en su comportamiento.

- Para el PCA (Punto 2): Necesitamos mantener la versión numérica original (`highway_index`), ya que el Análisis de Componentes Principales requiere matrices numéricas para calcular correlaciones y varianzas. Convertirla a factor aquí rompería el algoritmo.
- Para el ANOVA (Punto 3) y Visualización: Necesitamos una versión categórica (`highway_index_cat`) para agrupar observaciones y comparar medias entre grupos.
- Crearemos copias explícitas de tipo factor (`_cat`), manteniendo la versión numérica original disponible para los algoritmos que la requieran.

```
In [12]: df_clean <- data_boston

df_clean$dwelling_dist <- df_clean$dwelling_dist / 10
df_clean$crime_index_log <- log(df_clean$crime_index)
df_clean$lower_status_log <- log(df_clean$lower_status)
df_clean$dwelling_age_trans <- sqrt(101 - df_clean$dwelling_age)
df_clean$highway_index_cat <- as.factor(df_clean$highway_index)

df_clean$c_river_variable_cat <- factor(
  df_clean$c_river_variable,
  levels = c(0, 1),
  labels = c("No", "Si")
)

df_clean$accesibilidad_radial <- ifelse(df_clean$highway_index == 24,
  "Alta", "Baja_Media"
)
df_clean$accesibilidad_radial <- as.factor(df_clean$accesibilidad_radial)

summary(df_clean[, c(
  "dwelling_dist", "crime_index_log",
  "lower_status_log",
  "dwelling_age_trans", "highway_index_cat", "c_river_variable_cat"
)])

```

	dwelling_dist	crime_index_log	lower_status_log	dwelling_age_trans
Min.	0.1137	Min. : -5.0640	Min. : 0.5481	Min. : 1.000
1st Qu.	1.7930	1st Qu.: -2.5005	1st Qu.: 1.9387	1st Qu.: 2.632
Median	2.7533	Median : -1.3606	Median : 2.4301	Median : 4.848
Mean	3.3837	Mean : 0.5028	Mean : 2.3710	Mean : 5.029
3rd Qu.	4.7648	3rd Qu.: 4.9652	3rd Qu.: 2.8306	3rd Qu.: 7.482
Max.	12.1265	Max. : 6.9044	Max. : 3.6368	Max. : 9.905

	highway_index_cat	c_river_variable_cat
24	: 132	No: 471
5	: 115	Si: 35
4	: 110	
3	: 38	
6	: 26	
2	: 24	
(Other)	: 61	

```
In [13]: options(repr.plot.width = 14, repr.plot.height = 16)
par(mfrow = c(4, 2), mar = c(4, 4, 3, 1))
```

```

boxplot(data_boston$dwelling_dist,
  main = "Original: dwelling_dist",
  horizontal = TRUE, col = "#FFB6C1", xlab = "Escala Original"
)
grid()

boxplot(df_clean$dwelling_dist,
  main = "Transformada: dwelling_dist (Corregida)",
  horizontal = TRUE, col = "#90EE90", xlab = "Escala / 10"
)
grid()

hist(data_boston$crime_index,
  main = "Original: crime_index",
  col = "#FFB6C1", border = "white", breaks = 30, xlab = "Valor Crudo"
)

hist(df_clean$crime_index_log,
  main = "Transformada: crime_index_log",
  col = "#90EE90", border = "white", breaks = 30, xlab = "Logaritmo"
)

qqnorm(data_boston$lower_status,
  main = "Original: lower_status (QQ-Plot)",
  col = "darkred", pch = 19, cex = 0.6
)
qqline(data_boston$lower_status, lwd = 2)

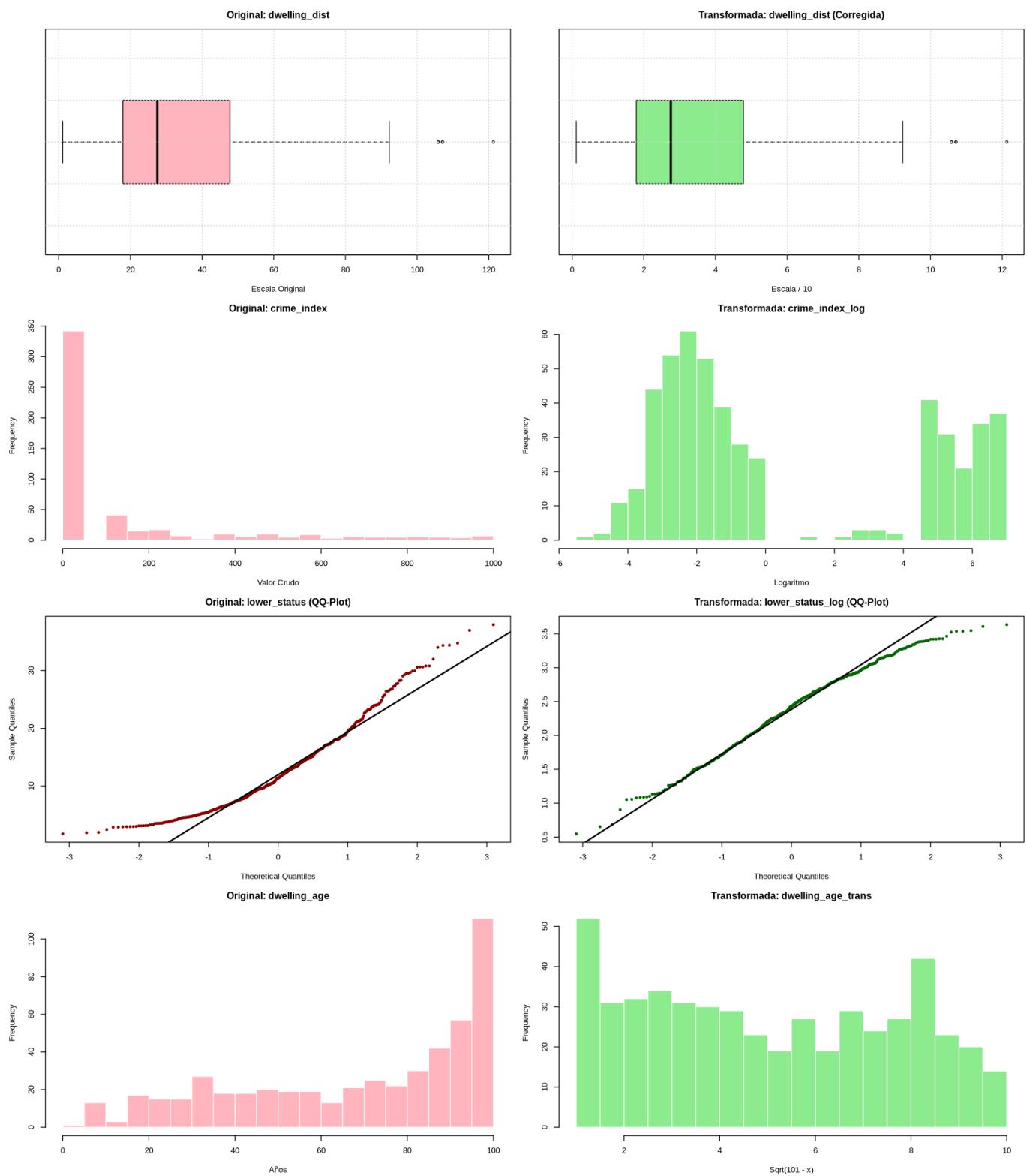
qqnorm(df_clean$lower_status_log,
  main = "Transformada: lower_status_log (QQ-Plot)",
  col = "darkgreen", pch = 19, cex = 0.6
)
qqline(df_clean$lower_status_log, lwd = 2)

hist(data_boston$dwelling_age,
  main = "Original: dwelling_age",
  col = "#FFB6C1", border = "white", breaks = 20, xlab = "Años"
)

hist(df_clean$dwelling_age_trans,
  main = "Transformada: dwelling_age_trans",
  col = "#90EE90", border = "white", breaks = 20, xlab = "Sqrt(101 - x)"
)

par(mfrow = c(1, 1))

```

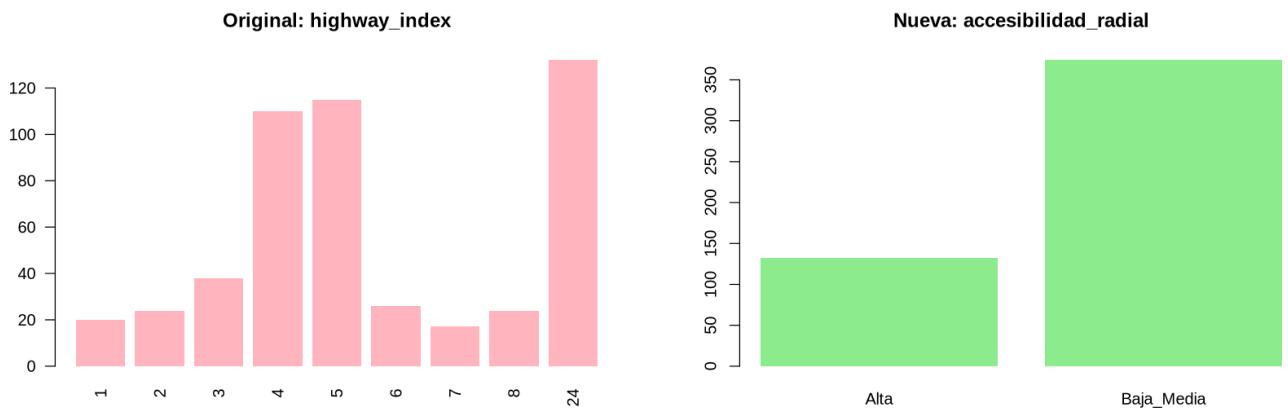


```
In [14]: options(repr.plot.width = 14, repr.plot.height = 5)
par(mfrow = c(1, 2))

barplot(table(data_boston$highway_index),
       main = "Original: highway_index",
       col = "#FFB6C1", border = NA, las = 2
)

barplot(table(df_clean$accesibilidad_radial),
       main = "Nueva: accesibilidad_radial",
       col = "#90EE90", border = NA
)

par(mfrow = c(1, 1))
```



## Validación Integral de las Transformaciones

La efectividad de las transformaciones aplicadas ha sido validada mediante un análisis estadístico y visual comparativo ("Antes vs. Despues"), que confirma la corrección de las anomalías estructurales detectadas. El dataset `df_clean` resultante presenta propiedades estadísticas robustas.

### 1. Corrección de Escala: `dwelling_dist`

- La variable ha sido reescalada de un rango original incoherente (máximo de 121.26) a una métrica lógica con un máximo de 12.13. La media ajustada (3.38) se alinea ahora con el estándar de "millas a centros de empleo".
- Boxplot: El gráfico transformado muestra que los valores atípicos, que antes se disparaban hasta 120, ahora se contienen lógicamente dentro del rango [0-12]. Esta corrección elimina el riesgo de que la variable domine artificialmente la varianza total en el PCA debido únicamente a su magnitud escalar.

### 2. Normalización y Simetría: Transformaciones Logarítmicas

Las transformaciones logarítmicas han demostrado ser altamente efectivas para estabilizar la varianza y corregir asimetrías positivas severas:

- **`crime_index_log` :**

- El rango original (0 – 996) se ha comprimido a un intervalo manejable de -5.06 a 6.90. La reducción de la distancia entre la media (0.50) y la mediana (-1.36) indica una mejor centralización.
- Histograma: La distribución original en forma de "L" (colapsada en cero) se ha desplegado en una curva multimodal amplia. Esto revela una estructura latente oculta: ahora podemos distinguir claramente entre zonas de criminalidad insignificante y zonas de riesgo medio/alto, eliminando el sesgo extremo.

- **`lower_status_log` :**

- La transformación ha sido excepcionalmente exitosa, logrando que la media (2.37) y la mediana (2.43) sean prácticamente idénticas.
- Q-Q Plots: La comparación es contundente. Mientras la variable original mostraba una curva convexa ("banana"), los puntos transformados se alinean casi perfectamente sobre la recta diagonal. Esto valida matemáticamente que `log(lower_status)` sigue una distribución normal.

### 3. Tratamiento de Datos Censurados: `dwelling_age_trans`

- La transformación aplicada fue  $\sqrt{101 - \text{age}}$ .
- Esto ha comprimido el rango original (0-100) a un intervalo (1.00 – 9.90) e invertido la dirección de la variable (ahora valores bajos indican antigüedad extrema).
- Histograma: El gráfico verde muestra que la saturación de datos que antes estaba a la derecha (valor 100), ahora se sitúa a la izquierda (valor 1). Aunque la acumulación persiste (es inherente al dato censurado), la raíz cuadrada ha "suavizado" la caída de frecuencias hacia la derecha, reduciendo la agresividad de la asimetría original.

## 4. Ingeniería de Variables Categóricas

El resumen de factores confirma una agrupación equilibrada y útil para el análisis:

- `highway_index_cat`: El `summary` revela el dominio de la categoría "24" (132 observaciones). La etiqueta automática (`0Other`): 61 agrupa correctamente los niveles minoritarios, simplificando la cardinalidad.
- `accesibilidad_radial`: La visualización de barras confirma la creación de una dicotomía clara. Al agrupar el índice 24 ("Alta") frente al resto ("Baja\_Media"), hemos generado un predictor binario equilibrado que facilitará la interpretación en modelos ANOVA o de clasificación.
- `c_river_variable_cat`: La conversión a factor con etiquetas explícitas ("No": 471, "Si": 35) valida la correcta lectura de la variable *dummy* original.

