

Percepción de la edificación vertical: caso aplicado a la valuación de departamentos sin el servicio de agua en Monterrey, Nuevo León

Title Perception of vertical building: case applied to the valuation of apartments without water service in Monterrey, Nuevo Leon

Laura Ivette Martínez Cazares ¹

Resumen: El objetivo de esta investigación es conocer la percepción de la valuación de departamentos en Monterrey, Nuevo León, debido a la falta de factibilidad del servicio de agua. Se analizan las principales características urbanas de los inmuebles, así como su equipamiento urbano, amenidades, diseño, sustentabilidad y plusvalía. Además, se pretende conocer la reglamentación necesaria para construir departamentos, lineamientos, permisos, planos, así como la factibilidad de agua, considerando el desabasto que sufre Nuevo León y cómo esto ha afectado a desarrolladores inmobiliarios que ocultan su incumplimiento con los requerimientos y que perjudican al usuario y al mercado inmobiliario. Para ello, se realiza y aplica un muestreo no probabilístico por conveniencia, con la finalidad de determinar la percepción del valor de un departamento que no cuente con el servicio de agua. Entre los principales resultados, destaca que un 45.5% menciona que el valor de un departamento debe ser menor de los 500 mil pesos, un 67.7% considera muy importante la regulación del impacto ambiental en la industria de la construcción, y la zona de preferencia para compra es el Obispado, con un 60.8%.

Palabras claves: percepción, valuación, factibilidad, departamentos, agua.

Abstract: The objective of this research is to know the perception of the valuation of apartments in Monterrey Nuevo Leon. This is due to the lack of water service feasibility, the main urban characteristics of the property are analyzed; as well as its urban equipment, amenities, design, sustainability and added value, etcetera. In addition to knowing the necessary regulations to build apartments, guidelines, permits, plans, water feasibility, considering the water shortage suffered by the state of Nuevo Leon and how this has affected real estate developers who hide their non-compliance with the requirements and affect the user and the real estate market. For this purpose, a non-probabilistic convenience sampling was carried out and applied, with the purpose of determining the perception of the value of an apartment that does not have water service. Among the main results, 45.5% mentioned that the value of an apartment should be less than 500 thousand pesos, 67.7% considered very important the regulation of environmental impact in the construction industry, and the area of preference for purchase was the Obispado with 60.8%.

Keywords: perception, valuation, feasibility, apartments, water.


I. INTRODUCCIÓN

El agua es un recurso vital para las personas, así como para el desarrollo socioeconómico y los servicios de drenaje y saneamiento. El estado de Nuevo León atraviesa por una crisis debido a la escasez de este líquido tan importante, y un factor determinante de ello es el crecimiento acelerado de la mancha urbana y de sus

habitantes (Aguilar, 2022). La población del Área Metropolitana de Monterrey (AMM) aumentó dos veces: de 2.6 a 5.2 millones de habitantes de 1990 a 2020. En este periodo, la mancha urbana creció 2.8 veces, es decir, de 363 a 1029 km² (INEGI, 2020).

El crecimiento de la mancha urbana se reestructura de manera constante a favor de la calidad y el patrimonio de los habitantes. Debido a la alta densidad de la población y a la falta de suelo, se busca implementar políticas de densificación en los centros de los municipios de Nuevo León para atraer a nuevos pobladores. Asimismo, el incremento de la población es un problema de las grandes ciudades que estas no han logrado resolver. En Monterrey, el crecimiento horizontal de la mancha urbana genera

¹Adscripción: Universidad Autónoma de Nuevo León, México.
E-mail: laura.martinezcz@uanl.edu.mx

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2766-6713>

Recibido: agosto, 2022. *Aceptado:* diciembre, 2022.

abandono del centro de la ciudad (IMPLAN, 2014). La vivienda vertical está planeada y diseñada para mejorar la calidad de vida, ya que cuenta con excelentes servicios y, principalmente, una buena ubicación y cercanía de servicios; este tipo de construcciones es ideal para los centros de las ciudades con espacio insuficiente (Bautista, 2017).

