



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



FACPYA

FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA Y ADMINISTRACIÓN

VinculaTéctica
EFAN

Áreas verdes como factor de deseabilidad en viviendas: percepción y plusvalía residencial, un caso de estudio en el área metropolitana de Monterrey.

(Green areas as a desirability factor in housing: perception and residential added value, a case study in the metropolitan area of Monterrey)

Saulo Hernández-García^{*1} y Héctor Manuel Sotelo-Ahumada²

¹ Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad de Arquitectura (Méjico), saulo.hernandezg@uanl.edu.mx

² Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad de Arquitectura (Méjico), hector.soteloah@uanl.edu.mx

* Autor de Contacto

Resumen

Cómo citar: Hernández-García, S., & Sotelo-Ahumada, H. M. Áreas verdes como factor de deseabilidad en viviendas: percepción y plusvalía residencial, un caso de estudio en el área metropolitana de Monterrey. *Vinculatéctica EFAN*, 11(6), 160–176. <https://doi.org/10.29105/vtga11.6-1243>

Información revisada por arbitraje tipo doble par ciego.

Recibido: 2 de mayo del 2025

Aceptado: 16 de mayo del 2026

Publicado: 28 de noviembre del 2025



Copyright: © 2025 por los autores; licencia no exclusiva otorgada a la revista VinculaTéctica EFAN. Este artículo es de acceso abierto y distribuido bajo una licencia de Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0). Para ver una copia de esta licencia, visite <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

El objetivo de esta investigación es determinar los factores de deseabilidad y la percepción sobre las áreas verdes en viviendas dentro del Área Metropolitana de Monterrey, analizando las respuestas obtenidas de una muestra de 134 personas mediante un análisis estadístico descriptivo, y posteriormente un análisis estadístico inferencial, mediante análisis factorial de método rotado Varimax. Los resultados muestran que la percepción de la población es variada, pero el aspecto físico y la capacidad de desarrollar actividades al aire libre son factores que consideran positivos de la existencia de jardines, en contra parte de su costo o necesidad de mantenimiento. Esta información será relevante para el sector de desarrollo inmobiliario del área de estudio, así como para la gente interesada en la compra y venta de bienes raíces.

Palabras clave: percepción, vivienda, medio ambiente.

Códigos JEL: D46, Q56, R20

Abstract

The objective of this research is to determine the desirability factors and perceptions of green spaces in homes within the Monterrey Metropolitan Area. The responses were analyzed from a sample of 134 people using descriptive statistical analysis and then inferential statistical analysis using the Varimax rotated factor analysis method. The results show that the population's perceptions vary, but the physical appearance and the ability to engage in outdoor activities are considered positive factors in the presence of gardens, offsetting their cost or maintenance needs. This information will be relevant to the real estate development sector in the study area, as well as to those interested in buying and selling real estate.

Key words: perception, housing, environment.

JEL Codes: D46, Q56, R20

Introducción

Las áreas verdes en la vivienda son un aspecto muy importante en el desarrollo del ser humano, no solo desde el punto de vista arquitectónico sino desde el punto de vista de la salud pública ya que estos espacios promueven la salud, mitigan el cambio climático y mejoran la calidad de vida de los habitantes.

Se dice que desde la antigüedad existía un concepto denominado “Jardines forestales” (Crawford, 2010) el cual sería una especie de bosques alrededor de los sitios en donde sociedades prehistóricas vivían en zonas tropicales y de los cuales podían abastecerse de distintos alimentos naturales, como bayas, frutos, nueces y arbustos. Posteriormente el concepto de jardín ha ido evolucionando a ser un elemento decorativo y funcional que a lo largo de la historia de la arquitectura y la humanidad ha permanecido como contacto con la naturaleza de un ser humano en medio de una sociedad urbanizada. Hoy en día la Real Academia española de la lengua define al término “jardín” como: “*Terreno donde se cultivan plantas con fines ornamentales*” (Real Academia Española, 2024).

Con el paso del tiempo ha sido necesario que las políticas urbanas estén sustentadas a su vez por principios de salud pública, así como de buscar siempre la mejora hacia el medio ambiente especialmente en ciudades con un desarrollo urbano tan acelerado como lo presenta el Área Metropolitana de Monterrey (AMM) (Figura 1), la cual es considerada el tercer centro urbano más importante de la república mexicana con 5.3 millones de habitantes (INEGI, 2020) concentrando a casi el 84% de la población del estado en un área muy reducida. Esta investigación va en paralelo con los planes de desarrollo urbano de los distintos municipios los cuales señalan como requisito, el dejar un área libre de aproximadamente el 10% de la superficie del terreno de todo tipo de construcción y acabado, es decir, que sea una porción directa de tierra con la factibilidad de ser cubierta de vegetación (INEGI, 2000).

Lamentablemente la realidad es que este reglamento muchas veces no es cumplido como debe de ser, por distintos factores, como la preferencia por tener un espacio pavimentado, o la necesidad de construir un cuarto más antes de respetar el área verde, o simplemente por la poca información al respecto. De aquí nace el interés de conocer ¿cuál es la percepción de la sociedad ante la necesidad de estos espacios hoy en día?, ¿la sociedad tiene alguna opinión hacia la normativa vigente en el Estado de Nuevo león que obliga a la existencia del área denominada “Coeficiente de área verde” ?, y ante la idea de incentivar la existencia de áreas verdes mediante premios a la hora de ser valuada una propiedad, ¿es correcto y meritorio?