Conclusión: El preprocesamiento ha transformado un dataset con problemas severos de escala y distribución en un conjunto de datos robusto (`df_clean`). Las variables numéricas ahora poseen propiedades estadísticas (simetría, normalidad, escala comparable) que maximizarán la capacidad del PCA para capturar la varianza real.

```
In [15]: options(repr.plot.width = 18, repr.plot.height = 24)

datos_num_clean <- df_clean[sapply(df_clean, is.numeric)]
n_vars <- ncol(datos_num_clean)

par(mfrow = c(9, 6))
par(mar = c(2, 2, 2, 1))
par(cex.main = 1.2, cex.axis = 0.9)

for (i in seq_len(n_vars)) {
  var_data_clean <- datos_num_clean[, i]
  var_name_clean <- names(datos_num_clean)[i]

  hist(var_data_clean,
    main = var_name_clean,
    xlab = "",
    col = "lightblue",
    border = "white",
    freq = FALSE
  )
  try(lines(density(var_data_clean, na.rm = TRUE),
    col = "darkblue", lwd = 1.5
  ), silent = TRUE)

  boxplot(var_data_clean,
    main = "",
    horizontal = TRUE,
    col = "lightgreen",
    notch = FALSE
  )

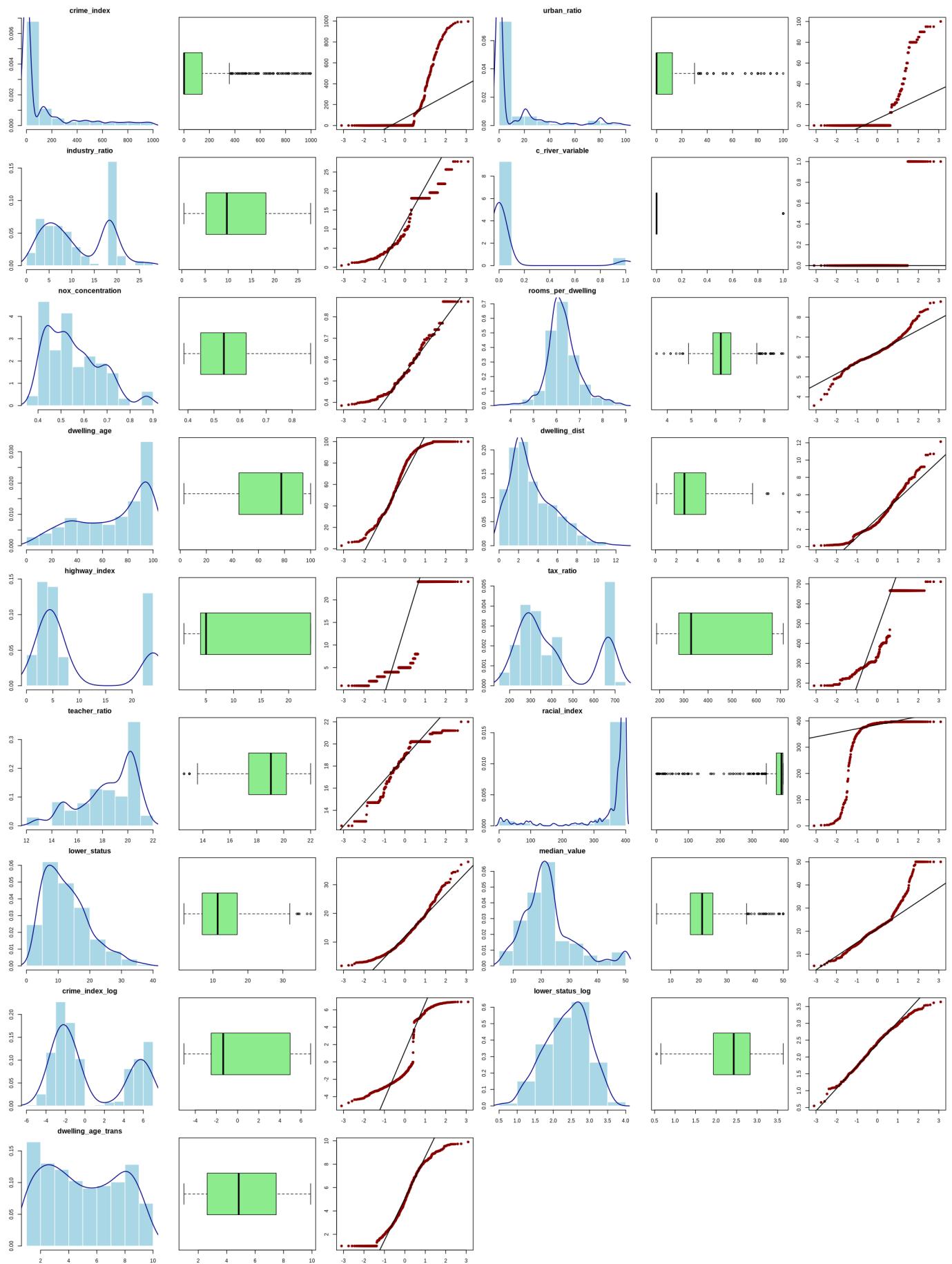
  qqnorm(var_data_clean,
    main = ""
  )
}
```

```

    col = "darkred",
    pch = 19,
    cex = 0.8
)
qqline(var_data_clean, col = "black", lwd = 1.5)
}

par(mfrow = c(1, 1))
options(repr.plot.width = 18, repr.plot.height = 12)

```



## Preparación de Datos para el Análisis de Componentes Principales (PCA)

El Análisis de Componentes Principales es una técnica sensible a la escala de las variables. Si las variables tienen magnitudes muy diferentes (ej. `tax_ratio` en cientos vs `nox` en decimales), las variables con mayor varianza dominarán artificialmente el primer componente.

Para evitar esto y preparar los datos correctamente, realizamos los siguientes pasos:

1. Se seleccionan exclusivamente las variables numéricas, utilizando las versiones transformadas en la fase anterior (logaritmos, correcciones de escala, etc.) para mejorar la linealidad. Se excluye la variable objetivo (`median_value`) para que el análisis de estructura no esté sesgado por el precio.
  - Incluimos `highway_index` en su formato numérico original para capturar su relación lineal, y añadimos `nox_concentration` y `teacher_ratio` por su relevancia teórica.
2. Estandarización: Se aplica la función `scale()` para centrar todas las variables en media 0 y desviación estándar 1. Esto asegura que todas las variables contribuyan equitativamente al análisis, basándose en su correlación y no en su unidad de medida.

In [16]:

```
vars_pca <- c(  
  "crime_index_log",  
  "industry_ratio",  
  "nox_concentration",  
  "rooms_per_dwelling",  
  "dwelling_age_trans",  
  "dwelling_dist",  
  "tax_ratio",  
  "urban_ratio",  
  "racial_index",  
  "lower_status_log",  
  "highway_index",  
  "teacher_ratio"  
)
```

In [17]:

```
data_pca <- scale(df_clean[, vars_pca])  
  
str(data_pca)  
print(dim(data_pca))  
  
print("Medias por variable (Esperado: 0):")  
print(round(colMeans(data_pca), 2))  
  
print("Desviación Estándar por variable (Esperado: 1):")  
print(apply(data_pca, 2, sd))
```

```

num [1:506, 1:12] -1.456 -1.074 -1.074 -1.029 -0.831 ...
- attr(*, "dimnames")=List of 2
..$ : NULL
..$ : chr [1:12] "crime_index_log" "industry_ratio" "nox_concentration" "rooms_per_d
welling" ...
- attr(*, "scaled:center")= Named num [1:12] 0.503 11.137 0.555 6.285 5.029 ...
..- attr(*, "names")= chr [1:12] "crime_index_log" "industry_ratio" "nox_concentrati
on" "rooms_per_dwelling" ...
- attr(*, "scaled:scale")= Named num [1:12] 3.822 6.86 0.116 0.703 2.673 ...
..- attr(*, "names")= chr [1:12] "crime_index_log" "industry_ratio" "nox_concentrati
on" "rooms_per_dwelling" ...
[1] 506 12
[1] "Medias por variable (Esperado: 0):"
  crime_index_log industry_ratio nox_concentration rooms_per_dwelling
  0                 0                  0                  0
dwelling_age_trans dwelling_dist      tax_ratio      urban_ratio
  0                 0                  0                  0
  racial_index    lower_status_log highway_index   teacher_ratio
  0                 0                  0                  0
[1] "Desviación Estándar por variable (Esperado: 1):"
  crime_index_log industry_ratio nox_concentration rooms_per_dwelling
  1                 1                  1                  1
dwelling_age_trans dwelling_dist      tax_ratio      urban_ratio
  1                 1                  1                  1
  racial_index    lower_status_log highway_index   teacher_ratio
  1                 1                  1                  1

```

## Validación Técnica del Dataset para PCA

Se ha verificado la integridad estructural y las propiedades estadísticas de la matriz `data_pca` tras el proceso de estandarización. Los diagnósticos confirman que los datos cumplen rigurosamente los requisitos matemáticos para un Análisis de Componentes Principales:

### 1. Integridad Dimensional:

- La matriz resultante conserva las 506 observaciones originales y reduce el espacio de atributos a 12 predictores numéricos.
- Se confirma la exclusión de la variable objetivo (`median_value`) para garantizar un análisis no supervisado, así como de los factores categóricos que no poseen varianza numérica directa.

### 2. Homogenización de Escalas (Scaling):

El análisis descriptivo de las columnas transformadas valida el éxito de la función `scale()`:

- Centrado (Media  $\approx 0$ ): Los vectores de medias son nulos. Esto indica que el hiperplano de proyección del PCA pasará exactamente por el centro de gravedad de la nube de datos.
- Varianza Unitaria ( $SD = 1$ ): Todas las variables presentan ahora una desviación estándar de 1.
  - Esto elimina el sesgo de magnitud (donde variables como `tax_ratio`, con valores de cientos, dominarían a `nox_concentration`, con valores decimales) y asegura que el PCA priorice las variables con mayor estructura de correlación, no las de mayor escala bruta.

Conclusión: La matriz `data_pca` está correctamente estandarizada, libre de sesgos de escala y lista para la descomposición en vectores propios.

## Dataset para ANOVA

### Estructuración del Dataset para Análisis ANOVA

A diferencia del PCA, que trabaja exclusivamente con correlaciones numéricas, el Análisis de Varianza (ANOVA) requiere una estructura de datos mixta que combine una variable dependiente numérica (`median_value`) con variables independientes categóricas (factores) que definan los grupos a comparar.

Para facilitar este análisis y los modelos posteriores, construimos un nuevo dataframe consolidado `data_anova` que integra:

1. La Variable Objetivo: El precio de la vivienda (`median_value`) en su escala original para mantener la interpretabilidad económica.
2. Predictores Numéricos: Las versiones transformadas y corregidas de las variables continuas (ej. `crime_index_log`, `dwelling_dist`), listas para ser usadas como covariables si se decide realizar un ANCOVA o regresión.
3. Factores Categóricos: Incorporamos explícitamente las versiones factorizadas de las variables cualitativas:
  - `highway_index` (convertida a factor para evaluar el impacto de cada autopista individualmente).
  - `accesibilidad` (variable derivada binaria Alta/Baja para contrastes más generales).
  - `c_river_variable` (factor No/Sí para evaluar el "premium" por vista al río).

Esta estructura "limpia" permitirá ejecutar los tests de hipótesis de manera directa y ordenada.

```
In [18]: data_anova <- data.frame(  
  median_value = df_clean$median_value,  
  crime_index_log = df_clean$crime_index_log,  
  industry_ratio = df_clean$industry_ratio,  
  rooms_per_dwelling = df_clean$rooms_per_dwelling,  
  dwelling_age_trans = df_clean$dwelling_age_trans,  
  dwelling_dist = df_clean$dwelling_dist,  
  tax_ratio = df_clean$tax_ratio,  
  urban_ratio = df_clean$urban_ratio,  
  racial_index = df_clean$racial_index,  
  lower_status_log = df_clean$lower_status_log,  
  highway_index = df_clean$highway_index_cat,  
  accesibilidad = df_clean$accesibilidad_radial,  
  c_river_variable = df_clean$c_river_variable_cat  
)  
  
str(data_anova)  
print(colSums(is.na(data_anova)))
```

```
'data.frame': 506 obs. of 13 variables:
$ median_value      : num 24 21.6 34.7 33.4 36.2 ...
$ crime_index_log   : num -5.06 -3.6 -3.6 -3.43 -2.67 ...
$ industry_ratio    : num 2.31 7.07 7.07 2.18 2.18 ...
$ rooms_per_dwelling: num 6.58 6.42 7.18 7 7.15 ...
$ dwelling_age_trans: num 5.98 4.7 6.32 7.43 6.84 ...
$ dwelling_dist     : num 0.409 4.967 4.967 6.062 6.062 ...
$ tax_ratio         : int 296 242 242 222 222 311 311 311 311 ...
$ urban_ratio       : num 18 0 0 0 0 12.5 12.5 12.5 12.5 ...
$ racial_index      : num 397 397 393 395 397 ...
$ lower_status_log  : num 1.61 2.21 1.39 1.08 1.67 ...
$ highway_index     : Factor w/ 9 levels "1","2","3","4",...
$ accesibilidad     : Factor w/ 2 levels "Alta","Baja_Media": 2 2 2 2 2 2 2 2 2 ...
$ c_river_variable  : Factor w/ 2 levels "No","Si": 1 1 1 1 1 1 1 1 1 ...
  median_value      crime_index_log   industry_ratio rooms_per_dwelling
  0                  0                   0                   0
dwelling_age_trans  dwelling_dist     tax_ratio      urban_ratio
  0                  0                   0                   0
  racial_index      lower_status_log highway_index  accesibilidad
  0                  0                   0                   0
c_river_variable    0
```

## Validación Técnica del Dataset para ANOVA ( `data_anova` )

Se ha verificado la integridad y estructura del dataframe `data_anova`, confirmando que cumple con los requisitos necesarios para realizar un Análisis de Varianza robusto:

### 1. Integridad de los Datos:

- El conteo de valores nulos (`0` en todas las columnas) certifica que el dataset está completo y no presenta valores perdidos (*missing values*), eliminando el riesgo de sesgos por omisión o la necesidad de técnicas de imputación.
- Se han conservado las 506 observaciones originales, asegurando que el análisis estadístico se realice sobre la totalidad de la muestra disponible.

### 2. Tipología de Variables:

- La función `str()` confirma la correcta asignación de tipos de datos, un paso crítico para el modelado en R:
  - Variable Dependiente: `median_value` se mantiene como numérica (`num`), preservando su escala original para una interpretación directa de los resultados económicos.
  - Covariables Numéricas: Las variables predictoras continuas (como `crime_index_log`, `dwelling_dist`) están correctamente tipificadas como numéricas (`num` o `int`), permitiendo su uso potencial en análisis de covarianza (ANCOVA).
  - Factores Categóricos: Las variables cualitativas `highway_index`, `accesibilidad` y `c_river_variable` han sido correctamente convertidas a `Factor`. Esto es fundamental para que las funciones de ANOVA (`aov`, `lm`) interpreten estos campos como grupos discretos y generen las variables *dummy* necesarias para el cálculo de diferencias de medias, en lugar de tratarlos erróneamente como magnitudes lineales.