En los últimos años, el AMM ha ido creciendo a pasos agigantados y cada vez existen más opciones de inversión inmobiliaria; Monterrey ocupa el primer lugar en cuanto a oferta de inmuebles en venta y renta, con un 48%. La edificación vertical busca mantener una relación entre la construcción y el medio ambiente, implementando nuevas tecnologías y relación con el entorno; las torres de departamentos ofrecen mejores servicios, una buena ubicación y cercanía de servicios (Juárez, 2017). Monterrey ha aumentado su construcción en vivienda de tipo vertical al ser una región con alta inversión de empresas extranjeras, además, este municipio es el de mayor demanda de renta y venta de inmuebles (Lamudi, 2019).

En México, el artículo cuarto, párrafo sexto, de la Constitución menciona que: “toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible” (IMTA, 2019). Contar con un sistema de infraestructura eficiente para los servicios de agua y drenaje es indispensable en cualquier tipo de edificación para ofrecer buena calidad de vida a los habitantes.

Salas (2015) señala que la valuación se entiende como el reconocimiento del valor de algo; la valuación inmobiliaria hace referencia al análisis de elementos endógenos y exógenos en el cual se busca comparar estos elementos con el mercado para conseguir una homologación y, así, determinar su valor. En el mismo sentido, Moreno y Alvarado (2011) mencionan que los precios hedónicos son un método para evaluar las características del inmueble y, así, establecer el precio que los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de calidad. El análisis de estos autores nos ayuda con este caso de estudio para conocer qué valor se le da a una vivienda de tipo vertical que no cuente con un servicio suficiente de agua.

Como se mencionó, el objetivo de esta investigación es conocer la percepción acerca de la valuación de departamentos en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, debido a la falta de factibilidad del servicio de agua. Para ello, se analizan las principales características urbanas de los inmuebles, así como su equipamiento urbano, amenidades, diseño, sustentabilidad y plusvalía, entre otros aspectos. Asimismo, se busca conocer la reglamentación necesaria para construir departamentos, además de lineamientos, permisos, planos y la factibilidad de agua, considerando el desabasto que sufre Nuevo León de dicho líquido y la manera en que ello ha afectado a desarrolladores inmobiliarios que ocultan su incumplimiento con los requerimientos y que perjudican al usuario y al mercado inmobiliario. Con este objetivo, se realiza y aplica un muestreo no probabilístico por conveniencia y se lleva a cabo una encuesta en escala de Likert con 102 personas a través de la cual se busca

determinar la percepción del valor de un departamento que no cuente con el servicio de agua. Se elabora también un análisis descriptivo que nos permite medir de manera cuantitativa las variables de estudio.

El artículo se encuentra organizado de la siguiente manera: en la segunda sección se presenta el marco teórico, en la sección tres se analizan los resultados obtenidos y los métodos utilizados, y en las secciones cuatro y cinco se discuten las principales conclusiones del estudio.

II. MATERIALES Y MÉTODOS

Se obtuvo un total de 102 personas encuestadas con una muestra no probabilística por bola de nieve, por conveniencia, para conocer la percepción del Área Metropolitana de Monterrey (AMM) sobre el tema de estudio. El primer cuadro de la ciudad está distribuido en cuatro distritos: Obispedo, Centro, Industrial la Moderna y Mitras Centro, siendo estas zonas de gran desarrollo vertical en los últimos años (figura 1).

FIGURA 1
ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY



Fuente: elaboración propia (Stamen desing).

La encuesta se realizó por medio de la plataforma de formularios de Google, de manera virtual a través de una invitación para responder a 20 preguntas divididas en cuatro bloques: información general, entorno urbano, mercado inmobiliario y desabasto de agua (tabla 1).

La base de datos fue vaciada en el programa IBM SPSS 25 (paquete estadístico para las ciencias sociales) para generar gráficos y tablas que permitieran una mejor comprensión de los resultados obtenidos.

Para el estudio, se plantea la pregunta de investigación: ¿Afecta al valor de un departamento la falta de factibilidad del servicio de agua? Las preguntas son el punto de partida y con ellas determinamos la intención de la investigación, analizando el entorno y el mercado inmobiliario de la edificación vertical para conocer la percepción sobre el valor de los departamentos (Agge, 2009).