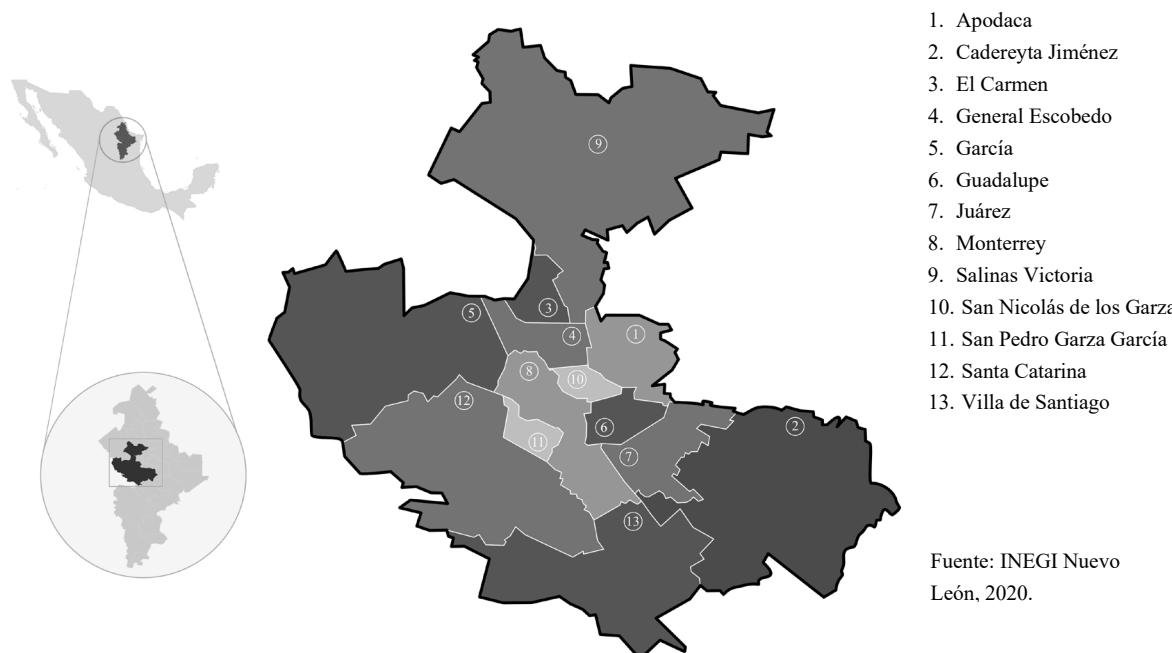
Previamente a estos análisis se presenta la siguiente hipótesis: la sociedad actualmente presenta un desinterés por falta de conocimiento de la necesidad de estos espacios al interior de las

propiedades, a mucha gente le gustaría tenerlos pues lo consideran un espacio que embellece notablemente una propiedad, pero no consideran que su estilo de vida les permita tener un jardín.

En este artículo de investigación se pretende analizar las opiniones del público en general, habitantes de los distintos municipios que conforman el área metropolitana de Monterrey constituida por: Apodaca, Cadereyta Jiménez, El Carmen, General Escobedo, García, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García, Santa Catarina y Villa de Santiago; a través de una encuesta lanzada por medio de la plataforma de *Google Forms* en el cual se han recabado 134 opiniones de manera aleatoria, con las cuales se busca identificar las distintas percepciones para posteriormente analizar mediante métodos de análisis de frecuencias y un estudio de estadística inferencial, la cual consiste en un análisis factorial para valorizar cada elemento que forma parte de la preferencia en la elección de una casa con jardín.

El documento se encuentra integrado de la siguiente manera; en la primera parte se ubica la explicación del proceso de encuesta y la recopilación de los datos obtenidos así como el método utilizado para su análisis, posteriormente se analizan los datos y se presentan distintas gráficas con frecuencias de mayor importancia para la determinación de los factores más significativos en la percepción popular, así como con la interpretación correspondiente de dichos resultados en los cuales se compruebe o desmienta la hipótesis presentada anteriormente en este mismo apartado. En los anexos de este trabajo se incluyen resultados obtenidos en tablas y gráficas, así como un ejemplo de la encuesta presentada a la muestra de estudio.

Figura 1. Localización de los municipios del área de estudio.



Método

El primer paso de esta investigación consistió en la recopilación de información de primera fuente, es decir aplicando encuestas por un tipo de muestreo no probabilístico de bola de nieve, en el que se logró recabar la valiosa información de una muestra de 134 personas, cabe resaltar que lamentablemente la muestra no es lo suficientemente amplia para ser significativa y poder dar un resultado que pueda ser generalizable ni representa en su totalidad a toda la población del AMM, por lo tanto no se asume ni garantiza que las opiniones recabadas sean la verdadera voz de esta metrópoli en estudio, sin embargo si resulta una opinión importante de la población pues su amplio rango de edades fue de los 17 hasta los 75 años cumplidos, promediando 28 años ya cumplidos al responder, con lo cual podemos tener opiniones muy variadas en cuanto a estilos de vida y costumbres en relación a las áreas verdes. Todos los encuestados son habitantes del AMM, de distintas profesiones y estratos sociales. De la muestra obtenida, el 51.5% de las personas fueron mujeres, el 47.8% hombres y solo el 0.7% no quiso especificar su género. En esta misma se buscó enfatizar lo importante que son para el desarrollo correcto del ser humano la existencia de las áreas verdes, así como el cumplimiento de los diferentes reglamentos de construcción de los municipios que forman parte de este estudio.

Dentro de la encuesta aplicada se analizaron distintas características sobre la percepción de la gente alrededor de las áreas verdes, las cuales funcionaran para estudio a modo de variables a analizar mediante métodos de análisis de frecuencias y un método de regresión lineal múltiple que permita valorizar cada uno de estos elementos para poder determinar cuáles son los aspectos que la población considera relevantes sobre esta materia tan importante actualmente en cuestiones medioambientales que nos incumben a toda la población.

La encuesta aplicada constó de 30 preguntas, 5 de ellas de control y datos generales, y el resto divididas en ocho secciones de acuerdo con la temática que abordaban, cada una de estas corresponde a un punto fundamental en el proceso de diseño paisajístico, sobre todo en entornos urbanos de una metrópoli como es el caso aplicable para el AMM, en primer lugar está el apartado denominado: *estética y diseño de jardín*, en este rubro se contabilizarán y analizarán la percepción en cuanto a aspectos físicos de un área verde como su dimensión y el tipo de especies vegetales de su preferencia; en la segunda sección denominada: *funcionalidad y usabilidad*, se estará tomando la opinión de la gente sobre las actividades que pueden desempeñar en un área verde al interior de una vivienda urbana, aspecto fundamental en la teoría de la arquitectura biofílica (Escamilla, 2020), posteriormente el apartado de: *impacto ambiental*, en el cual se analizará la percepción de los encuestados sobre los distintos beneficios que la vegetación tiene en su entorno próximo; siguiendo el apartado de: *costo* y

mantenimiento, aquí el encuestado dará su opinión sobre la contraparte, lo que cuesta mantener un jardín, ¿verdaderamente estamos dispuestos a dar algo a la naturaleza a cambio de los distintos beneficios que podemos obtener como habitantes de un espacio verde?; continuando con la sección de: *bienestar y calidad de vida*, la cual va de la mano de las dos secciones anteriores, pues manifestarán que tanto beneficio perciben en su persona como usuarios y habitantes de espacios con o sin áreas verdes a su alrededor, este punto es fundamental pues aquí los encuestados diversificarán sus respuestas de acuerdo a su rutina, edad, estilo de vida, entre otros factores; finalizando con la sección referente a: *percepción de valor inmobiliario* (enfoque de precios hedónicos), este apartado será el cierre de la investigación pues se manifestará si todo lo “discutido” anteriormente es para ellos significativo económicamente hablando, si para ellos las áreas verdes representan un valor hedónico en el mercado inmobiliario.