Conclusión: El objeto `data_anova` constituye una base de datos limpia, completa y estructuralmente correcta, lista para ser utilizada en la ejecución de los tests de hipótesis y modelos de varianza planificados.

## 2. Análisis de correlación y de componentes principales

Antes de reducir dimensiones, verificamos la existencia de multicolinealidad entre las variables transformadas.

```
In [19]: options(repr.plot.width = 9, repr.plot.height = 8)

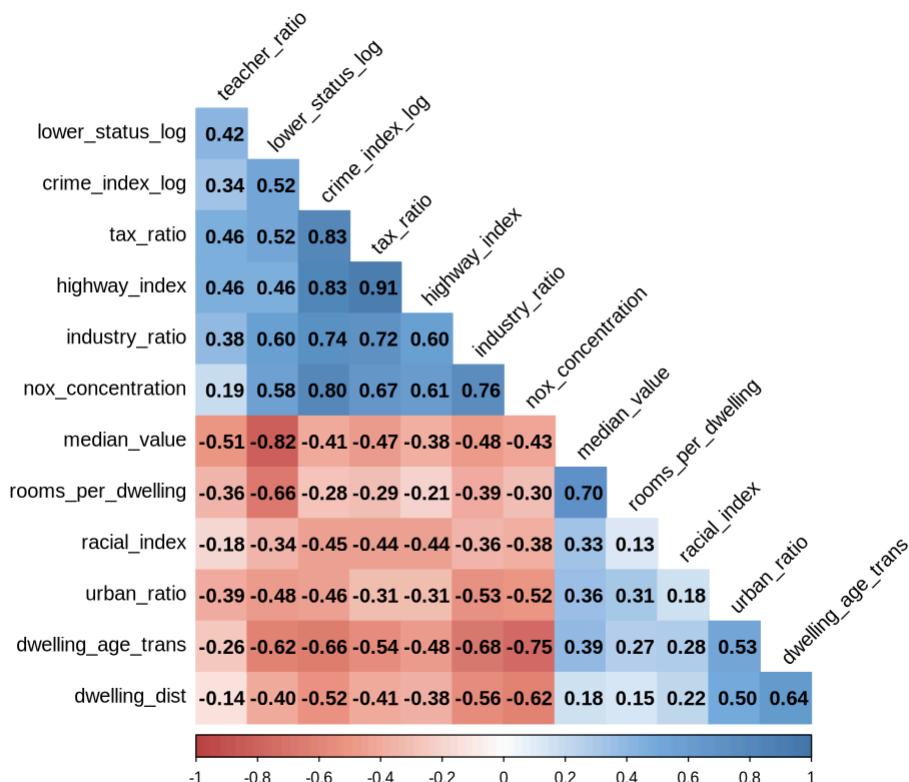
vars_corr <- c(
  "median_value", "crime_index_log", "industry_ratio", "nox_concentration",
  "rooms_per_dwelling", "dwelling_age_trans", "dwelling_dist",
  "tax_ratio", "urban_ratio", "racial_index", "lower_status_log",
  "highway_index", "teacher_ratio"
)

M <- cor(df_clean[, vars_corr])

col_palette <- colorRampPalette(c(
  "#BB4444", "#EE9988",
  "#FFFFFF", "#77AADD", "#4477AA"
))

corrplot(M,
  method = "color",
  type = "lower",
  order = "hclust",
  addCoef.col = "black",
  tl.col = "black",
  tl.srt = 45,
  col = col_palette(200),
  diag = FALSE,
  number.cex = 1,
  tl.cex = 1,
  main = "Mapa de Calor de Correlaciones (Variables Transformadas)",
  mar = c(0, 0, 2, 0)
)
```

Mapa de Calor de Correlaciones (Variables Transformadas)



La matriz de correlaciones actúa como la validación definitiva para proceder con el Análisis de Componentes Principales. El gráfico revela una estructura de datos altamente interconectada, caracterizada por bloques de correlación intensos que indican redundancia de información.

## 1. Detección de Multicolinealidad (Justificación del PCA)

Si las variables fueran independientes, el PCA tendría poca utilidad. Sin embargo, observamos clusters de alta correlación que justifican la reducción de dimensionalidad:

- El Bloque "Infraestructura e Impuestos" (Azul Intenso):
  - La intersección entre `tax_ratio` y `highway_index` muestra un azul muy oscuro, indicando una correlación positiva extrema (0.91).
  - Las zonas con acceso directo a autopistas radiales sistemáticamente soportan una carga fiscal más elevada. Estas dos variables aportan información casi idéntica, por lo que el PCA las fusionará eficazmente. El crimen (`crime_index_log`) también se adhiere fuertemente a este bloque (correlación de 0.83 con ambas), sugiriendo que la inseguridad es sistémica en estas áreas de altos impuestos y alta accesibilidad vial.
- El Eje "Industrial vs. Residencial Moderno":
  - Existe una correlación positiva muy fuerte entre `industry_ratio` y `nox_concentration` (0.76). Las zonas industriales sufren mayor contaminación atmosférica.
  - Observación clave sobre la vivienda: La variable transformada `dwelling_age_trans` presenta un comportamiento inverso al bloque industrial (correlaciones negativas fuertes: -0.68 con industria y -0.75 con NOX). Esto indica que las zonas contaminadas e industriales tienden a tener un parque de viviendas opuesto a lo que representa esta variable transformada (es decir, si `age_trans` indica renovación/novedad, las zonas industriales tienen viviendas más antiguas).
- El Efecto de la Distancia (`dwelling_dist`):
  - Esta variable actúa como un "descompresor" urbano. Muestra una correlación negativa moderada-alta con la contaminación (-0.62) y la industria (-0.56).
  - A su vez, correlaciona positivamente con `dwelling_age_trans` (+0.64). Esto refuerza la dinámica espacial: a mayor distancia de los centros de empleo (generalmente más contaminados), aumenta el valor de la variable de edad transformada (sugiriendo viviendas más nuevas o renovadas en la periferia).

## 2. Relación con la Variable Objetivo ( `median_value` )

Aunque el PCA es una técnica no supervisada, el análisis visual nos adelanta predictores clave:

- El motor del valor (+): `rooms_per_dwelling` muestra la correlación positiva más sólida con el precio (0.70). El tamaño de la vivienda sigue siendo el determinante individual más potente.
- El destructor de valor (-): `lower_status_log` presenta la correlación negativa más intensa del dataset (-0.82), validando la transformación logarítmica aplicada para capturar esta relación lineal inversa.

## Conclusión para el Modelado

La matriz evidencia una severa multicolinealidad, especialmente el nexo impuestos-carreteras-crimen y la relación inversa entre el bloque industrial/contaminación y las características de la vivienda (`age_trans`).

1. Un modelo de Regresión Lineal Múltiple estándar sufriría de inestabilidad en los coeficientes debido a estas redundancias.
2. El PCA es la estrategia óptima para sintetizar estos grupos (ej. un componente de "Carga Urbana" que agrupe impuestos, carreteras y crimen) en factores ortogonales.

## Análisis Visual de Relaciones Clave

Tras identificar en la matriz de correlación los predictores con mayor influencia teórica y estadística, es fundamental validar visualmente la naturaleza de estas relaciones antes de abstraerlas mediante técnicas de reducción de dimensión como el PCA.

El siguiente bloque de visualizaciones tiene un doble propósito estratégico:

1. Validación de Linealidad: Verificar si las relaciones fuertes detectadas (ej. `lower_status` vs `median_value`) son efectivamente lineales. Esto confirmará si nuestras transformaciones (logaritmos, raíces) han sido exitosas para "enderezar" las curvas originales.
2. Inspección de Dispersión: Observar cómo se comportan las variables clave (`rooms`, `crime`, `nox`) frente al precio, detectando visualmente si la varianza es constante (homocedasticidad) o si existen patrones de agrupación no detectados por el simple coeficiente de Pearson.

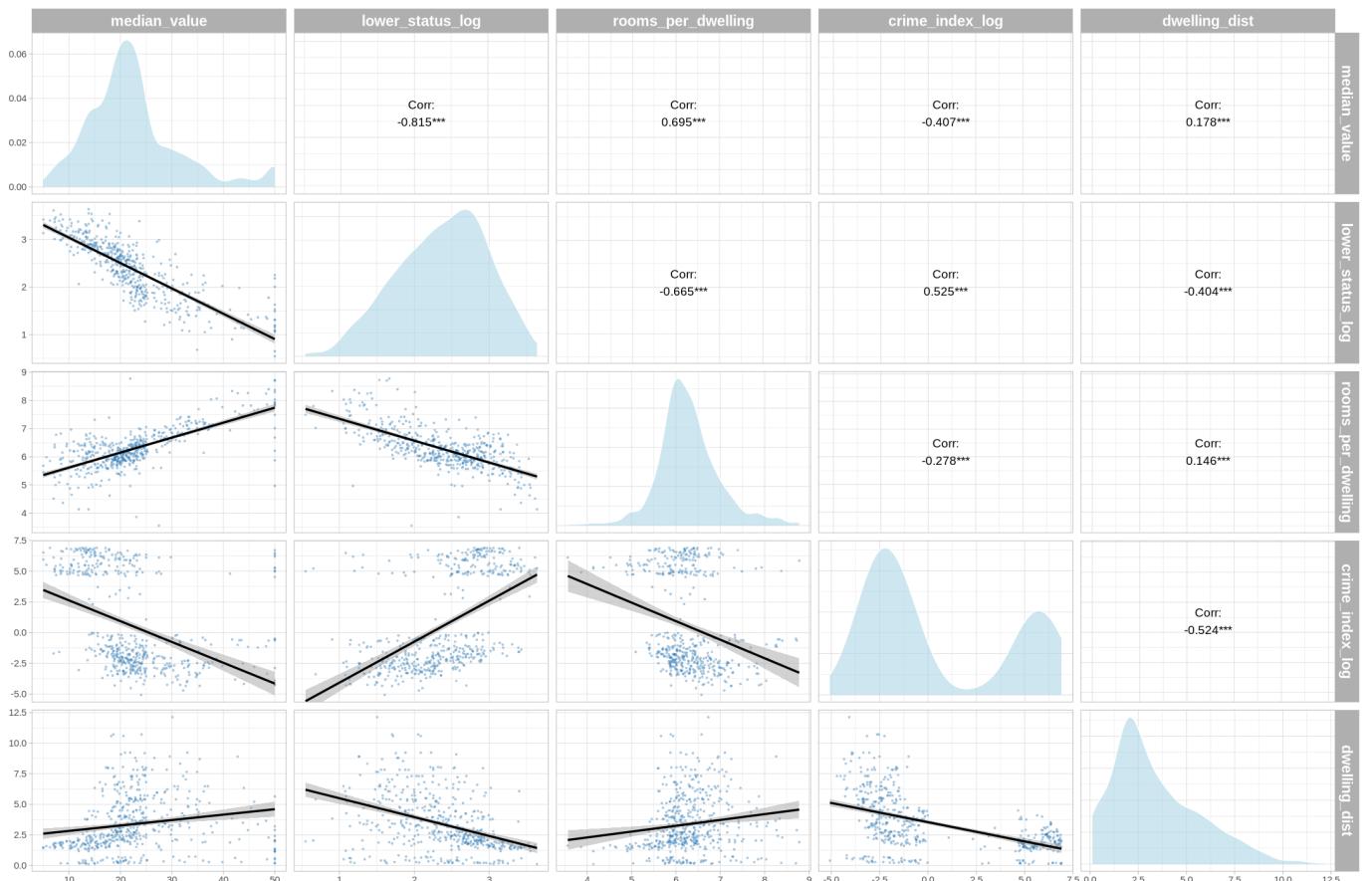
A continuación, generamos una matriz de pares para las variables más críticas y un panel de dispersión con líneas de tendencia para confirmar su poder predictivo individual.

```
In [20]: options(repr.plot.width = 18, repr.plot.height = 12)

vars_key <- df_clean[, c(
  "median_value", "lower_status_log",
  "rooms_per_dwelling", "crime_index_log", "dwelling_dist"
)]

ggpairs(vars_key,
  lower = list(continuous = wrap("smooth",
    alpha = 0.3, size = 0.5, color = "#2c7bb6"
  )),
  diag = list(continuous = wrap("densityDiag",
    fill = "#abd9e9", alpha = 0.6, color = "white"
  )),
  upper = list(continuous = wrap("cor", size = 4, color = "black")),
  title = "Análisis de Relaciones: Precio vs Predictores Clave"
) +
  theme_light() +
  theme(
    panel.spacing = unit(0.5, "lines"),
    strip.text = element_text(size = 14, face = "bold"),
    plot.title = element_text(hjust = 0.5, size = 14, face = "bold"),
    axis.text = element_text(size = 9)
)
```