Asimismo, se elabora un estudio para conocer el perfil del encuestado: edad (con un rango de 18 a más de 65 años), género, nivel de estudios (de primaria a doctorado) y estado civil. En este primer bloque se finaliza con la pregunta base, que se refiere al precio que debería tener un departamento sin el servicio de agua. La segunda parte se conforma por preguntas sobre el equipamiento urbano y el entorno, donde ubicamos el primer cuadro de la ciudad y sus cuatro distritos. La tercera, corresponde al mercado inmobiliario y si este se ve afectado por los problemas de agua, y en el último bloque se indaga acerca del desabasto de agua en Nuevo León. A partir del segundo bloque se utiliza la escala de Likert para medir el valor de percepción de las variables que los conforman (ver Anexo), con la siguiente equivalencia: 1= totalmente de acuerdo, 2= de acuerdo, 3= ni de acuerdo ni en desacuerdo, 4= en desacuerdo y 5= totalmente en desacuerdo (Cuadro 1).

CUADRO 1
DESCRIPCIÓN DE VARIABLES

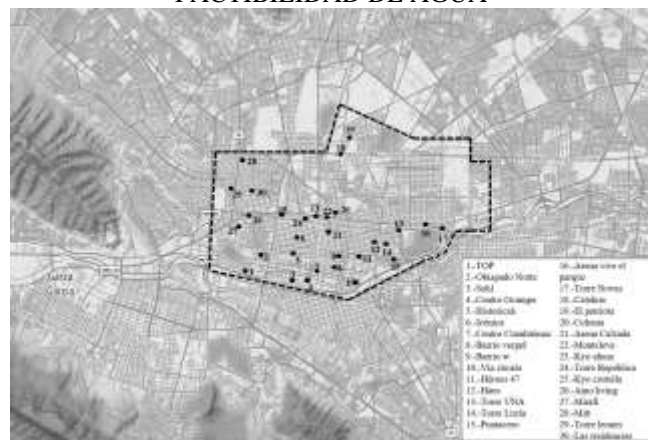
Variable	Descripción	Valor de la variable
Edad	Rango de edad de los encuestados.	1=18 a 24 años
		2=25 a 35 años
		3=36 a 45 años
		4=46 a 55 años
		5=55 a 65 años
		6=Más de 65 años
Género	Identificación del género de los encuestados.	0=Masculino
		1=Femenino
		2=Prefiero no decirlo
Escolaridad	Nivel máximo de estudios de las personas al momento de la encuesta.	6=Primaria
		9=Secundaria
		12=Preparatoria
		16=Licenciatura
Estado civil	Estado civil del encuestado.	22=Doctorado
		1=Soltero
		2=Casado
		3=Divorciado
		4=Viudo
		5=Separado
Costo	¿Cuál sería el costo actual que usted consideraría para un departamento sin el servicio de agua?	6=Unión libre
		1=Menos de \$500,000*
		2=\$500,001-\$800,000
		3=\$800,001-\$1,000,000
		4=\$1,000,001-\$1,300,000
		5=\$1,300,001-\$1,600,000
		6=\$1,600,001-\$1,900,000
		7=\$1,900,001-\$2,200,000
8=Más de \$2,200,000		
Distrito	¿En qué distrito de Monterrey compraría un departamento?	1=Centro
		2=Industrial la Moderna
		3=Mitras Centro
		4=Obispado

* En moneda nacional (MXN).
Fuente: elaboración propia.

El primer cuadro del Área Metropolitana de Monterrey atraviesa por un proceso de gentrificación ocasionado por la llegada de nuevos desarrollos inmobiliarios, algunos de los cuales no cuentan con la factibilidad del servicio de agua y drenaje. El principal problema de ello es que no se tiene la infraestructura necesaria para el consumo actual de estos servicios en la zona. A su vez, se identifican diversos complejos de departamentos en el primer cuadro de la ciudad donde observamos una tendencia de construcción de

vivienda vertical (figura 2). La densificación busca transformar estructuralmente el suelo urbano mediante edificación vertical de usos mixtos, es decir vivienda, comercio y espacios de oficinas. Este tipo de construcciones en el tejido urbano propicias comunidades que tienden a ser mixtas, intentando generar un modelo de baja segregación social (Vicuña del Río, 2020). En el caso del centro de Monterrey, el mercado inmobiliario de vivienda vertical ha afectado la infraestructura de servicios, como son vialidades, además de agua y drenaje

FIGURA 2
MAPA DEL PRIMER CUADRO DEL AMM Y ALGUNOS EDIFICIOS IDENTIFICADOS SIN FACTIBILIDAD DE AGUA



Fuente: elaboración propia (Stamen desing).