Esta encuesta se divulgó a través de un enlace web, compartido a modo de bola de nieve entre personas aleatorias, y a la fecha se encuentra publicada en la liga: <https://goo.su/K0uWG>, y en el apartado de anexos de este trabajo de investigación se encuentra un ejemplo de la misma (Anexo 1).

Con estos resultados se espera poder medir de modo parcial la percepción social de las áreas verdes en el medio urbano de una gran urbe como el AMM, con un desarrollo desmedido en el cual es importante señalar la importancia de estos espacios y crear conciencia pública sobre las normativas vigentes como son los Planes de Desarrollo Municipal.

Resultados

De las 134 encuestas aplicadas se han recabado datos vitales para el resultado de este estudio, en primer lugar se nota que dentro de la muestra obtenida, solo el 16.4% de la población encuestada actualmente renta una propiedad para vivir (Gráfico 1), el resto habita en casa propia; este dato resulta relevante ya que la opinión de la gente va más allá incluso de si ya cuenta con áreas verdes, ya que al ser esto una exigencia actual de los reglamentos de desarrollo urbano, lo lógico sería que la totalidad de los habitantes tengan en regla esta situación, y la realidad es completamente otra, ya que únicamente el 42.5% de los encuestados afirma tener un área verde dentro de su casa (Gráfico 2), eso es menos de la mitad de la gente encuestada, el hecho de que la mayoría no cuenten con uno de los requisitos de desarrollo urbano como lo es el área de absorción o área verde, es preocupante pues es un hecho vital en el desarrollo del ser humano pero sabemos que la gente prefiere ocupar esos metros cuadrados en una habitación o algún otro elemento constructivo que le de mayor “utilidad” en vez de cumplir con los requisitos de ordenamiento urbano respectivo. En el caso de los encuestados que afirman sí tener un jardín lamentablemente no sabemos las dimensiones de este espacio, quizás no sea del porcentaje mencionado en los respectivos reglamentos de construcción municipales, pero el

porcentaje confirma el supuesto de la falta de interés por cumplir con estas medidas mínimas de jardines en las propiedades, las cuales son tan necesarias e importantes para nuestro desarrollo como seres humanos.

Gráfico 1. ¿Cuenta con casa propia o renta?

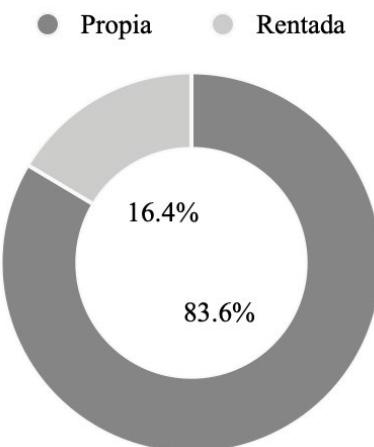
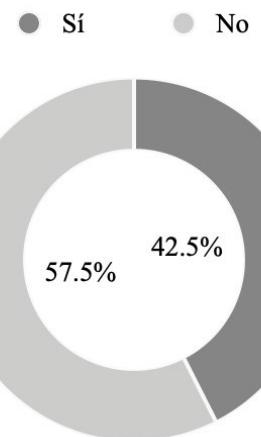
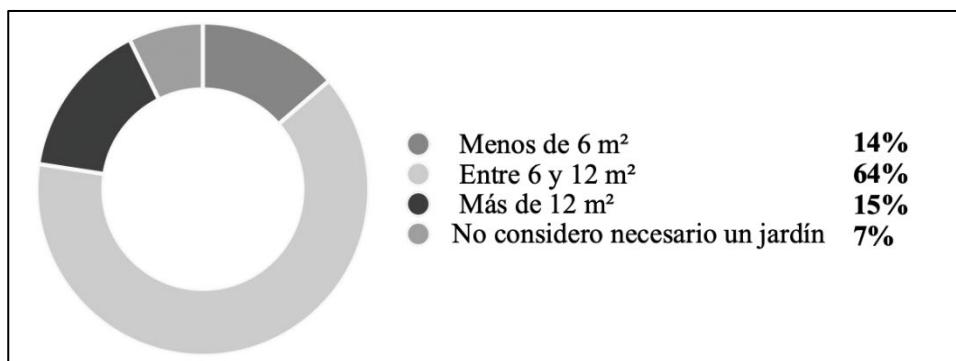


Gráfico 2. ¿Actualmente cuenta con un jardín o área verde dentro de su domicilio?



En el siguiente apartado denominado: *Estética y diseño del jardín* se comenzó cuestionando ¿qué dimensiones consideran ideales para un jardín dentro de su propiedad?, en la cual, el 59% de los encuestados sugirió que el tamaño ideal para un jardín debería rondar entre los 6 y los 12 m² de superficie, lo cual es menos del 10% de la superficie total de la gran mayoría de los lotes que comúnmente nos encontramos en fraccionamientos públicos y sobre todo en fraccionamientos privados. Por otra parte, solo el 6.7% de los encuestados afirmó que no era necesario un jardín en su propiedad; a continuación (Gráfico 3) se presentan los resultados obtenidos en esa pregunta.

Gráfico 3. ¿Cuántos m² consideras ideales para un jardín?

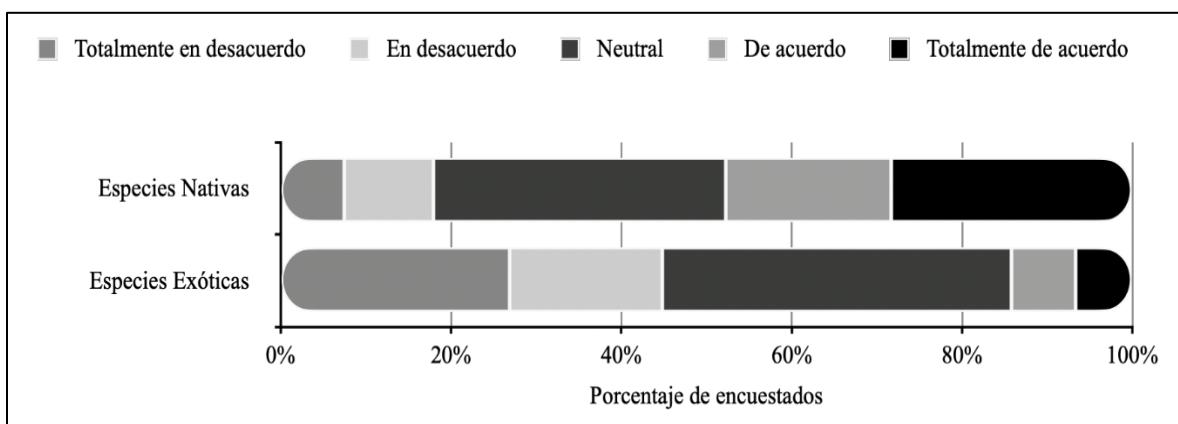


Posteriormente en el mismo apartado los cuestionados, reportaron los siguientes resultados en