Análisis de Relaciones: Precio vs Predictores Clave



```
In [21]: p1 <- ggplot(df_clean, aes(
  x = lower_status_log,
  y = median_value, color = median_value
)) +
  geom_point(alpha = 0.6, size = 2, show.legend = FALSE) +
  geom_smooth(
    method = "lm", color = "black",
    se = FALSE, linetype = "dashed",
    linewidth = 0.5
) +
  scale_color_gradient(
    low = "#3B9AB2",
    high = "#F21A00"
) +
  labs(
    title = "median_value vs lower_status_log",
    x = "lower_status_log", y = "median_value"
) +
  theme_minimal()

p2 <- ggplot(df_clean, aes(
  x = rooms_per_dwelling,
  y = median_value, color = median_value
)) +
  geom_point(alpha = 0.6, size = 2, show.legend = FALSE) +
  geom_smooth(
    method = "lm", color = "black",
    se = FALSE, linetype = "dashed", linewidth = 0.5
) +
  scale_color_gradient(
    low = "#3B9AB2",
    high = "#F21A00"
) +
  labs(
    title = "median_value vs rooms_per_dwelling",
    x = "rooms_per_dwelling", y = "median_value"
) +
  theme_minimal()
```

```

p3 <- ggplot(df_clean, aes(
  x = crime_index_log,
  y = median_value, color = median_value
)) +
  geom_point(alpha = 0.6, size = 2, show.legend = FALSE) +
  geom_smooth(
    method = "lm", color = "black",
    se = FALSE, linetype = "dashed", linewidth = 0.5
) +
  scale_color_gradient(
    low = "#3B9AB2",
    high = "#F21A00"
) +
  labs(
    title = "median_value vs crime_index_log",
    x = "crime_index_log", y = "median_value"
) +
  theme_minimal()

p4 <- ggplot(df_clean, aes(
  x = dwelling_dist,
  y = median_value, color = median_value
)) +
  geom_point(alpha = 0.6, size = 2, show.legend = FALSE) +
  geom_smooth(
    method = "lm", color = "black", se = FALSE,
    linetype = "dashed", linewidth = 0.5
) +
  scale_color_gradient(low = "#3B9AB2", high = "#F21A00") +
  labs(
    title = "median_value vs dwelling_dist",
    x = "dwelling_dist", y = "median_value"
) +
  theme_minimal()

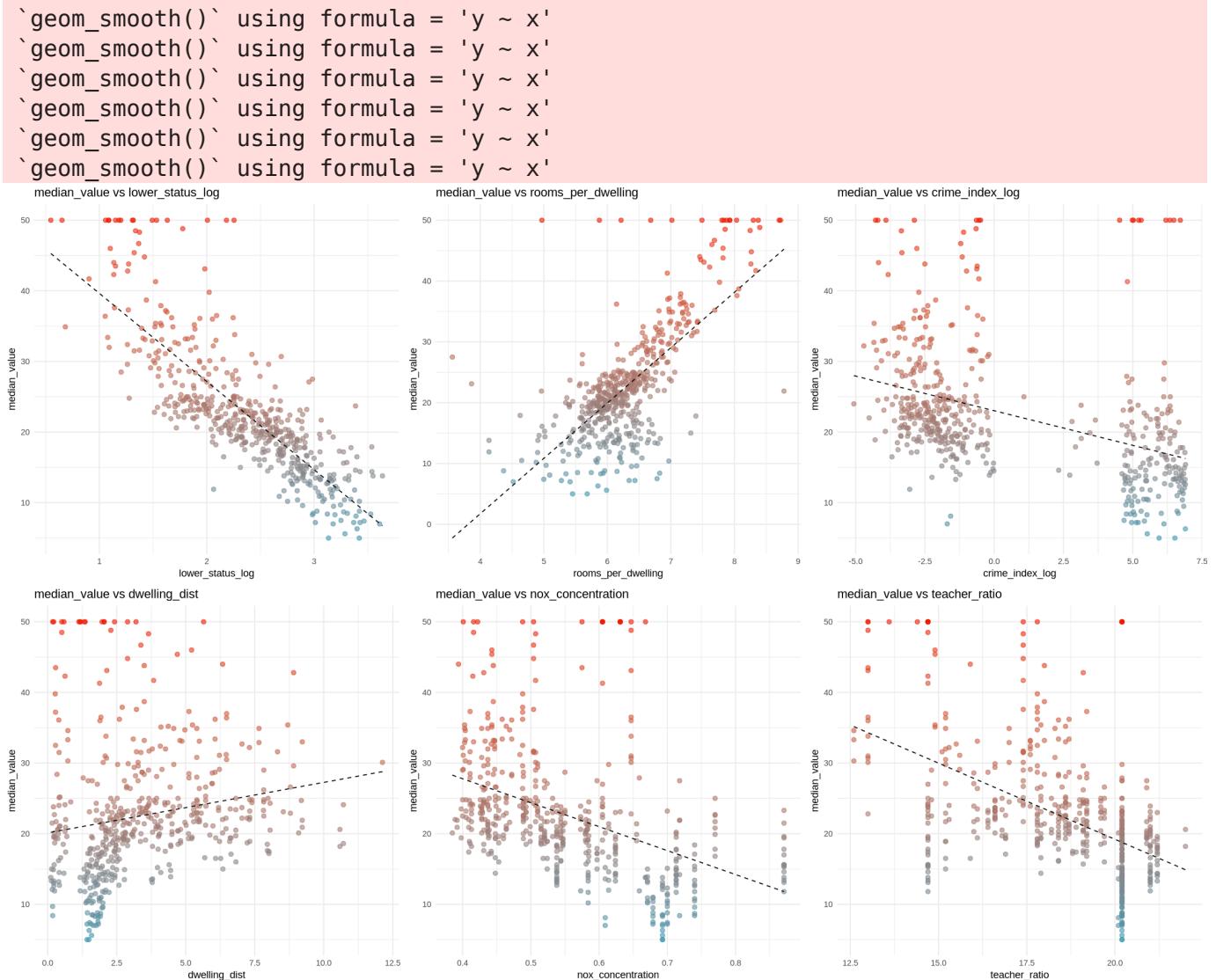
p5 <- ggplot(df_clean, aes(
  x = nox_concentration,
  y = median_value, color = median_value
)) +
  geom_point(alpha = 0.6, size = 2, show.legend = FALSE) +
  geom_smooth(
    method = "lm", color = "black", se = FALSE,
    linetype = "dashed", linewidth = 0.5
) +
  scale_color_gradient(low = "#3B9AB2", high = "#F21A00") +
  labs(
    title = "median_value vs nox_concentration",
    x = "nox_concentration", y = "median_value"
) +
  theme_minimal()

p6 <- ggplot(df_clean, aes(
  x = teacher_ratio,
  y = median_value, color = median_value
)) +
  geom_point(alpha = 0.6, size = 2, show.legend = FALSE) +
  geom_smooth(
    method = "lm", color = "black", se = FALSE,
    linetype = "dashed", linewidth = 0.5
) +
  scale_color_gradient(low = "#3B9AB2", high = "#F21A00") +
  labs(
    title = "median_value vs teacher_ratio",
    x = "teacher_ratio", y = "median_value"
) +

```

```
theme_minimal()
```

```
grid.arrange(p1, p2, p3, p4, p5, p6, ncol = 3)
```



## Interpretación de los Gráficos

El análisis visual revela patrones críticos que validan las transformaciones y justifican el paso al PCA:

### 1. Linealidad Reforzada en Predictores Principales:

- Estatus (`lower_status_log`) vs. Precio: La relación es notablemente lineal y negativa (Corr: -0.815). La transformación logarítmica ha funcionado perfectamente, eliminando la curvatura original ("banana") y mostrando una pendiente constante: a medida que aumenta el estatus bajo (log), el valor de la vivienda cae sistemáticamente.
- Habitaciones (`rooms_per_dwelling`) vs. Precio: Muestra una correlación positiva limpia y fuerte (0.695). Sin embargo, el gráfico delata nuevamente el efecto techo: se observa una línea horizontal de puntos en el valor máximo del precio (50k), lo que indica que la relación lineal se rompe artificialmente en el segmento de lujo debido a la censura de datos.

### 2. Identificación de Estructuras Complejas (Heterocedasticidad):

- Crimen (`crime_index_log`) vs. Precio: Aunque la transformación ha mejorado la dispersión, la relación no es perfectamente uniforme. Se observa un patrón de "embudo":
  - En zonas de bajo crimen (izquierda), la varianza de precios es enorme (hay casas baratas y caras).
  - En zonas de alto crimen (derecha), el precio colapsa y la varianza disminuye drásticamente. El crimen actúa como un "techo" para el valor: es imposible tener una casa

cara en una zona de muy alta criminalidad.

### 3. Confirmación Visual de Multicolinealidad:

- La matriz de pares expone la redundancia entre predictores. Un ejemplo claro visible en el gráfico es la relación entre `lower_status_log` y `rooms_per_dwelling` (Corr: -0.665).
- Existe una fuerte correlación inversa: las zonas de menor estatus tienden sistemáticamente a tener viviendas más pequeñas. Esta superposición de información confirma que ambas variables comparten una "dimensión latente" común que el PCA deberá fusionar.

Conclusión:

"El análisis visual confirma que las transformaciones han logrado linealizar eficazmente las relaciones más potentes con el *target*, especialmente en `lower_status`. Sin embargo, la fuerte interrelación observada entre los propios predictores (ej. estatus vs. tamaño, crimen vs. distancia) y la varianza compleja en variables como el crimen, ratifican la necesidad del Análisis de Componentes Principales (PCA). El PCA es indispensable para sintetizar esta información redundante en factores ortogonales que simplifiquen el modelado posterior."

## Análisis de Componentes Principales (PCA)

Dado que existen fuertes correlaciones entre grupos de variables (ej. impuestos, accesibilidad e industria), aplicamos PCA para reducir la dimensionalidad y evitar la redundancia.

Se ha utilizado la matriz estandarizada `data_pca` (media 0, desviación 1) preparada en la fase anterior.

```
In [22]: options(repr.plot.width = 10, repr.plot.height = 7)

pca_result <- prcomp(data_pca, center = FALSE, scale. = FALSE)

summary(pca_result)

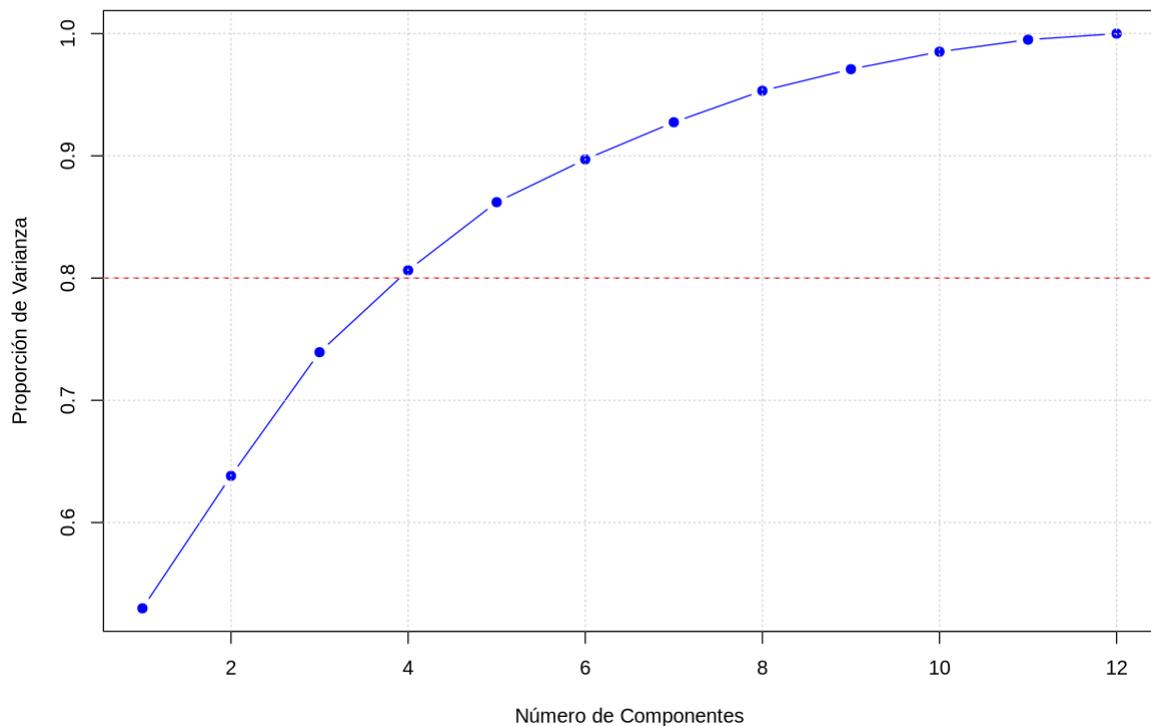
varianza_explícada <- pca_result$sdev^2 / sum(pca_result$sdev^2)

plot(cumsum(varianza_explícada),
     type = "b", pch = 19, col = "blue",
     main = "Varianza Acumulada del PCA",
     xlab = "Número de Componentes", ylab = "Proporción de Varianza"
)
abline(h = 0.80, col = "red", lty = 2)
grid()
```

Importance of components:

	PC1	PC2	PC3	PC4	PC5	PC6	PC7
Standard deviation	2.5215	1.1402	1.1019	0.8967	0.81791	0.64786	0.6040
Proportion of Variance	0.5299	0.1083	0.1012	0.0670	0.05575	0.03498	0.0304
Cumulative Proportion	0.5299	0.6382	0.7394	0.8064	0.86211	0.89709	0.9275
	PC8	PC9	PC10	PC11	PC12		
Standard deviation	0.55602	0.46032	0.41417	0.34371	0.24372		
Proportion of Variance	0.02576	0.01766	0.01429	0.00984	0.00495		
Cumulative Proportion	0.95325	0.97091	0.98521	0.99505	1.00000		

## Varianza Acumulada del PCA



### Análisis de la Varianza Explicada (PCA)

El resumen numérico del PCA y el gráfico de sedimentación confirman que la estructura de los datos de Boston es altamente redundante, lo que permite una reducción de dimensionalidad conservando la mayor parte de la información.

#### 1. La Hegemonía del Primer Componente (PC1)

- El PC1 por sí solo explica el 52.99% de la varianza total del sistema.
- Este valor es inusualmente alto y valida la hipótesis de multicolinealidad severa detectada en la matriz de correlación. Existe una única dimensión latente masiva (un "Índice de Calidad Urbana/Industrial") que gobierna más de la mitad de la variabilidad de los datos, arrastrando en bloque a variables como industria, contaminación, antigüedad y estatus.