Como se mencionó, en este estudio se pretende conocer la percepción del valor para una vivienda que no cuenta con el servicio suficiente de agua. En este sentido, se considera que el valor de un inmueble se determina por factores externos e internos como lo son el equipamiento, la accesibilidad, la densidad de las construcciones, la oferta y la demanda, etc. Asimismo, la morfología del entorno de los inmuebles, la pavimentación de las vialidades, las banquetas, los sistemas de electricidad, los drenajes, el suministro de agua potable y las áreas verdes impactan en el valor del bien (Salguero, 2015).

III. RESULTADOS

En el Cuadro 2 de frecuencias y porcentajes de las variables del estudio descriptivo, se observa que un 72.5% de las personas encuestadas es de género masculino, un 24.5%, femenino y solo el 2.9% prefirió no decirlo. Respecto al nivel de estudios, sobresale el de maestría, con un 57.8%, seguido por licenciatura (38.2%) y doctorado (3.9%). El 45.1% está casado y el 5.9% divorciado; en la identificación de los rangos de edades encontramos a la generación de *millennials* con un 46.1%, a la generación X, con un 22.5%, y a la generación *baby boomers*, con un 18.6%.

CUADRO 2
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

Variables	Frecuencia	Porcentaje
<i>Educación</i>		
Licenciatura	39	38.2
Maestría	59	57.8
Doctorado	4	3.9
Total	102	100.0
<i>Género</i>		
Femenino	25	24.5
Masculino	74	72.5
Prefiero no decirlo	3	2.9
Total	102	100.0
<i>Estado civil</i>		
Soltero	45	44.1
Casado	46	45.1
Divorciado	6	5.9
Separado	1	1.0
Unión libre	4	3.9
Total	102	100.0
<i>Edad</i>		
25 a 35 años	47	46.1
36 a 45 años	23	22.5
46 a 55 años	19	18.6
56 a 65 años	7	6.9
Más de 65 años	6	5.9
Total	102	100.0

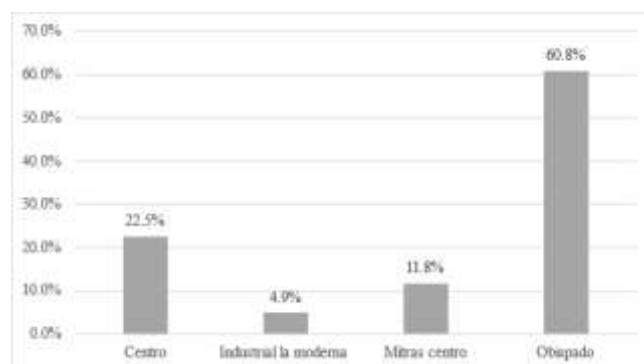
Fuente: elaboración propia.

El asentamiento de la población en el municipio de Monterrey se divide en cinco unidades denominadas delegaciones, las cuales son seccionadas en distritos. La delegación centro está dividida en cuatro distritos: Centro, Industrial la Moderna, Mitras Centro y Obispedo. Respecto a la adquisición de departamentos en esta zona, el 60.8% optó por adquirir en el distrito Obispedo, 22.5% en el Centro, un 11.8% en Mitras Centro y solo un 4.9% en Industrial la Moderna.

El valor del mercado inmobiliario se entiende por el precio en que puede ser vendido un inmueble analizando sus características físicas, su ubicación, sus acabados, su equipamiento, etcétera. Un departamento que no cuente con la factibilidad de agua o la infraestructura suficiente para su suministro debe ser valorado de distinta manera. Al respecto, esta encuesta nos arroja que un 45.5% considera que el valor del inmueble debería ser menor de 500 mil pesos, un 5.9%, de 1.3 millones a 1.6 millones de pesos, y solo un 3.0% cree que su valor debería ser mayor de los 2.2 millones de pesos (gráfica 3). Esto nos indica que debemos

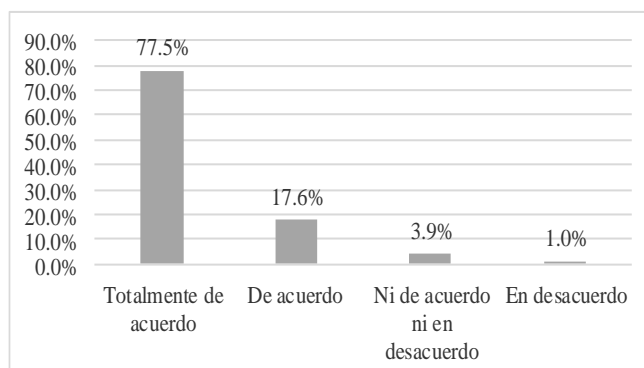
considerar importante que las edificaciones cuenten con toda reglamentación necesaria y ofrecer todos los servicios para no afectar su valor.