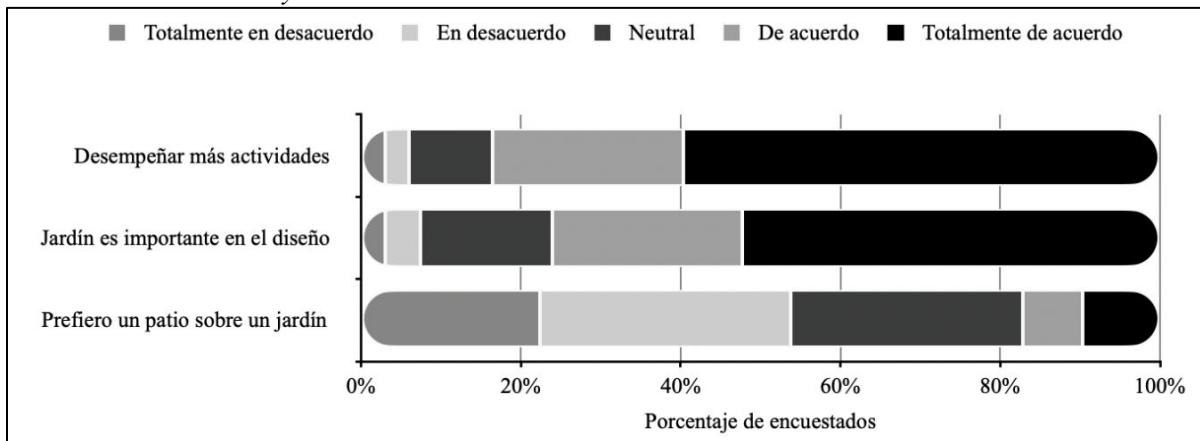
las distintas preguntas, de las cuales se pueden destacar que el 70.7% de la muestra afirma estar totalmente de acuerdo en que la presencia de un jardín es un elemento que embellece y hace más deseable una propiedad en relación con una vivienda que no cuenta con este espacio, y solo el 6% no está de acuerdo con esta consigna.

Hablando de especies vegetales, es importante recalcar la importancia de la incorporación de especies vegetales nativas, las cuales son por su diseño biológico más resistentes a las temperaturas tan peculiares de la zona norte del país (Alanís, 2003), a la escasez temporal de agua, los azotes del viento, así como a la distinta fauna que existe en el estado de Nuevo León (Alanís, 2005). En este sentido, se le preguntó a la muestra si preferían la incorporación de especies vegetales nativas de la región norte del país en su jardín o si preferían tener especies naturales exóticas. La grata sorpresa de este cuestionamiento fue la gran aceptación de la flora local en lo que se expresó (Gráfico 4).

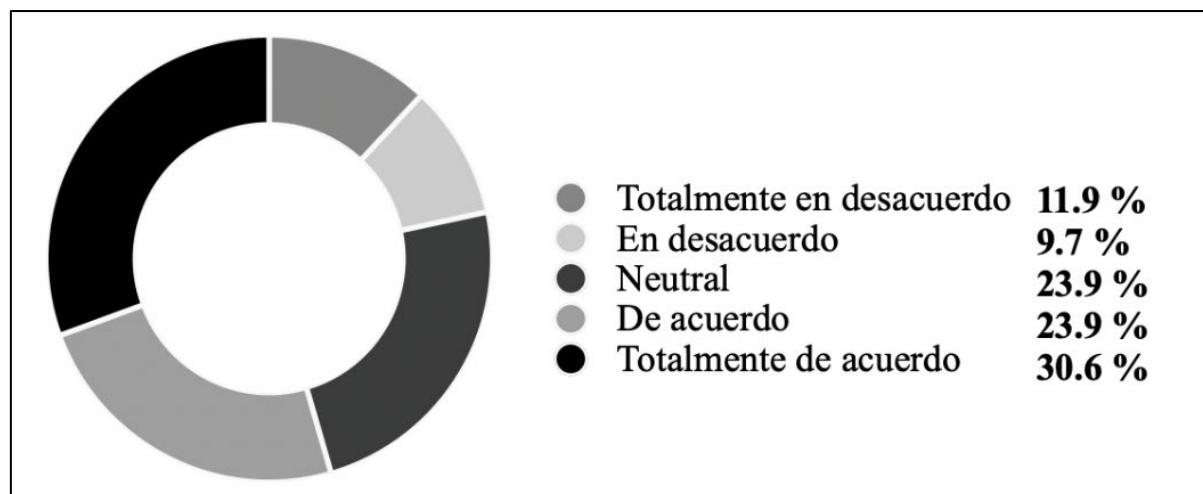
Gráfico 4. *Prefiero incorporar especies nativas de la región norte del país en mi jardín; Prefiero tener especies vegetales exóticas en mi jardín.*



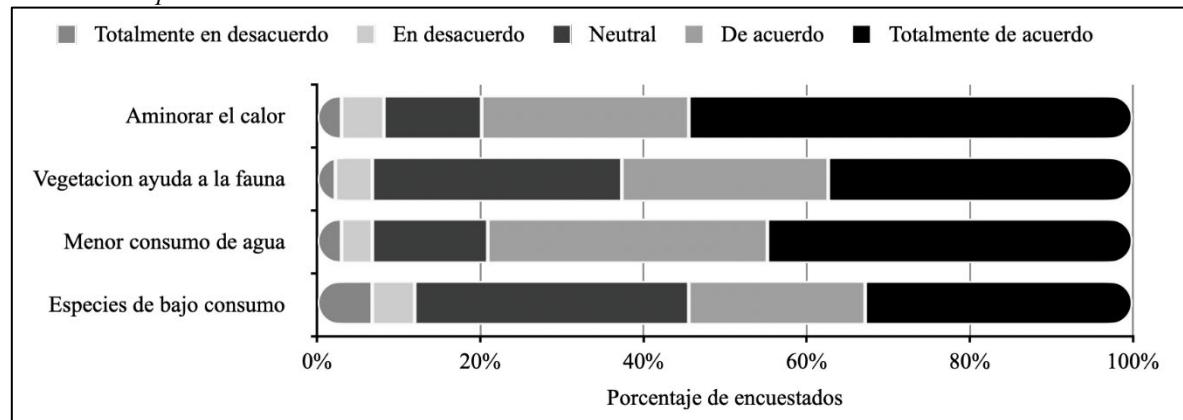
En el tercer apartado sobre: *Funcionalidad y usabilidad*; (Gráfico 5) se le cuestionó a la muestra sobre qué tan de acuerdo estaban sobre la posibilidad de llevar a cabo distintas tareas en un espacio ajardinado, más allá de la simple contemplación de la naturaleza, afortunadamente la gente si lo ve así, y el 83.6% han manifestado estar de acuerdo con esta afirmación y lo considera como un espacio multifuncional en el cual podría trabajar, descansar, hacer ejercicio o convivir, así también el 76.1% de las personas se muestran de acuerdo en que el jardín es un aspecto importante en el diseño arquitectónico y funcional de una casa habitación.