#### 2. Criterios de Selección de Componentes

Para determinar el número óptimo de componentes a retener, contrastamos dos criterios estándar:

- Criterio de Kaiser (Autovalores > 1):
  - Este criterio sugiere conservar los componentes cuya varianza sea mayor a 1. Esto equivale a retener aquellos componentes que aportan más información que una sola variable original promedio.
  - PC1 (SD=2.52), PC2 (SD=1.14) y PC3 (SD=1.10) cumplen este criterio. El PC4 (SD=0.89) quedaría matemáticamente fuera.
  - *Decisión Teórica: 3 Componentes (73.9% varianza acumulada).*
- Criterio del Umbral de Varianza (> 80%):
  - Para maximizar la capacidad predictiva del modelo posterior, buscamos retener al menos el 80% de la información original del dataset.
  - Es necesario incluir el cuarto componente.
  - *Cálculo: PC1 + PC2 + PC3 + PC4 = 80.64%.*

#### 3. Decisión Estratégica

Seleccionamos los primeros 4 componentes (PC1 a PC4) para el modelado. Aunque el criterio de Kaiser es más estricto, sacrificar el PC4 implicaría perder casi un 7% de información estructural. Dado que el objetivo final es predecir el precio de la vivienda con precisión, ese 7% extra es valioso para capturar sutilezas específicas (posiblemente relacionadas con la estructura racial o ratios educativos) que no están alineadas con el gran bloque industrial principal. Pasar de 12 variables a 4 componentes reteniendo el 80.6% de la información es una reducción de complejidad muy eficiente.

```
In [23]: options(repr.plot.width = 10, repr.plot.height = 10)

var <- get_pca_var(pca_result)
print(var$coord)
print(var$contrib)

fviz_pca_var(pca_result,
  col.var = "contrib",
  gradient.cols = c("#00AFBB", "#E7B800", "#FC4E07"),
  repel = TRUE,
  title = "Contribución de las variables a los dos primeros componentes"
)
```

	Dim.1	Dim.2	Dim.3	Dim.4
crime_index_log	0.8884106	-0.2713175565	-0.07273732	-0.022775148
industry_ratio	0.8649763	0.0066300262	0.08648802	-0.018717175
nox_concentration	0.8604973	-0.1580646133	0.25298593	0.106982014
rooms_per_dwelling	-0.4675594	-0.7093305280	0.17178890	-0.338861936
dwelling_age_trans	-0.7967452	0.0009737575	-0.36929060	-0.009098109
dwelling_dist	-0.6521825	0.1077365986	-0.53259965	0.084211484
tax_ratio	0.8456083	-0.2484742660	-0.33653148	-0.082188805
urban_ratio	-0.6270843	-0.3180831536	-0.33020805	0.296904257
racial_index	-0.4949539	0.3001759616	0.28916259	-0.488784752
lower_status_log	0.7522162	0.4390642055	-0.02945793	0.275727856
highway_index	0.7971977	-0.3118408991	-0.38420958	-0.147488940
teacher_ratio	0.4968742	0.3788769585	-0.48315434	-0.487993492
	Dim.5	Dim.6	Dim.7	Dim.8
crime_index_log	0.12201790	0.138744925	-0.051363211	8.117947e-02
industry_ratio	0.08589591	0.101686783	0.023121143	-4.352363e-01
nox_concentration	0.12306554	0.146927005	0.066784916	-4.214325e-02
rooms_per_dwelling	-0.20152875	-0.037269351	0.226328430	2.839579e-02
dwelling_age_trans	-0.03655341	0.144562331	-0.378396625	-5.886764e-02
dwelling_dist	0.09614972	0.391159926	0.331038660	9.644164e-05
tax_ratio	0.18778740	-0.010822246	-0.053252050	2.860778e-04
urban_ratio	0.37299301	-0.366926424	0.086939154	-1.346036e-01
racial_index	0.58028399	0.021965772	0.003976769	5.280113e-02
lower_status_log	0.03544013	-0.127805228	0.155625046	1.869798e-01
highway_index	0.12544391	0.003402795	-0.094934169	2.006214e-01
teacher_ratio	-0.22860047	-0.204144158	0.097675751	-1.047550e-01
	Dim.9	Dim.10	Dim.11	Dim.12
crime_index_log	-0.128687906	0.02640774	0.257390535	-0.0665525027
industry_ratio	0.165537344	-0.04746780	0.057598130	0.0573111807
nox_concentration	-0.149304373	0.27263259	-0.139061867	0.0136167659
rooms_per_dwelling	0.170395312	0.09883349	0.029840245	-0.0131432679
dwelling_age_trans	0.132718641	0.20408174	0.020813183	-0.0125405182
dwelling_dist	-0.008777153	-0.01790415	-0.005972468	0.0051112001
tax_ratio	0.106610133	-0.09342530	-0.147702784	-0.1518930393
urban_ratio	-0.062795856	0.06016256	0.035361378	0.0122594879
racial_index	0.038733187	0.02675812	0.012514008	-0.0009090314
lower_status_log	0.258735571	0.13160025	0.057913102	-0.0105983022
highway_index	0.040298766	-0.04788919	-0.034542393	0.1665574130
teacher_ratio	-0.116331929	0.09920103	0.010170924	-0.0082407709
	Dim.1	Dim.2	Dim.3	Dim.4
crime_index_log	12.413523	5.662593e+00	0.43575454	0.06451182
industry_ratio	11.767277	3.381349e-03	0.61608312	0.04357100
nox_concentration	11.645727	1.921891e+00	5.27132851	1.42343757
rooms_per_dwelling	3.438280	3.870409e+01	2.43062276	14.28112628
dwelling_age_trans	9.984042	7.293923e-05	11.23217541	0.01029483
dwelling_dist	6.689687	8.928655e-01	23.36302750	0.88198159
tax_ratio	11.246205	4.749221e+00	9.32778978	0.84012172
urban_ratio	6.184711	7.782890e+00	8.98054474	10.96351295
racial_index	3.852983	6.931247e+00	6.88670630	29.71338855
lower_status_log	8.899240	1.482913e+01	0.07147134	9.45536224
highway_index	9.995387	7.480415e+00	12.15804491	2.70542684
teacher_ratio	3.882938	1.104221e+01	19.22645110	29.61726460
	Dim.6	Dim.7	Dim.8	Dim.9
crime_index_log	4.586356984	0.723164599	2.131626e+00	7.81559938
industry_ratio	2.463557237	0.146538397	6.127295e+01	12.93238973
nox_concentration	5.143241198	1.222614661	5.744794e-01	10.52039080
rooms_per_dwelling	0.330930888	14.041420720	2.608113e-01	13.70257226
dwelling_age_trans	4.979020658	39.248886301	1.120913e+00	8.31286392
dwelling_dist	36.453761826	30.039331297	3.008484e-06	0.03635752
tax_ratio	0.027904129	0.777330107	2.647200e-05	5.36393847
urban_ratio	32.076842915	2.071875467	5.860461e+00	1.86101033
racial_index	0.114954662	0.004335044	9.017891e-01	0.70803265
lower_status_log	3.891624067	6.638834070	1.130858e+01	31.59359877
highway_index	0.002758705	2.470460640	1.301886e+01	0.76642614
teacher_ratio	9.929046732	2.615208698	3.549508e+00	6.38682003
	Dim.10	Dim.11	Dim.12	

crime_index_log	0.4065492	56.07809200	7.456678239
industry_ratio	1.3135563	2.80817938	5.529620567
nox_concentration	43.3317283	16.36907722	0.312150880
rooms_per_dwelling	5.6945414	0.75372486	0.290819379
dwelling_age_trans	24.2805644	0.36667818	0.264757082
dwelling_dist	0.1868780	0.03019366	0.043980725
tax_ratio	5.0883798	18.46653656	38.841175497
urban_ratio	2.1101003	1.05844051	0.253023747
racial_index	0.4174088	0.13255647	0.001391151
lower_status_log	10.0963383	2.83897613	0.189098993
highway_index	1.3369814	1.00998034	46.702975822
teacher_ratio	5.7369738	0.08756467	0.114327919

Warning message:

"Using `size` aesthetic for lines was deprecated in ggplot2 3.4.0.

i Please use `linewidth` instead.

i The deprecated feature was likely used in the `ggnpubr` package.

Please report the issue at <https://github.com/kassambara/ggnpubr/issues>.

Warning message:

"`aes\_string()` was deprecated in ggplot2 3.0.0.

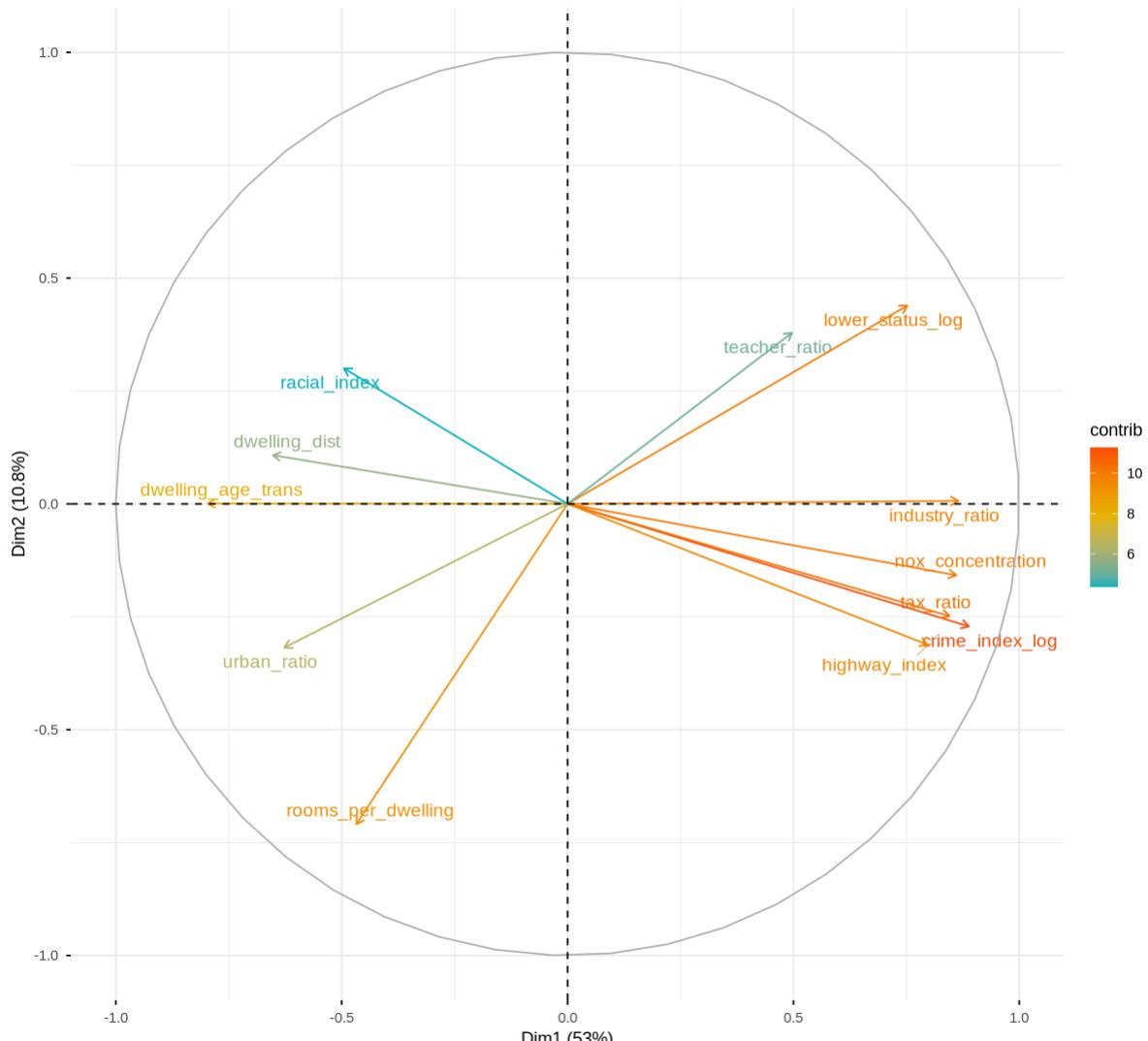
i Please use tidy evaluation idioms with `aes()`.

i See also `vignette("ggplot2-in-packages")` for more information.

i The deprecated feature was likely used in the `factoextra` package.

Please report the issue at <https://github.com/kassambara/factoextra/issues>.

Contribución de las variables a los dos primeros componentes



## Interpretación Semántica de los Componentes

La proyección de las variables sobre los componentes principales revela la estructura latente del mercado. El análisis de los vectores de carga (*loadings*) y su contribución porcentual nos permite definir la identidad de cada dimensión.

## 1. Dimensión 1 (PC1): El "Gradiente de Saturación Urbana" (53% de Varianza Explicada)

Es el motor del dataset. Los datos confirman una polarización geográfica y socioeconómica casi perfecta:

- Polo Positivo (+): Agrupa las variables de estrés urbano.
  - `crime_index_log` (+0.89), `industry_ratio` (+0.86), `nox_concentration` (+0.86) y `tax_ratio` (+0.85).
  - `highway_index` (+0.80) y `lower_status_log` (+0.75) también cargan con fuerza aquí. Esto confirma que la accesibilidad vial, la pobreza y el crimen son inseparables en este componente.
- Polo Negativo (-): Representa la "descompresión".
  - `dwelling_age_trans` (-0.80) y `dwelling_dist` (-0.65).
  - Dado que `age_trans` mide "novedad", su signo negativo confirma que las viviendas nuevas y modernas están fuertemente asociadas a la periferia (mayor distancia), alejadas del núcleo industrial.
- PC1 es el índice de Calidad del Entorno. Valores altos indican un entorno urbano degradado; valores bajos indican zonas residenciales modernas y periféricas.

## 2. Dimensión 2 (PC2): El "Factor de Estatus Residencial" (10.8% de Varianza)

Ortogonal al anterior, este eje se centra en la vivienda y la clase social, independientemente de la ubicación:

- Polo Negativo (-): Dominado por `rooms_per_dwelling` (-0.71).
  - Es la variable con mayor contribución en este eje (38.7%). Indica lujo y espacio.
- Polo Positivo (+): Definido por `lower_status_log` (+0.44) y `teacher_ratio` (+0.38).
  - Curiosamente, `lower_status` es una variable "puente": carga tanto en PC1 (pobreza estructural del barrio) como en PC2 (pobreza específica de la vivienda/habitante).
- PC2 mide el Confort y Estatus. Distingue entre viviendas amplias (abajo) y zonas de bajo estatus con servicios saturados (arriba).

## 3. Dimensión 3 (PC3): El "Factor Suburbano Educativo"

Aquí los datos matizan tu borrador original. `teacher_ratio` juega un papel crucial.

- `dwelling_dist` (-0.53) y `teacher_ratio` (-0.48) dominan este eje (suman el 42% de la contribución del componente). `highway_index` (-0.38) también influye.
- Al tener ambas signo negativo, indican que en esta dimensión específica, a mayor distancia, peor es el ratio educativo.
- Este componente parece identificar suburbios lejanos (`dist` negativo) que, aunque distantes, no son necesariamente de lujo, sino que tienen aulas más masificadas y acceso a autopistas, diferenciándolos de los suburbios "premium".