GRÁFICA 1
DISTRITOS DONDE SE PREFIERE ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO



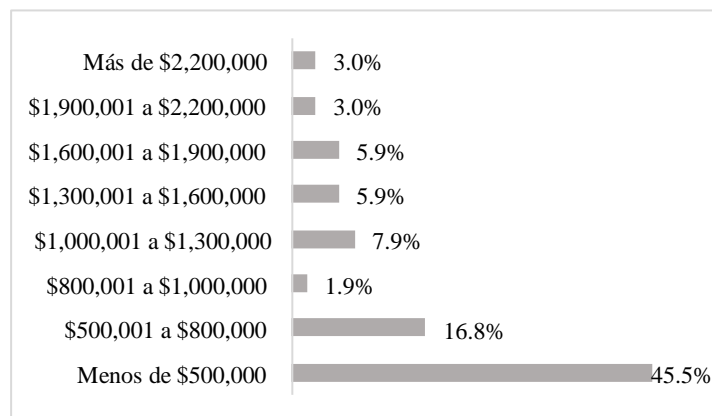
Fuente: elaboración propia.

GRÁFICA 2
IMPORTANCIA DE LA UBICACIÓN DE DEPARTAMENTOS PARA ADQUIRIRLO



Fuente: elaboración propia.

GRÁFICA 3
VALOR DEL MERCADO INMOBILIARIO



Fuente: elaboración propia.

El gobierno del estado de Nuevo León en conjunto con Agua y Drenaje de Monterrey alertaron a la ciudadanía, mediante un comunicado, de la construcción de edificios que no cumplen con la factibilidad que se debe otorgar. A los posibles compradores se les avisa de esta situación para que no pongan en riesgo su patrimonio. El artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento del estado de Nuevo León junto con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en sus artículos 153 y 264 fracción IX mencionan que es indispensable que los fraccionadores o urbanizadores tramiten ante el organismo el dictamen de factibilidad para la conexión a la red general de agua potable y drenaje sanitario (SADM, 2022).

Asimismo, en el artículo 86 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León se establece que se deberá permitir la densificación en las edificaciones siempre y cuando no se rebase la capacidad de servicios de agua y drenaje, siendo esto un requisito indispensable para asegurar un servicio de calidad (Congreso del estado de Nuevo León, 2017).

A continuación, en la tabla 3 de porcentaje de variantes se muestran los resultados obtenidos con la escala de Likert, donde observamos que un 77.5% considera la ubicación del inmueble como el factor más importante. Asimismo, al momento de adquirir un inmueble, un 70.6% considera importante la cercanía de centros comerciales, escuelas y hospitales, un 59.8%, el diseño, y un 49% las amenidades. Respecto al impacto ambiental, un 63.7% está totalmente de acuerdo en que se regulen las construcciones. En relación con el tema de la factibilidad y la regulación de los servicios de agua, un 44.1% está de acuerdo en que el precio se equilibrará y un 15.7% se muestra indeciso. Y en la pregunta de si el desabasto de agua que sufre Nuevo León afecta al mercado inmobiliario, se distinguen diversas percepciones: un 31.4% considera que sí lo afecta, un 25.5% no se inclina por ningún sentido y un 11.8% no cree que afecte al mercado.