Gráfico 5. Funcionalidad y Usabilidad.

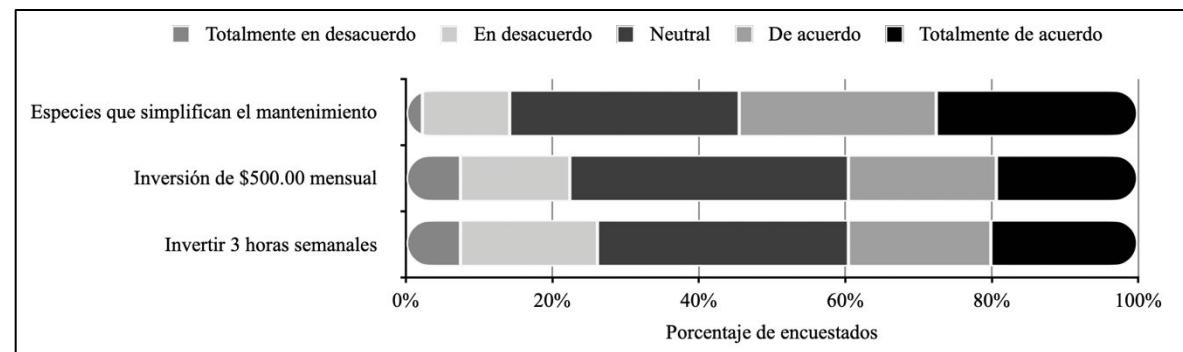
Al final de esta sección se le cuestionó a la gente sobre su nivel de aceptación de un huerto de autoconsumo en su jardín a lo que su respuesta fue bastante dividida (Gráfico 6).

Gráfico 6. Me gustaría tener un pequeño huerto de autoconsumo en mi jardín.

En la sección 4 de este cuestionario, denominado: *Impacto ambiental*, se le cuestionó a la gente, que tan de acuerdo estaban con las afirmaciones relacionadas a la percepción del calor en casas en donde se cuenta con un jardín en comparación con aquellas que no tienen uno; así como su consideración acerca de que si la incorporación de especies nativas ayuda a propagar la flora y fauna local, y si consideran que jardines con especies nativas ayudan a aminorar la necesidad hídrica y a ser más resistentes a las condiciones climáticas de la zona (Gráfico 7).

Gráfico 7. Impacto ambiental.

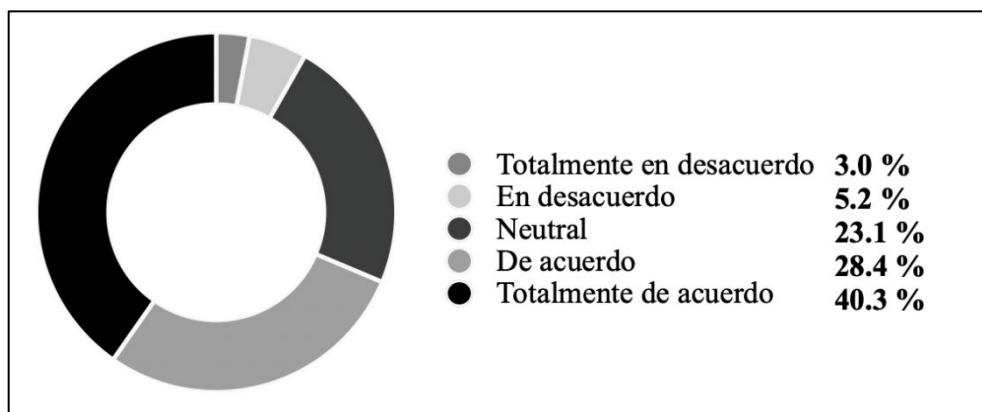
En la sección de *Costo y mantenimiento*, se buscó conocer la opinión de la gente sobre el nivel de aceptación de especies vegetales que simplifiquen el mantenimiento y que tan dispuestos están a invertir más de \$500.00 mensuales, el cual resulta ser el costo mínimo por mantenimiento básico a un área verde de aproximadamente 10 m² de superficie, o por el gasto en insumos para fertilizantes, agua para riego y mantenimiento de desbrozadora mensualmente; así como a dedicar más de tres horas semanales al cuidado de su jardín como un patrimonio. En dichos cuestionamientos las respuestas fueron muy divididas, siendo mayor el posicionamiento neutral en sus opiniones (Gráfico 8).

Gráfico 8. Costo y mantenimiento.

Este punto es sumamente importante pues por primera vez estamos encontrando resultados no tan positivos en la percepción de la gente, por lo cual podemos asumir que no están tan de acuerdo en tener que invertir para obtener beneficios de las áreas verdes, la gran mayoría fue consciente de los beneficios ante el cambio climático y en la percepción del calor, sin embargo no están dispuestos a que esto sea a través de una inversión, es lamentable que muchas veces las áreas verdes se vean mermadas ante la falta de mantenimientos o cuidados por verlos como un simple gasto.

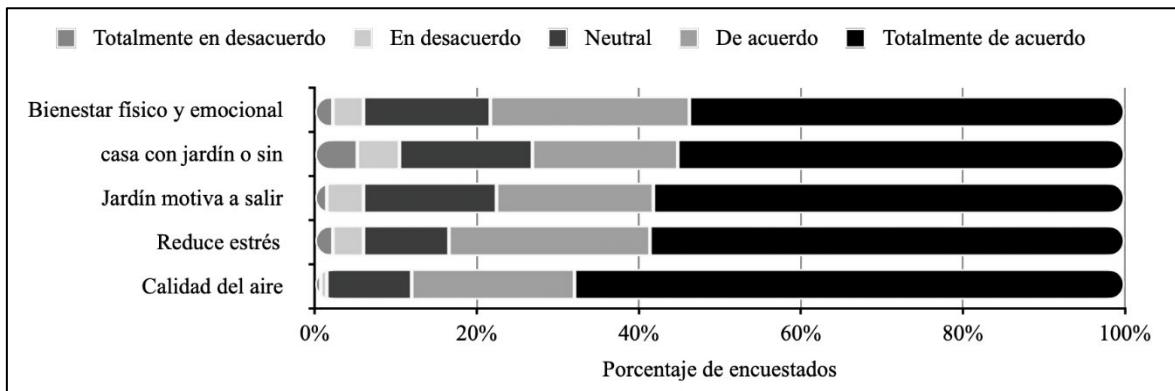
Por último, en este mismo sector se analizó la opinión de que si un jardín impacta en el valor que podría obtener una vivienda dentro del mercado inmobiliario actual. A lo que el 68.7% de los encuestados afirma estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con esta afirmación. En contra parte con solo el 3% que dice no estar de acuerdo con que este espacio impacte con el precio de mercado (Gráfico 9). Esta respuesta parece ser muy importante ya que sí se considera al jardín como un factor hedónico que podría suponer y explicar la variación de precios en viviendas (Moreno, 2011).