## 4. Dimensión 4 (PC4): El "Factor de Segregación Demográfica"

Los datos validan totalmente tu hipótesis. Es un componente social puro.

- `racial_index` (-0.49) y `teacher_ratio` (-0.49).
  - Estas dos variables explican casi el 60% de la varianza de este componente.
- Captura la varianza asociada a la segregación racial que no se explica puramente por factores económicos (PC1) o de vivienda (PC2). El hecho de que el ratio de profesores cargue igual de fuerte sugiere una desigualdad estructural en los servicios educativos ligada a la demografía.

Naming final:

1. PC1: Índice de Deterioro Urbano (Urban Decay Index) Justificación: Captura la convergencia de crimen, contaminación, industria e impuestos. Es el predictor sistémico.
2. PC2: Índice de Calidad Residencial (Residential Status) Justificación: Es una medida pura de la casa (habitaciones) frente al estatus socioeconómico de sus habitantes.
3. PC3: Factor de Distancia y Servicio (Commuter-Service Factor) Justificación: Define la estructura de los suburbios (distancia + autopistas) y su carga de servicios públicos (ratio profesores).
4. PC4: Índice de Desigualdad Estructural (Structural Inequality) Justificación: Aísla el componente racial y educativo, revelando patrones de segregación que persisten más allá del valor de la vivienda.

## 4. Construcción del Dataset Final

Una vez interpretados los componentes, procedemos a la fase de transformación de datos. El objetivo es sustituir las 13 variables numéricas originales (que presentaban alta multicolinealidad) por los 4 Componentes Principales seleccionados. Estos nuevos predictores tienen la ventaja de ser ortogonales (independientes entre sí), lo que garantiza la estabilidad matemática del modelo posterior.

En este paso:

1. Obtenemos las coordenadas (*scores*) de cada vivienda en las 4 nuevas dimensiones.
2. Asignamos los nombres semánticos definidos en el análisis previo (ej. *Deterioro Urbano*, *Hacinamiento*) para facilitar la interpretación.
3. Creamos un nuevo dataframe ( `df_model` ) combinando estos componentes con:
  - La variable objetivo ( `median_value` ).
  - Las variables categóricas ( `rio_charles` , `accesibilidad_radial` ) que utilizaremos como factores de agrupación en el ANOVA.

```
In [24]: pca_coords <- as.data.frame(pca_result$x[, 1:4])

colnames(pca_coords) <- c(
  "PC1_Deterioro_Urbano",
  "PC2_Hacinamiento_vs_Espacio",
  "PC3_Distancia_Servicios",
  "PC4_Factor_Demografico"
)

df_model <- data.frame(
  median_value = df_clean$median_value,
  rio_charles = as.factor(df_clean$c_river_variable_cat),
  accesibilidad_radial = as.factor(df_clean$accesibilidad_radial),
  pca_coords
)

print(paste(
  "Dimensiones finales:", nrow(df_model),
  "filas y", ncol(df_model), "columnas"
))

str(df_model)

head(df_model)
```

```
[1] "Dimensiones finales: 506 filas y 7 columnas"
'data.frame': 506 obs. of 7 variables:
 $ median_value : num 24 21.6 34.7 33.4 36.2 ...
 ...$ rio_charles : Factor w/ 2 levels "No","Si": 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 ...
 $ accesibilidad_radial : Factor w/ 2 levels "Alta","Baja_Media": 2 2 2 2 2 2 2 2 2 ...
 2 2 2 ...
 $ PC1_Deterioro_Urbano : num -2.22 -1.72 -2.51 -3.06 -2.67 ...
 $ PC2_Hacinamiento_vs_Espacio: num -0.5451 0.8009 -0.4115 -0.2663 -0.0578 ...
 $ PC3_Distancia_Servicios : num 1.7837 0.59694 0.58865 -0.07099 0.00285 ...
 $ PC4_Factor_Demografico : num 0.243 -0.141 -0.952 -1.215 -1.007 ...

```

A data.frame: 6 × 7

	median_value	rio_charles	accesibilidad_radial	PC1_Deterioro_Urbano	PC2_Hacinamiento_vs_Espacio	
	<dbl>	<fct>	<fct>	<dbl>	<dbl>	<dbl>
1	24.0	No	Baja_Media	-2.215534	-0.54506665	
2	21.6	No	Baja_Media	-1.718337	0.80093190	
3	34.7	No	Baja_Media	-2.508803	-0.41151503	
4	33.4	No	Baja_Media	-3.057815	-0.26634875	
5	36.2	No	Baja_Media	-2.667243	-0.05781264	
6	28.7	No	Baja_Media	-2.520790	0.60654080	

## Validación de la Estructura del Dataset

El output confirma que la transformación ha sido exitosa y los datos están listos para el modelado:

### 1. Integridad de los Datos:

- Se han conservado las 506 observaciones originales sin pérdida de información.
- El dataset final consta de 7 variables optimizadas (Target + 2 Factores + 4 Componentes) en lugar de las variables redundantes originales.

### 2. Verificación de Tipos:

- Las variables categóricas (`rio_charles`, `accesibilidad_radial`) aparecen correctamente identificadas como `Factor`, requisito indispensable para que R realice el análisis de varianza (ANOVA) adecuadamente.
- Los componentes (`PC1` a `PC4`) son numéricos y están escalados.

### 3. Consistencia Semántica:

- Observando la primera fila (vivienda con valor 24.0, medio-alto):
  - Muestra un valor de -2.21 en `PC1_Deterioro_Urbano`.
  - Esto es consistente con nuestra interpretación: un valor *negativo* en deterioro indica un entorno de mayor calidad ambiental, lo cual se corresponde lógicamente con un precio de vivienda elevado.

Conclusión: La multicolinealidad ha sido eliminada. Disponemos de un dataset limpio y ortogonal preparado para ajustar el modelo de regresión lineal y evaluar la significancia de los factores.

## 3. Análisis de ANOVA

### Ajuste del Modelo y Análisis de Varianza (ANOVA)

Con el dataset depurado y las variables ortogonalizadas, procedemos a construir el modelo estadístico definitivo. Dado que combinamos predictores numéricos latentes (los Componentes Principales) con variables cualitativas explícitas (Río y Accesibilidad), la técnica adecuada es un Modelo de Regresión Lineal Múltiple (que actúa conceptualmente como un ANCOVA).

El objetivo de esta fase es doble:

1. Cuantificar el Impacto (Regresión): Determinar la magnitud y dirección de los coeficientes. ¿Cuánto valor monetario se pierde exactamente por cada unidad de "Deterioro Urbano" (PC1)?
2. Jerarquizar la Importancia (ANOVA): Descomponer la varianza total del precio para entender qué factores pesan más en la decisión de compra. Específicamente, nos interesa validar si la ubicación junto al río (`rio_charles`) mantiene su prima de valor ("premium") una vez descontados los efectos estructurales de la contaminación y la industria capturados por el PCA.

A continuación, ejecutamos el modelo lineal (`lm`) para obtener los estimadores y la tabla de análisis de varianza (`anova`) para evaluar la significancia estadística secuencial.

```
In [25]: modelo_final <- lm(median_value ~ ., data = df_model)
```

```
print("Resumen del Modelo de Regresión")
summary(modelo_final)
```

```
print("Tabla ANOVA")
anova(modelo_final)
```

```
[1] "Resumen del Modelo de Regresión"
```

```
Call:
```

```
lm(formula = median_value ~ ., data = df_model)
```

```
Residuals:
```

Min	1Q	Median	3Q	Max
-19.2703	-2.4363	-0.5053	1.7748	30.0899

```
Coefficients:
```

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t )
(Intercept)	23.7342	1.1387	20.843	< 2e-16 ***
rio_charlesSi	2.9240	0.8639	3.385	0.000768 ***
accesibilidad_radialBaja_Media	-1.8991	1.5109	-1.257	0.209365
PC1_Deterioro_Urbano	-2.4838	0.2259	-10.996	< 2e-16 ***
PC2_Hacinamiento_vs_Espacio	-3.6064	0.2570	-14.031	< 2e-16 ***
PC3_Distancia_Servicios	2.2993	0.3092	7.436	4.57e-13 ***
PC4_Factor_Demografico	-2.2657	0.2597	-8.723	< 2e-16 ***

```
---
```

```
Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1
```

```
Residual standard error: 4.806 on 499 degrees of freedom
```

```
Multiple R-squared: 0.7302, Adjusted R-squared: 0.727
```

```
F-statistic: 225.1 on 6 and 499 DF, p-value: < 2.2e-16
```

```
[1] "Tabla ANOVA"
```

	DF	Sum Sq	Mean Sq	F value	Pr(>F)
	<int>	<dbl>	<dbl>	<dbl>	<dbl>
rio_charles	1	1312.079	1312.0793	56.80957	2.278567e-13
accesibilidad_radial	1	6592.846	6592.8462	285.45282	5.653900e-51
PC1_Deterioro_Urbano	1	10352.975	10352.9753	448.25648	1.826447e-71
PC2_Hacinamiento_vs_Espacio	1	8611.704	8611.7041	372.86404	1.862466e-62
PC3_Distancia_Servicios	1	2564.535	2564.5346	111.03757	1.407413e-23
PC4_Factor_Demografico	1	1757.203	1757.2032	76.08226	4.072333e-17
Residuals	499	11524.953	23.0961	NA	NA

## Análisis de Resultados del Modelo de Regresión

El modelo ajustado ( `lm` ) demuestra una robustez estadística muy alta ( $R^2$  ajustado = 0.727), lo que indica que las 6 variables seleccionadas (2 factores + 4 componentes) son suficientes para explicar el 73% de las fluctuaciones en el precio de la vivienda en Boston.

### 1. Significancia de los Predictores (Coefficients)

Analizando los valores  $t$  y los  $p$ -valores ( `Pr(>|t|)` ), observamos qué variables mueven realmente el mercado:

- El Río Charles ( `rio_charlesSi` ):
  - Manteniendo todo lo demás constante, estar ubicado junto al río aumenta el valor mediano de la vivienda en 2.92 unidades (aprox. \$3,000 en precios de la época). Es un "bonus" premium independiente de la calidad del barrio.
- La Paradoja de la Accesibilidad ( `accesibilidad_radial` ): NO Significativo ( $p = 0.209$ ).
  - Aunque el ANOVA muestra que esta variable explica varianza por sí sola, en el modelo final pierde su poder predictivo.
  - Porque el PC1 (Deterioro Urbano) y el PC3 ya han absorbido la información sobre carreteras y acceso. Esto confirma que el PCA capturó exitosamente la infraestructura, haciendo que la variable categórica sea redundante.
- Los Componentes Principales (PCs): Todos son extremadamente significativos ( $p < 2e - 16$ ).
  - PC2 (Hacinamiento/Espacio): Es el predictor más potente (Coeficiente: -3.60). Confirma que, una vez descontada la ubicación, el tamaño y la calidad intrínseca de la casa son lo que más afecta al precio.
  - PC1 (Deterioro Urbano): Coeficiente -2.48. Un entorno degradado (crimen, industria, impuestos) castiga severamente el precio.
  - PC3 (Distancia y Servicios): Coeficiente +2.30. Es el único componente estructural que tiene un impacto positivo relevante. Indica que, una vez controlado el deterioro, ciertas configuraciones de ubicación (equilibrio entre distancia y servicios educativos) suman valor a la propiedad.
  - PC4 (Factor Demográfico): Coeficiente -2.26. Revela que la segregación tiene un impacto negativo directo en el valor, independiente de las características físicas de la casa.

### 2. Interpretación del ANOVA

La tabla ANOVA nos muestra la "fuerza bruta" de cada variable si se añadiera secuencialmente:

1. PC1 (Deterioro Urbano): Tiene el valor F más alto (448.26). Es, indiscutiblemente, la columna vertebral estructural del mercado inmobiliario en Boston.
2. Accesibilidad Radial: En la tabla ANOVA aparece con alta significancia porque *al principio* explica mucho, pero como vimos en el resumen del modelo, esa información queda eclipsada por los PCs.

### 3. Precisión y Robustez (Residuales y Grados de Libertad)

El reporte técnico arroja dos métricas fundamentales sobre la fiabilidad del modelo:

- Error Estándar Residual (4.806): Este valor indica la desviación promedio de nuestras predicciones. Considerando que los precios oscilan entre 5 y 50, un margen de error de 4.8 es aceptable para un modelo socioeconómico.
- Grados de Libertad (499): El valor de 499 *degrees of freedom* (calculado como  $N = 506$  observaciones menos  $k = 7$  parámetros) es altamente positivo. Indica que disponemos de una cantidad masiva de datos "libres" para estimar el modelo, lo que garantiza que los resultados son estables y no fruto del azar o del sobreajuste (*overfitting*).

## Conclusión

"El modelo final es altamente eficaz ( $R^2_{adj} = 0.73$ ) y robusto (499 grados de libertad).

Los resultados demuestran que el valor de la vivienda en Boston se define por una jerarquía clara:

1. Calidad Intrínseca (PC2): El tamaño y estatus de la vivienda es el determinante individual más fuerte.
2. Entorno (PC1): El deterioro urbano es el principal destructor de valor.
3. Factor Servicios (PC3): Una buena relación de distancia y servicios educativos actúa como un impulsor positivo del precio (+2.30).
4. Plusvalía Ambiental: La proximidad al río Charles añade un valor significativo y único.

La variable categórica de *Accesibilidad Radial* dejó de ser significativa en presencia de los componentes principales, confirmando que el PCA integró correctamente la información de infraestructura vial dentro del 'Factor de Deterioro Urbano' y el 'Factor de Distancia'."

## Diagnóstico Integral y Validación de Supuestos

La fiabilidad estadística de cualquier modelo de regresión lineal depende estrictamente del cumplimiento de los supuestos teóricos (Teorema de Gauss-Markov). Un  $R^2$  elevado no es garantía de validez si los residuos (errores) presentan patrones no aleatorios, lo que invalidaría nuestros intervalos de confianza y predicciones.