IV. DISCUSIÓN

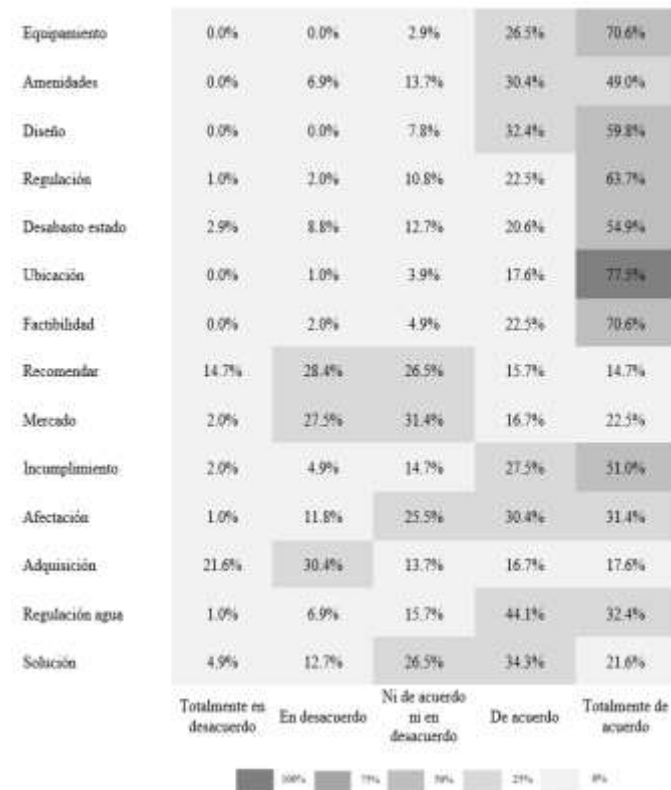
Durante el desarrollo y planteamiento de este estudio, en la literatura encontramos que la mancha urbana del Área Metropolitana de Monterrey (AMM) ha crecido de forma acelerada, y que debido a la alta densidad de población, se buscan nuevas estrategias de redensificación dando paso a los nuevos desarrollos verticales en el centro de la ciudad que buscan la atracción de nuevos pobladores. Sin embargo, algunos de estos desarrollos no cuentan con la factibilidad del servicio de agua, lo que nos hace reconsiderar el valor tan elevado que tienen los departamentos.

La disponibilidad del agua no tiene relación con su volumen, sino que está mayormente relacionada con factores políticos y económicos. Los problemas ecológicos y ambientales que sufre la tierra traen consigo otras problemáticas como las sequías (Peña, 2007). El estado de Nuevo León presentó problemas graves de sequía en este año 2022 ante los cuales el gobierno tomó medidas

extremas para cuidar la poca agua con la que contaba el estado.

Con los resultados obtenidos encontramos que el valor de un departamento considerando su falta de infraestructura para el suministro de agua debería ser menor de los quinientos mil pesos. Con esto entendemos que la percepción del valor se devalúa de manera considerable y debe ser de suma importancia que se comunique al comprador de un bien inmueble que la edificación cuenta con la infraestructura necesaria para suministrar todos los servicios.

CUADRO 3
PORCENTAJE DE VARIABLES EN LA ESCALA DE LIKERT



Fuente: elaboración propia.

V. CONCLUSIÓN

Contar con el servicio de agua es vital para tener una buena calidad de vida en cualquier tipo de inmueble. Las empresas constructoras de viviendas verticales deben darle la seguridad al comprador de que dichos complejos cumplen con todos los permisos y requisitos necesarios para suministrar los servicios de agua y drenaje y, con ello, evitarles problemas futuros por la falta de agua. El estado de Nuevo León ha pasado por una sequía que afectó a todos los sectores de comercio y construcción, así como a sus habitantes. Debemos entender que la ciudad sufre un proceso de redensificación ante el cual se busca encontrar estrategias para atraer nuevos pobladores al centro de Monterrey.

Sin embargo, con este proceso se afecta a los antiguos pobladores y a la infraestructura de la red de agua y drenaje, ya que esta no cuenta con la capacidad necesaria para suministrar el servicio a todas las edificaciones que están siendo establecidas en estos puntos de la ciudad. Se requiere aumentar la capacidad de infraestructura y que se piense en diseños con arquitectura sustentable; el uso de energías renovables y el desarrollo de condiciones que aprovechen la reutilización de aguas grises y de lluvia. Contestando la pregunta de investigación sobre la percepción del valor, se considera que el precio de los inmuebles debería de ser mucho menor de su precio original, además, no se recomendaría comprar un inmueble que no garantice el servicio suficiente de agua y drenaje.

Este análisis ayuda a los compradores a considerar su decisión y verificar que cada edificación cumpla con toda la reglamentación y los permisos requeridos, para que dichos compradores tengan la garantía de que el inmueble que van a adquirir cuenta con los servicios necesarios para habitarlo sin ningún tipo de problema. En el tema de la valuación, tenemos que informarnos de todos los permisos y reglamentos e identificar este tipo de problemas que actualmente tiene la ciudad de Monterrey. Asimismo, se deben considerar todos los factores internos y del entorno inmediato para determinar el valor de cualquier bien inmueble.

REFERENCIAS

- [1] Agee, J. (2009). Developing Qualitative Research Questions, A Reflective Process. *International Journal of Qualitative Studies in Education*, 22(4), 431-447.
- [2] Aguilar, I., y Monforte, G. (2018). Servicios públicos del agua, valor público y sostenibilidad: El caso del área metropolitana de Monterrey. *Gestión y política pública*, 27(1), 149-179.
- [3] Bautista, S. (2017). Auge de la vivienda vertical. *Construcción y Tecnología en Concreto*, 6(10).
- [4] Congreso del estado de Nuevo León (2017). *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León*.
- [5] Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)(2020). *Presentación de resultados Nuevo León*.
- [6] Instituto Metropolitano de Planeación (IMPLAN) (2014). *Plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey*. Gobierno de Monterrey.
- [7] Instituto Mexicano de Tecnología del Agua (IMTA) (2019). *El agua en la Constitución*. Gobierno de México.
- [8] Juárez, J. (2017). Edificación vertical en el mundo. *Construcción y Tecnología en Concreto*, 6(10).
- [9] Lamudi (2019). *Reporte de mercado inmobiliario residencial Nuevo León 2019*.
- [10] Moreno, R., y 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.
- [11] Peña, A. (2007). Una perspectiva social de la problemática del agua. *Investigaciones Geográficas*, (62), 125-137.
- [12] Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (SADM) (2022). *Alerta a la ciudadanía sobre edificios sin factibilidad del agua*.
- [13] Salas, J. (2015). El modelo de valuación inmobiliaria en México. *Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo*, 5(10).
- [14] Salguero, M. (2015, 31 de enero). *Factores que inciden en el valor de los bienes raíces urbanos*. Prensa Libre.
- [15] Vicuña del Río, M. (2020). Densidad y sus efectos en la transformación espacial de la ciudad contemporánea: cinco tipologías para interpretar la densificación residencial intensiva en el área metropolitana de Santiago. *Revista 180*, (45), 112-126.

ANEXO
CUESTIONARIO

Variable	Pregunta
Equipamiento	¿Influye en su decisión de adquisición el fácil acceso al equipamiento urbano (centros comerciales, escuelas, hospitales)?
Decisión	¿Influye en su decisión de adquisición las amenidades que ofrezca el inmueble (alberca, gimnasio, salón de eventos, juegos)?
Diseño	¿Qué tan importante es para usted el diseño arquitectónico del edificio (acabados, distribución espacial, fachada)?
Regulación	¿Qué tan importante es para usted la regulación del impacto ambiental en la construcción (orientación solar, reciclaje de agua, sustentabilidad)?
Desabasto	¿Usted considera que el desabasto de agua en el estado afecte en la plusvalía a los inmuebles de edificación vertical?
Ubicación	¿Usted cree que influye la ubicación de la edificación vertical para su decisión de compra?
Factibilidad	¿Usted cree que afecte la falta de factibilidad de agua en el valor de un edificio?
Recomienda	¿Usted recomendaría la compra de un inmueble en Monterrey tomando en cuenta el desabasto de agua?
Mercado	¿Usted considera que el mercado inmobiliario en Monterrey está enfocado a comercio u oficinas?
Afectado	¿Usted considera que el mercado inmobiliario se ve afectado por falta de cumplimiento reglamentario (lineamientos, permisos, planos)?
Falta	¿Usted considera que el desabasto de agua ha afectado al mercado inmobiliario de Monterrey?
Compra	¿Usted considera que sus clientes comprarían un departamento que no cuenta con el suficiente suministro de agua?
Regulación agua	¿Usted considera que se regulará el desabasto de agua y, por ende, el precio de venta de departamentos?
Solución	¿Usted cree que se solucione la factibilidad de agua en los edificios que no cumplen con este requisito?

La escala utilizada fue:

1=Totalmente de acuerdo

2=De acuerdo

3=Ni de acuerdo ni en desacuerdo

4=En desacuerdo

5=Totalmente en desacuerdo

Fuente: elaboración propia con datos de la encuesta.