Gráfico 9. Considero que el costo total de un jardín impacta en el valor que podría obtener mi vivienda al venderla.

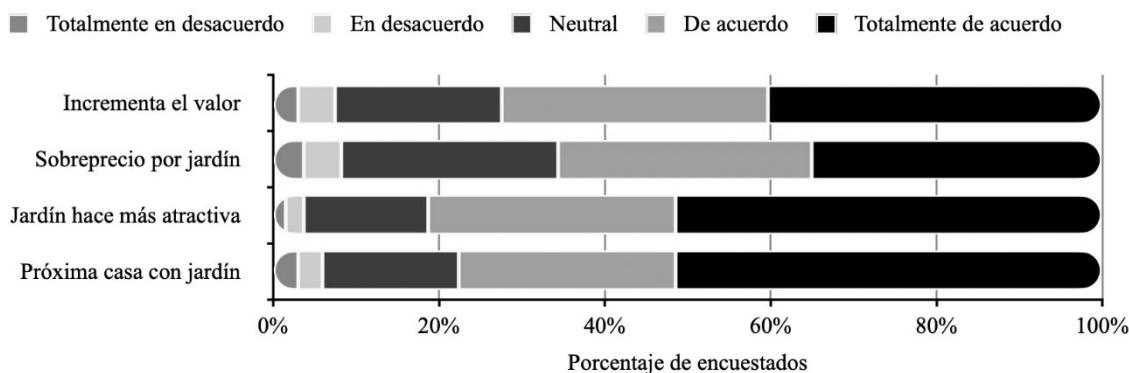


En la sexta sección, titulada *Bienestar y calidad de vida*; se abordaron temas relacionados con la percepción de la población en cuanto a su bienestar físico y emocional al estar en contacto con áreas verdes, en donde un amplio margen del 78.3% afirma sentirse mejor al estar rodeado por naturaleza, lo cual confirma las teorías de diseño de la arquitectura biofilica (Escamilla, 2020) la cual estudia la relación de los seres humanos con la naturaleza que nos puede rodear en entornos urbanos, y como al estar sin ella, podemos desarrollar efectos negativos para nuestra salud así como repercutir en nuestra vida diaria impactando nuestra productividad y el bienestar general del ser humano.

Conscientes de estos efectos positivos de la naturaleza hacia la vida del ser humano, se les cuestionó a la muestra si preferirían una nueva casa con un jardín sobre aquella que no lo incluya, y de igual manera la aceptación de elemento es notable al mencionar en un 73.1% estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con quererlo. En el mismo sentido se preguntó si un jardín es motivante para pasar más tiempo al aire libre y la percepción de la gente es estar de acuerdo con esa idea; así como que la presencia de las áreas verdes en su casa reduce su estrés y mejora su estado de ánimo, así como el impacto en la calidad del aire puede mejorar si contamos con jardines en casa (Gráfico 10).

Gráfico 10. Bienestar y calidad de vida.

En el apartado *Percepción de valor inmobiliario*; se buscó conocer la opinión de la gente en relación con la plusvalía que otorgan a sus viviendas al tener un jardín más allá del mismo valor de reposición que considera un jardín, si es que consideran que es un factor que está reconocido en el mercado inmobiliario al momento de querer vender una propiedad, así como saber si estarían dispuestos a pagar un sobreprecio por una casa que cuenta con unas áreas verdes bien diseñadas lo cual también fue un factor bien recibido por la población encuestada; posteriormente se pregunta si consideran que una casa con jardines es una casa más atractiva para un posible comprador ante otra casa que no contara con las áreas verdes, recordando que debe ser una obligación cumplirla Segundo los actuales reglamentos de construcción de la Zona Metropolitana de Monterrey. Finalizando esta sección con el supuesto de que, si tuvieran que cambiar de domicilio, elegirían su próxima casa con un jardín en vez de una que no cuenta con este espacio (Gráfico 11).

Gráfico 11. Percepción de valor inmobiliario.

Posterior a estos análisis estadísticos descriptivos, se procedió a revisar la información recabada de las encuestas mediante un estudio de estadística inferencial, la cual consiste en un análisis factorial (Alvarado, 2016), en este apartado se analiza la relación existente entre las variables latentes

que se presentaron a la muestra encuestada.

En el estudio desarrollado a través del programa estadístico denominado Paquete Estadístico para las ciencias sociales, o *SPSS*, por sus siglas en inglés; el cual es un software utilizado para el análisis estadístico de datos, en este caso se ha utilizado para realizar el análisis factorial de los datos; aplicando un análisis de rotación *Varimax* (Méndez, 2012), dicho método nos permite maximizar el factor de la varianza de cada uno de los elementos a analizar, lo cual nos hace identificar los valores independientes de cada factor asociado fuertemente al fenómeno de estudio, suponiendo que no están correlacionados. Cabe mencionar que este método es aplicado a todas las variables de tipo Likert realizadas en este trabajo.

Al obtener los resultados de las variables analizadas, lo primero consistió en identificar el índice de adecuación de muestreo *KMO* (*Kaiser - Meyer - Oklin*) obtenido en este apartado, el cual como se indica debe ser igual o superior a 0.8 unidades, para verificar que la muestra presentada tiene una adecuación correcta, en este caso nuestro estudio presenta un factor de 0.885; de igual manera al hacer la prueba de esfericidad de Bartlett, la cual debería mostrar una significancia menor al 0.05 para demostrar la existencia de correlación entre las variables estudiadas, nos arroja como resultado un índice de 0.000; con ambos factores en niveles correctos dentro de sus parámetros, podemos deducir que es factible la realización del análisis factorial.

A continuación (Tabla 1) se muestra la matriz de complementos rotados, cuya rotación convergió en 19 casos que son significativamente importantes, ya que su carga factorial resulta ser de mayor peso en el ámbito de la percepción de las áreas verdes en el AMM.

Tabla 1: Matriz de complementos rotados.

