

RESUMEN

Obtener el valor de mercado para inmuebles urbanos es necesario para la toma de decisiones en diferentes escenarios: tratándose de instituciones financieras, su interés radica en conocer este valor para el financiamiento de préstamo con garantía hipotecaria, a los diferentes órdenes de gobierno para cobrar los impuestos catastrales, así este valor servirá de base para la realización de diferentes trámites ante entidades públicas o particulares. Para una buena estimación del precio o valor que explique las condiciones del mercado, es necesario construir modelos capaces de estimar dicho valor. Actualmente los métodos sintéticos que usan información escasa son los más utilizados por los tasadores, así como los modelos econométricos -también denominados con el concepto de regresión lineal múltiple- que usan muchas observaciones, en realidad los modelos econométricos son una generalización de los métodos sintéticos.

Por otro lado, las redes neuronales artificiales, y en concreto la red multicapa, pueden ser una alternativa para la estimación del precio. En el presente se realiza una comparativa entre el modelo econométrico seleccionado y la red neuronal, demostrando que las redes obtienen mejores resultados en la estimación de precio. El estudio se ha realizado en la ciudad de Morelia, Michoacán, México, para varios segmentos de vivienda.