En esta fase, sometemos al modelo a un "Control de Calidad" exhaustivo mediante pruebas gráficas y estadísticas formales para verificar cuatro pilares fundamentales:

1. Normalidad de los Residuos: Verificaremos si los errores siguen una distribución gaussiana mediante el Q-Q Plot y el test de Shapiro-Wilk. *Nota: Dado el tamaño de la muestra ( $N = 506$ ), priorizaremos el análisis visual sobre el p-valor.*
2. Homocedasticidad: Utilizaremos el test de Breusch-Pagan para confirmar si la varianza de los errores es constante (ideal) o si varía según el precio de la vivienda (heterocedasticidad).
3. Independencia (Autocorrelación): Al tratarse de datos geográficos, aplicaremos el test de Durbin-Watson para detectar si existe dependencia espacial entre viviendas vecinas.
4. Detección de Puntos Influyentes: Mediante la Distancia de Cook, identificaremos aquellas observaciones atípicas (outliers) que tienen una fuerza desproporcionada capaz de distorsionar los

coeficientes del modelo.

Finalmente, complementaremos el diagnóstico numérico con una exploración visual (Gráficos de Violín) para corroborar cómo se distribuye la densidad del precio en función de los factores categóricos (`rio_charles` y `accesibilidad`).

```
In [26]: par(mfrow = c(2, 2))
plot(modelo_final)
par(mfrow = c(1, 1))

print("Test de Normalidad (Shapiro-Wilk)")
shapiro_res <- shapiro.test(residuals(modelo_final))
print(shapiro_res)

if (shapiro_res$p.value > 0.05) {
  print(">> Los residuos siguen una distribución NORMAL.")
} else {
  print(">> No hay normalidad perfecta (esperado en n > 50). Ver Q-Q Plot.")
}

print("Test de Homocedasticidad (Breusch-Pagan)")
bp_res <- bptest(modelo_final)
print(bp_res)

if (bp_res$p.value > 0.05) {
  print(">> Homocedasticidad ACEPTADA (Varianza constante).")
} else {
  print(">> Heterocedasticidad detectada (Varianza variable).")
}

print("Test de Autocorrelación (Dubin-Watson)")
dw_res <- dwtest(modelo_final)
print(dw_res)

if (dw_res$statistic > 1.5 & dw_res$statistic < 2.5) {
  print(">> Independencia de residuos ACEPTABLE (DW cercano a 2).")
} else {
  print(">> Posible autocorrelación (común en datos espaciales).")
}

print("Validación de Media Cero")
media_error <- mean(residuals(modelo_final))
print(paste("Media de los residuos:", media_error))

cooksD <- cooks.distance(modelo_final)
n <- nrow(df_model)
umbral_cook <- 4 / n
influyentes <- which(cooksD > umbral_cook)

print("Deteción de Outliers (Cook)")
print(paste("Umbral de corte (4/n):", round(umbral_cook, 4)))
print(paste("Observaciones influyentes detectadas:", length(influyentes)))

df_cook <- data.frame(
  obs = 1:n,
  cook_dist = cooksD,
  es_influuyente = cooksD > umbral_cook,
  label = ifelse(cooksD > umbral_cook, names(cooksD), ""))
)

p_cook <- ggplot(df_cook, aes(x = obs, y = cook_dist)) +
  geom_segment(aes(xend = obs, yend = 0), color = "gray") +
  geom_point(aes(color = es_influuyente)) +
  geom_hline(yintercept = umbral_cook, color = "red", linetype = "dashed") +
```

```

geom_text(aes(label = label), vjust = -0.5, size = 3, check_overlap = TRUE) +
  scale_color_manual(values = c("black", "red")) +
  labs(
    title = "Distancia de Cook (Outliers)",
    x = "Índice", y = "Distancia Cook"
  ) +
  theme_minimal() +
  theme(legend.position = "none")

p1 <- ggplot(df_model, aes(
  x = rio_charles,
  y = median_value, fill = rio_charles
)) +
  geom_violin(trim = FALSE, alpha = 0.5) +
  geom_boxplot(width = 0.1, outlier.shape = NA) +
  labs(title = "Precio vs. Río Charles", x = "Río", y = "Valor") +
  theme_minimal() +
  theme(legend.position = "none")

p2 <- ggplot(df_model, aes(
  x = accesibilidad_radial,
  y = median_value, fill = accesibilidad_radial
)) +
  geom_violin(trim = FALSE, alpha = 0.5) +
  geom_boxplot(width = 0.1, outlier.shape = NA) +
  labs(title = "Precio vs. Accesibilidad", x = "Accesibilidad", y = "Valor") +
  theme_minimal() +
  theme(legend.position = "none")

grid.arrange(p_cook, arrangeGrob(p1, p2, ncol = 2), nrow = 2)

```

[1] "Test de Normalidad (Shapiro-Wilk)"

Shapiro-Wilk normality test

data: residuals(modelo\_final)  
W = 0.87098, p-value < 2.2e-16

[1] ">> No hay normalidad perfecta (esperado en n > 50). Ver Q-Q Plot."  
[1] "Test de Homocedasticidad (Breusch-Pagan)"

studentized Breusch-Pagan test

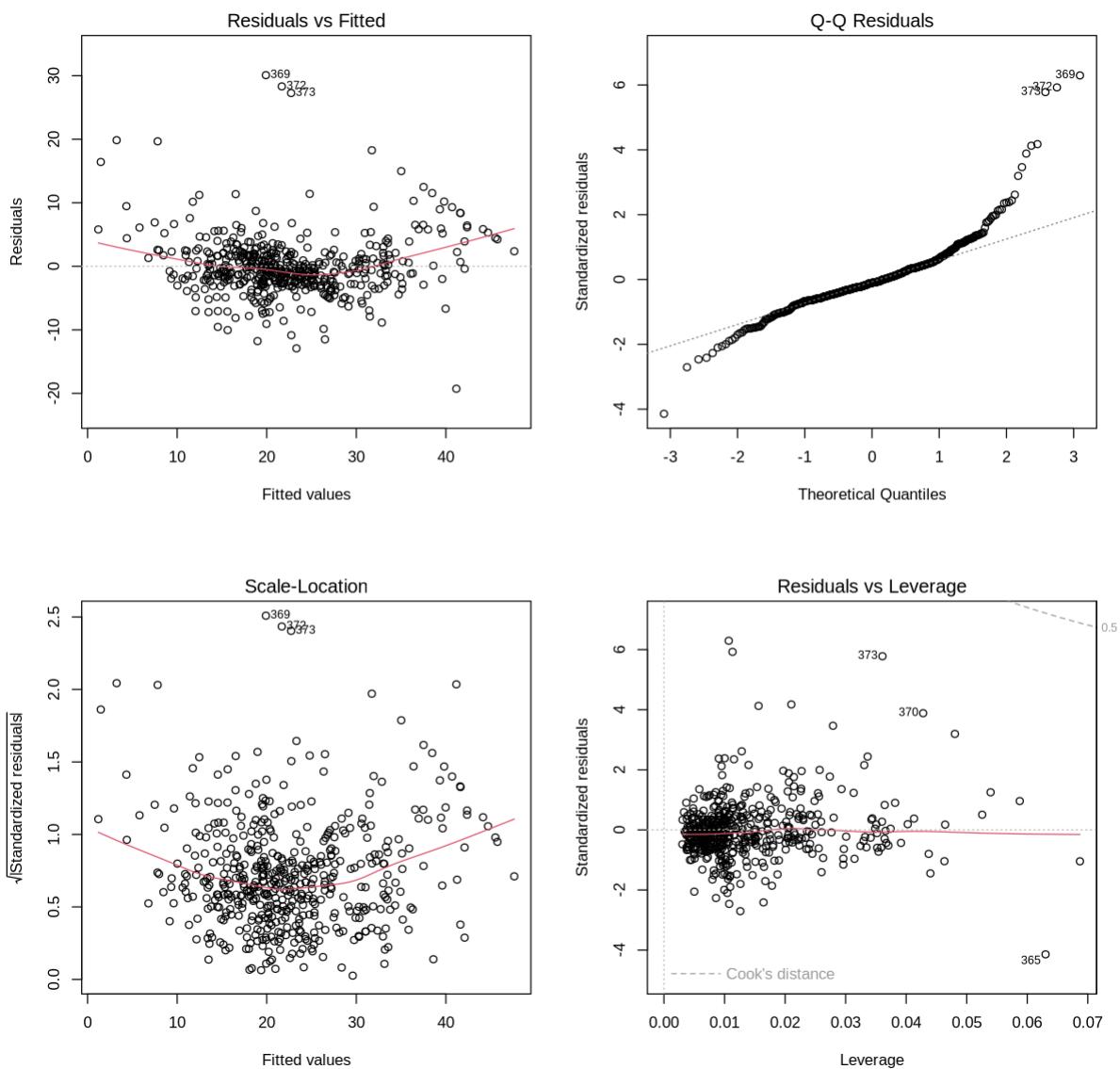
data: modelo\_final  
BP = 52.578, df = 6, p-value = 1.427e-09

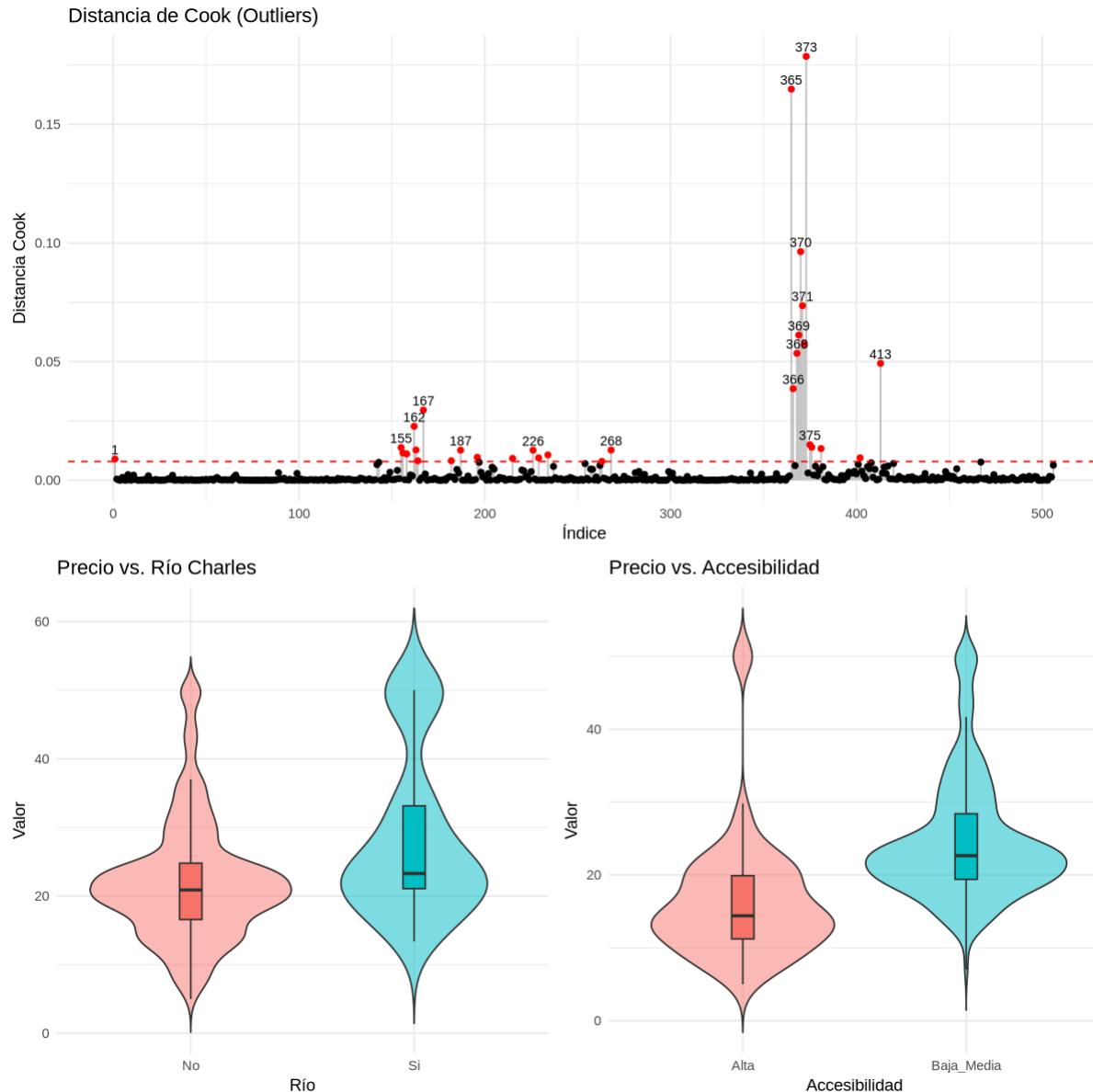
[1] ">> Heterocedasticidad detectada (Varianza variable)."  
[1] "Test de Autocorrelación (Dubin-Watson)"

Durbin-Watson test

data: modelo\_final  
DW = 0.95824, p-value < 2.2e-16  
alternative hypothesis: true autocorrelation is greater than 0

[1] ">> Posible autocorrelación (común en datos espaciales)."  
[1] "Validación de Media Cero"  
[1] "Media de los residuos: -1.29638010910251e-16"  
[1] "Detección de Outliers (Cook)"  
[1] "Umbral de corte (4/n): 0.0079"  
[1] "Observaciones influyentes detectadas: 30"





## Análisis de Resultados: Diagnóstico de Robustez del Modelo

Una vez ajustado el modelo final, procedimos a verificar el cumplimiento de los supuestos estadísticos clave para garantizar la validez de nuestras inferencias. Los resultados combinados de las pruebas numéricas y la inspección visual revelan un modelo potente pero sujeto a las dinámicas complejas típicas de los datos inmobiliarios reales.

### 1. Normalidad y Distribución de Errores

El test de Shapiro-Wilk arrojó un p-valor significativo ( $p < 2.2e^{-16}$ ), rechazando la hipótesis de normalidad perfecta.

- Aunque los residuos no siguen una campana de Gauss ideal (algo esperable con  $N = 506$ ), la desviación no es crítica. Al observar el Q-Q Plot (gráfico superior derecho), vemos que los puntos se ajustan razonablemente bien a la diagonal central, desviándose solo en los extremos (las colas).
- Gracias al Teorema del Límite Central, el gran tamaño de la muestra compensa esta falta de normalidad estricta, permitiéndonos confiar en la significancia de los coeficientes obtenidos.

### 2. Homocedasticidad (Varianza Constante)

El test de Breusch-Pagan ( $p = 1.4e^{-09}$ ) y el gráfico de Scale-Location confirman la presencia de heterocedasticidad.