	1	2	3	4
A.V. atráctivas	.866			
Mayor valor	.769			
Mayor precio	.750			
Próximo jardín	.742			
Precio de venta	.669			
Más actividades		.759		
Elemento diseño		.709		
Bienestar físico		.685		
Deseabilidad		.629		
Aire libre		.608		
Especies y mantenimiento			.821	
Jardines sostenibles			.715	
Especies nativas			.604	
Huerto				.755
Dedicar tiempo				.739
Preferencia patio				.836
Especies exóticas				.724

A partir de estos resultados podemos comprobar, que, para la muestra encuestada en este estudio, el ámbito relacionado con la percepción del valor inmobiliario son las de mayor interés en la existencia de áreas verdes; siendo que consideran a las áreas verdes como un elemento más atractivo para su vivienda, y que la existencia de un jardín le genera un mayor valor a su propiedad al momento de querer venderla, las dos acepciones de mayor peso factorial en el primer factor. Para el segundo factor el apartado de que la gente considera que un área verde al interior de sus viviendas puede generar en ellos el desarrollo de más actividades físicas, desembocando en un estilo de vida más saludable, así como la creencia de que un jardín es un elemento de diseño importante a la hora de planear una casa habitación.

En el tercer factor de análisis sobresale el aspecto de la correcta elección de especies vegetales para que su mantenimiento sea más fácil y económico, así como que es mejor desarrollar jardines sostenibles ante las situaciones climáticas y económicas de la región.

Por último, el factor de existencia de especies vegetales exóticas es el que menor carga factorial tiene en este análisis y por ende un factor que la gente no tiene preferencia en su percepción por las áreas verdes en esta metrópoli.

Discusión

A partir de los análisis realizados podemos concluir de manera parcial en que la existencia de áreas verdes está directamente ligada con la percepción que tiene la gente de ellas, muchas personas caen en el error de únicamente considerarlas un gasto, más allá de la necesidad que tenemos como seres humanos de vivir en contacto con la naturaleza (Connors, 2016); sin embargo aunque la gente dice tener interés por rodearse de áreas verdes, al considerarlas atractivas y como un elemento que podría traducirse en una oportunidad económica dentro de su propiedad, su interés no termina por materializarse en la actualidad y lo considerarían como un factor a tomar en cuenta la próxima vez que elijan una propiedad.

Si bien el tamaño de la muestra no permite generalizar estos resultados para toda la población del AMM, sí podemos decir que se considera como un aspecto más importante dentro de su percepción la apariencia del jardín, y las actividades que pueden desarrollar dentro de este espacio que el propio bienestar físico y mental que pueden generales las áreas verdes, aunque dicen ser conscientes de las mejoras que estas áreas atraen para una casa, como lo puede ser aminorar la sensación térmica y mejorar la calidad del aire, sin embargo no resultan ser los factores decisivos para ellos en la toma de decisiones inmobiliarias. Este punto es importante ya que de acuerdo con los términos descritos en estudios realizados sobre las corrientes arquitectónicas como la arquitectura

biofílica (Escamilla, 2020), uno de los enfoques principales de esta teoría de diseño es la incentivación para desarrollar más actividades físicas al sentirnos en un ambiente que sensorialmente nos motiva a no permanecer inactivos como lo es un ambiente natural.

En cuanto a decisiones inmobiliarias, aun cuando el factor descriptivo que mayor alcance obtuvo fue la consideración de que un jardín puede atraer a mayores compradores y puede obtener un mayor precio de venta en su vivienda, la gran mayoría de los encuestados no comparten la idea de tener que invertir ni tiempo ni recursos económicos en el mantenimiento de un jardín, lo cual puede caer en una contradicción ya que como sabemos, todo beneficio económico conlleva un gasto a priori. Sin embargo, la mayoría de la gente no mostró estar de acuerdo en querer invertir por ninguna de las dos vías al cuidado de las áreas verdes en sus propiedades, aun cuando se ha señalado que un jardín con especies vegetales endémicas de la zona podría resultar en un jardín más asequible tanto en su instalación, como en su mantenimiento (Alanís, 2005), en comparación con un jardín que contenga especies vegetales exóticas que pudieran requerir mayores cuidados y por lo tanto mayores inversiones; seguramente el estilo de vida de la gente sesga sus visiones y perspectivas al denominar a un jardín como un gasto antes de una inversión para su calidad de vida.

Cabe destacar que aun cuando la gente no está interesada por la existencia de jardines al interior de sus propiedades, es una norma en los distintos reglamentos de construcción del AMM, la cual exige la existencia de estas áreas con fines biológicos como lo es la captación de aguas al manto freático, así como la densificación de áreas verdes al interior de la ciudad (PDU, 2015), siendo importante incentivar a la propagación de especies vegetales nativas del estado de Nuevo León en el área metropolitana (Jiménez, 2013) debido a la importancia que tienen para los ciclos naturales biológicos y no alterar los ecosistemas naturales de la región. Y si bien actualmente la gran mayoría de los desarrolladores urbanos cumplen con esta normativa de los distintos coeficientes de construcción, son los usuarios finales quienes deciden eliminarlos de sus viviendas por distintos motivos, el principal de ellos evidentemente es la desinformación.

Conclusión

Después de analizar los factores que intervienen en la percepción de las áreas verdes y particularmente en su visión como factor de deseabilidad en las viviendas del AMM, la muestra analizada se ha limitado a definir las áreas verdes como un espacio caracterizado por su imagen visual, y en el cual pueden hacer o realizar algunas actividades, según sus gustos y criterios. La mayoría de la gente encuestada deja en un segundo plano los beneficios personales y ambientales que puede traerle el desarrollarse en un entorno urbano que permanezca en contacto con vegetación, sin embargo, el hecho

de estar de acuerdo en que pueden desarrollar más actividades en un espacio verde al interior de sus viviendas significa que es cierto que pueden desarrollar un estilo de vida más saludable.

Debido a esto, la gente está consciente de que las áreas verdes al interior de sus viviendas son un elemento que genera cierto deseo en el mercado inmobiliario actual, por lo tanto, podría considerarse como un factor que genera plusvalía y del cual podrían obtener un beneficio económico en su precio de venta, pero por el cual no están dispuestos a invertir a priori, así como que lo consideran un elemento sumamente importante a la hora de elegir una vivienda por sus respectivos estilos de vida y capacidad económica de adquisición, más allá de que su existencia sea una obligación señalada por los reglamentos municipales vigentes confirmando la hipótesis principal de este trabajo la cual señala que aunque reconocen su valor estético la realidad es que a la población en general no le genera interés cumplir con esta normativa.

Referencias:

- Alanís, G. (2005). El arbolado urbano en el área metropolitana de Monterrey. *CIENCIA UANL*, (enero - marzo, año/vol. VIII, No.001), pp. 20 - 32.
- Alanís, G.; González, D. (2003). Flora nativa ornamental para el área metropolitana de Monterrey. Descripción botánica y requerimientos de las especies para el paisaje urbano. Monterrey, México: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Alvarado, E.; Morales, D. (2016). Percepción de la calidad educativa: caso aplicado a Estudiantes de la Universidad Autónoma de Nuevo León y del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey. Monterrey, México: Revista de Educación Superior.
- Connors, K. (2016). Los espacios verdes: Un recurso indispensable para lograr una salud sostenible en las zonas urbanas. Recuperado de: <https://www.un.org/es/chronicle/article/los-espacios-verdes-un-recurso-indispensable-para-lograr-una-salud-sostenible-en-las-zonas-urbanas>
- Escamilla-Cerón, K., & Luna-Rodríguez, S. A. (2020). EL DISEÑO BIOFÍLICO Y SU RELACIÓN CON EL MOBILIARIO URBANO. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, 15(27).
- INEGI. (2020). México en cifras. INEGI. Censos Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=07000019#collapse-Resumen>
- INEGI, (2000) . Zona Metropolitana de Monterrey,. Síntesis de Resultados, Recuperado de: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/2104/702825496616/702825496616_1.pdf
- Jiménez, J., Cuellar, G., Treviño, E. (2013) Áreas Verdes del Municipio de Monterrey. Monterrey, México. Universidad Autónoma de Nuevo León; Facultad de Ciencias Forestales.
- Méndez Martínez, Carolina, & Rondón Sepúlveda, Martín Alonso. (2012). Introducción al análisis factorial exploratorio. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, 41(1), 197-207. Retrieved April 29, 2025, from http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-74502012000100014&lng=en&tlang=es.
- Moreno, R. E., & Alvarado, E. (2011). El entorno social y su impacto en el precio de la vivienda: Un análisis de precios hedónicos en el Área Metropolitana de Monterrey. *Trayectorias*, 14(33-34), 131-147.
- PDU, Compilación de Reglamentos Municipales (2015), REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DE APODACA, NUEVO LEÓN. Secretaría General de Gobierno, Coordinación de Asuntos Jurídicos Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y del Instituto Municipal de Planeación Urbana

Real Academia Española: Diccionario de la lengua española, 23.^a ed., [versión 23.8 en línea].
 <<https://dle.rae.es>>.

ANEXO 01:

Cuestionario sobre la percepción y satisfacción de las áreas verdes:

SECCIÓN 01: DATOS GENERALES.

01. ¿Con qué género se identifica?

- Masculino Femenino Prefiero no decirlo

02. ¿Cuál es su edad?

03. ¿Cuál es su estado civil?

- Soltero Casado Viudo Separado Divorciado Unión libre Pareja de hecho

04. ¿Cuenta con casa propia o renta?

- Propia Rentada

05. ¿Actualmente cuenta con un jardín o área verde dentro de su domicilio?

- Si No

Responde a las siguientes afirmaciones seleccionando el número que mejor refleje su nivel de acuerdo, donde:

- 1 = Totalmente en desacuerdo
 2 = En desacuerdo
 3 = Neutral
 4 = De acuerdo
 5 = Totalmente de acuerdo

SECCIÓN 02: ESTÉTICA Y DISEÑO DEL JARDÍN.

06. ¿Qué tamaño considera ideal para un jardín en casa? (Marque una opción)

- Menos de 6 m² Entre 6 y 12 m² Más de 12 m² No considero necesario un jardín

07. Considero que un jardín embellece y hace más deseable una propiedad.

- ① ② ③ ④ ⑤

08. Prefiero incorporar especies nativas de la región norte del país en mi jardín

- ① ② ③ ④ ⑤

09. Prefiero tener especies vegetales exóticas en mi jardín.

- ① ② ③ ④ ⑤

SECCIÓN 03: FUNCIONALIDAD Y USABILIDAD.

10. Un jardín es un espacio en el cual puedo desempeñar actividades más allá de la contemplación de la naturaleza.

- ① ② ③ ④ ⑤

11. Considero que el jardín debe ser un elemento importante en el diseño de una casa.

(1) (2) (3) (4) (5)

12. Prefiero tener espacio pavimentado en lugar de uno con tierra dentro de mi propiedad.

(1) (2) (3) (4) (5)

13. Me gustaría tener un pequeño huerto de autoconsumo en mi jardín.

(1) (2) (3) (4) (5)

SECCIÓN04: IMPACTO AMBIENTAL.

14. Un jardín bien diseñado puede aminorar el calor que se percibe en una casa.

(1) (2) (3) (4) (5)

15. La implementación de especies vegetales nativas ayuda a la fauna local.

(1) (2) (3) (4) (5)

16. Los jardines con diseños sostenibles pueden necesitar menos agua y ser más resistentes a las temperaturas de nuevo León.

(1) (2) (3) (4) (5)

17. Prefiero un jardín con plantas de bajo consumo de agua en lugar de pastos y especies exóticas.

(1) (2) (3) (4) (5)

SECCIÓN 05: COSTO Y MANTENIMIENTO.

18. La implementación de especies nativas simplifica el mantenimiento del jardín.

(1) (2) (3) (4) (5)

19. Estoy dispuesto a invertir más de \$500.00 mensuales en el cuidado y mantenimiento de un jardín.

(1) (2) (3) (4) (5)

20. Estoy dispuesto a dedicar más de 3 horas semanales al mantenimiento de un jardín.

(1) (2) (3) (4) (5)

21. Considero que el costo total de un jardín impacta en el valor que podría obtener mi vivienda al venderla.

(1) (2) (3) (4) (5)

SECCIÓN 06: BIENESTAR Y CALIDAD DE VIDA.

22. La presencia de un jardín en mi vida mejora mi bienestar físico y emocional.

(1) (2) (3) (4) (5)

23. Prefiero una casa con jardín sobre una que no lo incluye.

(1) (2) (3) (4) (5)

24. Un jardín en casa me motiva a pasar más tiempo al aire libre.

(1) (2) (3) (4) (5)

25. Tener un jardín contribuye a reducir el estrés y mejorar mi estado de ánimo.

(1) (2) (3) (4) (5)

26. La calidad del aire mejora en las viviendas que cuentan con jardines o áreas verdes.

(1) (2) (3) (4) (5)

SECCIÓN 07: PERCEPCIÓN DE VALOR INMOBILIARIO (ENFOQUE DE PRECIOS HEDÓNICOS).

27. Las áreas verdes incrementan el valor de mi vivienda en el mercado inmobiliario.

① ② ③ ④ ⑤

28. Prefiero pagar un precio mayor por una vivienda que incluye áreas verdes bien diseñadas.

① ② ③ ④ ⑤

29. La presencia de áreas verdes hace que mi vivienda sea más atractiva para posibles compradores.

① ② ③ ④ ⑤

30. Si tuviera que cambiar de casa, elegiría una que contara con jardín.

① ② ③ ④ ⑤