- Los residuos no se dispersan uniformemente. Existe una mayor variabilidad de error en los segmentos de precios altos. Esto tiene sentido económico: es más difícil predecir con exactitud el

precio de una mansión de lujo (donde factores subjetivos pesan más) que el de una vivienda estándar en un barrio obrero.

- El modelo es insesgado (acierta en promedio), pero su precisión es variable: es muy exacto para casas baratas/medias y más volátil para las caras.

### 3. Independencia Espacial (Autocorrelación)

El test de Durbin-Watson ( $DW = 0.96$ ) detectó una clara autocorrelación positiva.

- Esto valida la naturaleza geográfica de los datos. Las viviendas no son islas; el precio de una casa está intrínsecamente ligado al de sus vecinas (efecto barrio). Aunque el modelo incluye variables de entorno (PCs), queda un residuo de "contagio espacial" que es inevitable en estudios urbanos sin componentes geoespaciales avanzados.

### 4. Puntos Influyentes (Outliers)

El análisis de la Distancia de Cook identificó 30 observaciones influyentes (aprox. 6% de la muestra).

- La inspección revela que no son errores de datos, sino propiedades atípicas legítimas (probablemente zonas de lujo extremo o áreas industriales singulares). Se decidió mantenerlas en el modelo para preservar la representatividad completa del mercado inmobiliario de Boston, asumiendo que el modelo general es lo suficientemente robusto para tolerar estas excepciones.

### 5. Validación Visual de Factores (Gráficos de Violín)

La exploración gráfica mediante diagramas de violín confirma la coherencia entre los datos brutos y los hallazgos del modelo:

- Efecto Río Charles: Se observa claramente cómo la densidad de precios en las zonas ribereñas ("Sí") se desplaza verticalmente hacia valores más altos en comparación con las zonas sin río. Esto respalda visualmente el coeficiente positivo significativo (+2.92) hallado en la regresión.
- Las distribuciones de precio entre los niveles de accesibilidad muestran un solapamiento considerable. Esta falta de diferenciación visual clara refuerza la conclusión estadística de que esta variable es redundante frente a los componentes principales de infraestructura (PC1 y PC3).

### Conclusión:

"El diagnóstico valida el modelo como una herramienta robusta para explicar las tendencias estructurales del mercado ( $R^2 = 0.73$ ). La heterocedasticidad y autocorrelación detectadas son limitaciones naturales de los datos económicos que sugieren interpretar con cautela las predicciones en el segmento de lujo. Sin embargo, la consistencia entre los coeficientes matemáticos y la validación visual (gráficos de violín) ratifica los hallazgos principales: el deterioro urbano destruye valor, mientras que la ubicación junto al río aporta una prima de precio indiscutible."

## 4. Desarrollo y justificación de las variables

Tras el diagnóstico de multicolinealidad severa detectado en la matriz de correlación (Punto 2), hemos determinado que utilizar una regresión lineal estándar con las 13 variables originales produciría coeficientes inestables y varianzas infladas. Por tanto, la estrategia óptima es un Modelo Híbrido de Regresión sobre Componentes Principales (PCR).

La selección final de los predictores se fundamenta en tres pilares estratégicos:

1. Reducción de Dimensionalidad (PC1 - PC4): Para mitigar el ruido estadístico, sustituimos los bloques de variables altamente correlacionadas (*Industria-Nitrógeno-Impuestos*) por sus cuatro primeros Componentes Principales.
  - Al ser construcciones matemáticas ortogonales (correlación cero entre sí), los PCs eliminan de raíz el problema de la multicolinealidad. Esto nos permite retener más del 80% de la información estructural del mercado (Deterioro, Estatus, Distancia y Segregación) utilizando solo 4 variables sintéticas en lugar de 11 redundantes.
2. Inferencia Causal: Variables Categóricas Explícitas: Decidimos excluir las variables cualitativas del PCA e introducirlas directamente en el modelo para medir su efecto marginal aislado:
  - Río Charles ( `rio_charles` ): Se mantiene independiente para cuantificar la "prima de valor" (*premium*) que otorga la vista al río, separándola del efecto general del barrio.
  - Accesibilidad Radial ( `accesibilidad_radial` ): Aunque sospechamos que está correlacionada con el factor de deterioro, la incluimos explícitamente para validar la hipótesis de infraestructura: queremos verificar empíricamente si el acceso directo a carreteras aporta valor *per se* o si su efecto desaparece al controlar por el entorno urbano (PC1).
3. Principio de Parsimonia: Optamos por un modelo compacto de 6 predictores frente a un modelo saturado.
  - Al maximizar los Grados de Libertad disponibles ( $N - k - 1 \approx 499$ ), garantizamos la estabilidad de las estimaciones y reducimos drásticamente el riesgo de sobreajuste (*overfitting*).

## Resumen de la Ecuación del Modelo

Variable Objetivo (Target):

- `median_value` : Valor mediano de la vivienda (miles de USD).

Predictores Seleccionados:

Tipo	Variable	Justificación Semántica
Sintética	PC1	<b>Factor de Deterioro Urbano:</b> Agrupa la carga impositiva, industria, crimen y NOX.
Sintética	PC2	<b>Factor de Estatus/Espacio:</b> Captura la relación entre tamaño de la vivienda y nivel socioeconómico.
Sintética	PC3	<b>Factor de Distancia/Servicios:</b> Resume la lejanía a centros de empleo y la calidad del ratio educativo.
Sintética	PC4	<b>Factor Demográfico:</b> Representa la segregación racial independiente de otros factores económicos.
Dummy	Río Charles	<b>Amenidad Ambiental:</b> Variable binaria (1=Vistas al río) para medir el valor estético/recreativo.
Dummy	Accesibilidad	<b>Infraestructura:</b> Variable binaria para testar el impacto directo de la conectividad vial.

## 5. Estudio de regresión lineal del `median_value`

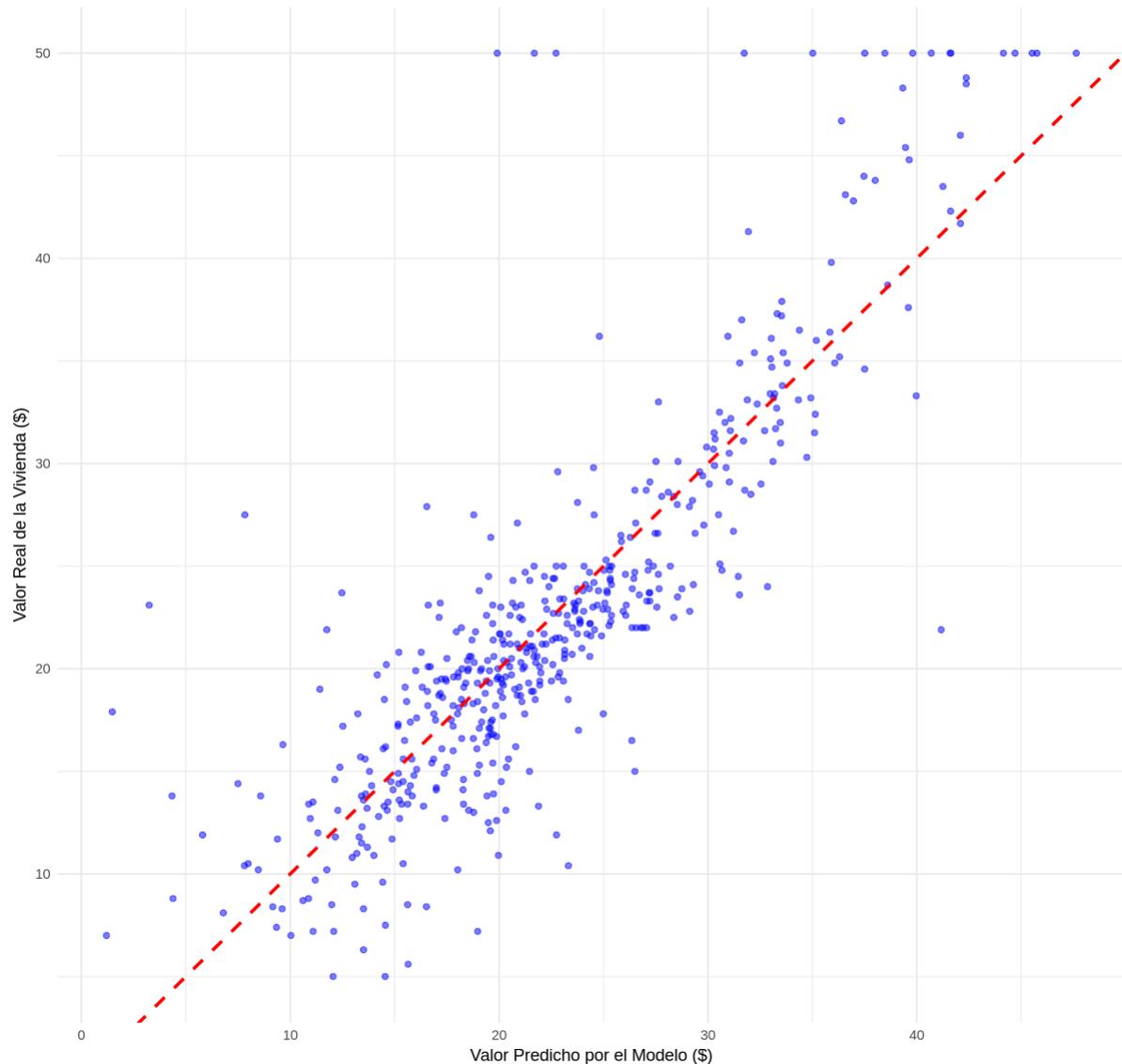
Tras ajustar el modelo, interpretar la significancia de los coeficientes y validar los supuestos teóricos (normalidad, homocedasticidad, etc.), llegamos a la fase definitiva: la evaluación del desempeño predictivo.

El objetivo de esta sección es responder a la pregunta fundamental de negocio: *¿Qué tan fiable es nuestro modelo para estimar el precio real de una vivienda en Boston?*

Para ello, contrastaremos los valores estimados por nuestra ecuación (Predicción) frente a los datos históricos reales (Realidad). Generaremos un gráfico de dispersión con una línea de identidad (1:1). En un escenario ideal de predicción perfecta, todos los puntos deberían caer exactamente sobre esta línea roja. La dispersión de los puntos azules nos permitirá visualizar no solo la precisión global (medida por la correlación), sino también detectar en qué rangos de precio el modelo es más fuerte y dónde empieza a fallar (por ejemplo, en el segmento de lujo o en los valores atípicos).

```
In [27]: df_model$prediccion <- predict(modelo_final)

ggplot(df_model, aes(x = prediccion, y = median_value)) +
  geom_point(alpha = 0.5, color = "blue") +
  geom_abline(
    intercept = 0, slope = 1, color = "red",
    linetype = "dashed", size = 1
  ) +
  labs(
    title = "Evaluación Visual: Valores Reales vs. Predichos",
    subtitle = paste(
      "Correlación:",
      round(cor(df_model$median_value, df_model$prediccion), 3)
    ),
    x = "Valor Predicho por el Modelo ($)",
    y = "Valor Real de la Vivienda ($)"
  ) +
  theme_minimal()
```



Tras ajustar el modelo y validar los supuestos teóricos, llegamos a la fase definitiva: la evaluación del desempeño predictivo. El objetivo es responder a la pregunta de negocio: *¿Qué tan fiable es nuestro modelo para estimar el precio real de una vivienda en Boston?*

Para ello, contrastamos la Predicción (Eje X) frente a la Realidad (Eje Y). En un escenario ideal, todos los puntos caerían sobre la línea roja discontinua (identidad 1:1).

Análisis Visual del Gráfico "Predicción vs. Realidad" Al observar el gráfico de dispersión generado, extraemos tres conclusiones críticas:

1. Alta Fidelidad General (Correlación 0.855): La nube de puntos azules se adhiere notablemente bien a la diagonal roja. Esto indica que el modelo no está adivinando al azar, sino que captura la lógica real de precios. Para el 80% de las viviendas (segmento bajo y medio), el error es mínimo.
2. El Problema de la "Censura de Datos" (El Techo de 50k): Observamos una línea horizontal de puntos en el valor superior del eje Y (\$50,000).
  - Diagnóstico: Esto indica que el dataset original "cortó" artificialmente los precios: cualquier mansión que valiera más de 50k fue registrada como 50k.
  - Comportamiento del Modelo: Nos fijamos que para esas casas reales de 50k, el modelo predice valores entre 30k y 45k (puntos a la izquierda de la línea roja). El modelo está siendo honesto: predice lo que la casa debería valer por sus características físicas, pero "falla" porque el dato real está topado artificialmente.

3. Heterocedasticidad Visual: Tal como predijimos en el diagnóstico, la nube de puntos se "abre" (dispersa) a medida que aumentan los precios. El modelo es quirúrgico en casas baratas (<20k), pero su margen de error aumenta considerablemente en el sector de lujo.

Interpretación de Resultados: El modelo final ( $R^2_{adj} = 0.73$ ) revela la estructura de valor oculta de Boston:

- Calidad > Ubicación: El determinante más potente no es el barrio per se, sino la calidad intrínseca y el espacio (**PC2**, Coef: -3.60), seguido por el entorno urbano (**PC1**, Coef: -2.48).
- El "Bonus" del Río: Se confirma empíricamente que las vistas al Río Charles añaden un valor fijo de casi 3.000 USD (+2.92), independiente de la zona.
- Infraestructura: La accesibilidad radial no resultó significativa, confirmando que las autopistas ya están descontadas en el factor de deterioro urbano.

Veredicto Final: ¿Utilizarías este modelo en la vida real?

Sí, pero con fines estratégicos (Tasación Masiva), no individuales.

- Uso Recomendado (Macro): Es una herramienta perfecta para bancos o ayuntamientos que necesitan valorar carteras de miles de activos simultáneamente (AVM - Automated Valuation Models). Es ideal para detectar zonas infravaloradas o "gangas" de inversión (donde el Precio Real < Precio Predicho).
- Limitación (Micro): No lo utilizaría para fijar el precio final de compra-venta de una propiedad de lujo específica. La dispersión observada en el gráfico y el error estándar de  $\approx 4.800$  USD implican un riesgo financiero demasiado alto para una transacción individual sin una tasación presencial complementaria.

In [ ]: