



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN**

**Crédito hipotecario y decisión de compra de  
vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
Licenciada en Administración**

**AUTORA:**

Flores Vigo, Marleny Ysabel ([orcid.org/0000-0003-4672-8550](https://orcid.org/0000-0003-4672-8550))

**ASESORES:**

Dr. Daniel Pérez, Jorge Augusto ([orcid.org/0000-0002-8323-3971](https://orcid.org/0000-0002-8323-3971))

Dra. Quispe López, Jenny Martha ([orcid.org/0000-0001-7624-9695](https://orcid.org/0000-0001-7624-9695))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Gestión de Organizaciones

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

TRUJILLO – PERÚ

2023

## **Dedicatoria**

Dedicado a mi familia, fuente inspiradora y apoyo en cada momento de mi vida.

## **Agradecimiento**

A Dios, por la salud que me brinda para cumplir un sueño de juventud, al coach de mi familia, al coach que encontré en esta última etapa universitaria, a cada docente y persona que me alentó a culminar esta etapa estudiantil.



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN**

### **Declaratoria de Autenticidad de los Asesores**

Nosotros, DANIEL PEREZ JORGE AUGUSTO, docente de la FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES de la escuela profesional de ADMINISTRACIÓN de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesores de Tesis titulada: "Crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

", cuyo autor es FLORES VIGO MARLENY YSABEL, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 20.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

Hemos revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 13 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
DANIEL PEREZ JORGE AUGUSTO <b>DNI:</b> 17812596 <b>ORCID:</b> 0000-0002-8323-3971	Firmado electrónicamente por: JDANIELP el 13-07- 2023 23:42:52
QUISPE LOPEZ JENNY MARTHA <b>DNI:</b> 32924318 <b>ORCID:</b> 0000-0001-7624-9695	Firmado electrónicamente por: JMQUISPEL el 13- 07-2023 21:46:45

Código documento Trilce: TRI - 0590392



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN**

**Declaratoria de Originalidad del Autor**

Yo, FLORES VIGO MARLENY YSABEL estudiante de la FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES de la escuela profesional de ADMINISTRACIÓN de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
FLORES VIGO MARLENY YSABEL <b>DNI:</b> 19255256 <b>ORCID:</b> 0000-0003-4672-8550	Firmado electrónicamente por: MYFLORESV el 04-08- 2023 12:46:54

Código documento Trilce: INV - 1269243

## Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Declaratoria de Autenticidad del Asesor.....	iv
Declaratoria de Originalidad del Autor/ Autores.....	v
Índice de contenidos.....	vi
Índice de tablas.....	vii
Resumen.....	ix
Abstract.....	x
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	5
III. METODOLOGÍA.....	18
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	18
3.2. Variables y operacionalización.....	19
3.3. Población, muestra, muestreo, unidad de análisis.....	20
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	21
3.5. Procedimientos.....	22
3.6. Método de análisis de datos.....	22
3.7. Aspectos éticos.....	22
IV. RESULTADOS.....	23
V. DISCUSIÓN.....	28
VI. CONCLUSIONES.....	32
VII. RECOMENDACIONES.....	34
REFERENCIAS.....	35
ANEXOS:.....	41

## Índice de tablas

<b>Tabla 1</b> <i>Listado de expertos</i> .....	21
<b>Tabla 2</b> <i>Confiabilidad</i> .....	22
<b>Tabla 3</b> <i>Nivel de conveniencia del crédito hipotecario</i> .....	23
<b>Tabla 4</b> <i>Nivel de conveniencia del crédito hipotecario por dimensiones</i> .....	23
<b>Tabla 5</b> <i>Nivel de conveniencia de la decisión de compra</i> .....	24
<b>Tabla 6</b> <i>Nivel de conveniencia de la decisión de compra por dimensiones</i> .....	24
<b>Tabla 7</b> <i>Relación entre la tasa de interés del crédito hipotecario y la decisión de compra</i> .....	25
<b>Tabla 8</b> <i>Relación entre el plazo del crédito hipotecario y la decisión de compra</i> .....	25
<b>Tabla 9</b> <i>Relación entre las condiciones comerciales del crédito hipotecario y la decisión de compra</i> .....	26
<b>Tabla 10</b> <i>Relación entre crédito hipotecario y la decisión de compra</i> .....	27
<b>Tabla 11</b> <i>Matriz de operacionalización de variables</i> .....	41
<b>Tabla 12</b> <i>Matriz de consistencia</i> .....	42
<b>Tabla 13</b> <i>Estado civil</i> .....	61
<b>Tabla 14</b> <i>Plazo del crédito</i> .....	61
<b>Tabla 15</b> <i>Vivía en:</i> .....	62
<b>Tabla 16</b> <i>Comparativo total CH y NCMV del FMV en el 2022</i> .....	68
<b>Tabla 17</b> <i>Evolución de los créditos mi vivienda por destino y producto, del 2019-2022</i> .....	68
<b>Tabla 18</b> <i>Evolución créditos Mivivienda en La Libertad 2019-2022</i> .....	69
<b>Tabla 19</b> <i>Evolución mensual de los créditos Mivivienda en La Libertad en el 2022, en número de colocaciones y en soles</i> .....	69
<b>Tabla 20</b> <i>Número de colocaciones en La Libertad el 2022 por Entidad Financiera</i> .....	70

## Índice de figuras

<b>Figura 1</b> Diseño de investigación.....	18
<b>Figura 2</b> Tasa de costo efectivo anual (TCEA).....	63
<b>Figura 3</b> Adelanto de cuotas Vs, pago anticipado. ....	63
<b>Figura 4</b> Bonos Nuevo Crédito Mivivienda 2022.....	64
<b>Figura 5</b> Tasas de interés operaciones en soles. ....	64
<b>Figura 6</b> Evolución del costo por m <sup>2</sup> en La Libertad. ....	65
<b>Figura 7</b> Evolución del PBI .....	66
<b>Figura 8</b> Créditos Mivivienda y Mivivenda verde 2022. ....	67
<b>Figura 9</b> Evolución de los créditos hipotecarios y tasa de interés 2022. ....	67
<b>Figura 10</b> Distribución del Bono Mivivienda Verde por Región, a diciembre 2022. .....	70



## Resumen

El objetivo general de esta investigación fue establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022. El estudio fue de enfoque cuantitativo, tipo aplicada, diseño no experimental transversal, alcance descriptivo correlacional, con una muestra de 57 beneficiarios de crédito para la compra de vivienda terminada, utilizándose la técnica de la encuesta e instrumento el cuestionario, con escala tipo Likert, que fue validado y sujeto a la prueba de confiabilidad. La estadística descriptiva ayudó a identificar los niveles de las variables, teniendo para el crédito hipotecario un nivel muy conveniente de 80,7% y para la variable decisión de compra 61,4% conveniente y 38,6% muy conveniente.

Mediante la estadística inferencial se analizó la correlación entre crédito hipotecario y decisión de compra y se determinó que existe una relación significativa (Sig.0,017), aceptándose la  $H_1$ , infiriéndose que la variable crédito hipotecario es importante para la toma de decisión de compra; pero, paradójicamente la correlación es positiva débil ( $Rho=0,315$ ), siendo que aun cuando las características del crédito no sean convenientes, se dará la decisión de compra de vivienda, debido a la necesidad imperante.

**Palabras clave:** Crédito, financiación de vivienda, subsidio, decisión de compra.

## **Abstract**

The main objective of this research has been to establish the relationship between mortgage loan and the decision to purchase subsidized housing in La Libertad, 2022. The study had a quantitative approach, applied type, non-experimental cross-sectional design, correlational-descriptive scope, with a sample size of 57 loan`s beneficiaries for the purchase of finished home, using the survey method and a questionnaire instrument, with a Likert type scale, previously validated and subject to confidentiality test. The descriptive analysis, helped to identify the levels of the variables, having a very convenient level of 80.7% for the mortgage loan variable, and 61.4% convenient and 38.6% very convenient for the purchase decision variable.

Through inferential analysis, the correlation coefficient between the study variables, mortgage loan and purchase decision, was analyzed, and it is concluded that there is a significant relationship (sig.0.017), accepting  $H_1$ , inferring that the mortgage loan variable is relevant for making purchasing decisions; but, paradoxically, the correlation coefficient is weak positive ( $Rho=0.315$ ), indicating that even when the mortgage loan` characteristics are not convenient, the decision to purchase a living place will be made, due to the prevailing need.

**Keywords:** credit, home financing, subsidy, purchase decision.

## I. INTRODUCCIÓN

La vivienda digna es un derecho fundamental del ser humano, en algunos casos reconocido explícitamente en la constitución como se da en el caso de Colombia (Asamblea Nacional Constituyente, 1991) y en otros no (Aprueban constitucionalizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, 2022). La vivienda más allá de cumplir una función de alojamiento y de protección, también es un lugar para habitar y formar un hogar (Espinoza, 2019), de allí la importancia de saber cómo está relacionada la decisión de su compra con la adquisición de un crédito a largo plazo como es el crédito hipotecario.

A nivel macroeconómico, el crédito hipotecario tiene una gran incidencia en diversas actividades productivas, generando empleo. Al pagar un crédito hipotecario se sustituye el pago de arriendos por el de las cuotas de una vivienda nueva o usada que será propia, efectuando un ahorro obligado y redituable pues en el transcurso del tiempo los bienes se revalorizan. A nivel personal y/o familiar vista la vivienda como un bien económico, adquirirla, es tal vez la decisión financiera y de consumo más importante en la vida (Instituto Cuanto, 2018).

La decisión de compra es una etapa del proceso de compra que podría verse afectada por las actitudes de los demás o por situaciones inesperadas (Kotler, 2003) y, está determinada por diferentes factores: sociales, culturales, psicológicos (Kotler y Armstrong, 2013), económicos, etc.

Ante la situación de atender un derecho fundamental del ser humano y para cubrir su déficit, los estados establecen mecanismos a través de políticas públicas, recurriendo en algunos casos a la gestión del suelo como en el caso de Corea y Colombia (Calderón, 2019), al alquiler social como en Austria (Reinprecht, 2014), a la deducción de intereses hipotecarios, subsidios de vivienda, apoyo para el alquiler o para el ahorro para compra, bonos y/o garantía de un porcentaje de la hipoteca en algunos otros países (Morales, 2022).

En Irlanda, el programa Rebuilding Ireland Home Loan, por ejemplo, ayuda a obtener hipotecas de hasta el 90% del valor de la vivienda. En Reino Unido el programa "Help to Buy" hace posible a los hogares cubrir su pago inicial para lo cual se hacen accionistas de la casa, acciones que la familia, pagará poco a poco hasta ser totalmente propietarios. En México, el Infonavit, ofrece créditos

hipotecarios con subsidios significativos a las tasas de interés para las familias de ingresos bajos y medianos (Morales, 2022).

Según el censo del 2017, que incluye desde casas independientes hasta viviendas improvisadas, con régimen de tenencia diverso y otras que agrupan 2 hogares a más, configurando las llamadas *viviendas con allegamiento*, el Perú no escapa al déficit de vivienda que se vive en otras partes del mundo (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2018a). Sumado al allegamiento mencionado, la migración que aún se viene dando principalmente por parte de venezolanos y adicionalmente la migración interna y los nuevos nacimientos, se tiene un déficit de vivienda de 1,56 millones de hogares a nivel nacional (Alvarado, 2022); el departamento de La Libertad, uno de los tres más poblados del país (INEI, 2018b), no está exento de este fenómeno.

Se intenta cubrir el déficit a través del Fondo Mi Vivienda S.A. que busca articular al estado peruano y los sectores inmobiliario y financiero para promover el acceso a la vivienda, primordialmente de los hogares con menores ingresos a través de sus diferentes programas, tratando de aminorar el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, en función a la demanda efectiva determinada. Esta investigación se ha ocupado del programa denominado Nuevo Crédito Mi Vivienda (NCMV) en la modalidad de compra de vivienda terminada; el que se espera, junto a otras modalidades (ver tabla 17) y programas estatales, incremente el indicador de bienestar referido a propiedad de la vivienda (Mantilla, 2021).

El NCMV otorga un bono durante 5 años por cumplimiento de pago de las cuotas del préstamo y tasa fija para un crédito en soles, moneda nacional. El NCMV en la modalidad de compra, está dirigido al segmento socioeconómico C y B1 (Espinoza y Fort, 2020).

En los últimos años en el departamento de La Libertad ha crecido la oferta inmobiliaria, la que se ciñe en su mayoría al modelo urbano de edificios con departamentos mayormente de 67 m<sup>2</sup> de área que no permiten hacer ampliaciones como si es posible en una casa, tipo mayoritario de vivienda del poblador liberteño según el último censo. También, cabe acotar que los proyectos inmobiliarios son vendidos o separados en planos, en proceso de construcción y terminados, pero dada la inversión necesaria para la construcción, el promotor inmobiliario requiere vender la mayoría de estas propiedades bajo las dos primeras modalidades (a fin

de obtener progresivamente y en partes el financiamiento para la construcción), lo que genera en algunos compradores desconfianza por noticias de incumplimiento en la entrega de la vivienda.

Asimismo, el alza de los materiales y el tipo de cambio hizo que los precios de las viviendas registraran a julio del 2022 un aumento anual del 17.7%, el que se desaceleró a enero del 2023 pasando a un 6.75% (Córdor, 2023); en el caso de La Libertad, de agosto 2022 a febrero 2023 hubo una variación de precios de 6%, (Alvarado, 2023), ver Figura 6. También, hay cierto desconocimiento del beneficio que puede brindar tomar una tasa fija como la del NCMV; de otro lado, algunas personas confunden el bono del programa Techo Propio con el bono del buen pagador del NCMV con plazo de aprobación más corto y condiciones distintas al anterior. Además, se debe tener en cuenta los ingresos del hogar, el ahorro, el número de personas que conforman una familia, la edad del jefe del hogar y el costo del arriendo que paga como elementos decisivos para el acceso a la vivienda (Carbajal et al., 2015 como se citó en Camelo, et al., 2019). De otro lado, la informalidad de los ingresos familiares en el segmento C2 podría ser un limitante para acceder al NCMV (Espinoza y Fort, 2020).

La coyuntura económica y política de un país, es otro factor a tener en cuenta (Barriviera y Fiodorov, 2019); así, en Argentina la crisis inflacionaria afectó los préstamos estatales para vivienda cuya tasa de interés se ajustaba mensualmente en función al índice de inflación como política del crédito establecida años atrás (Losano, 2021), esto, nos hace reflexionar en la implicancia e importancia de las condiciones comerciales del crédito. En el país en diciembre del 2021 el ejecutivo cambia la definición del crédito Mi Vivienda, a fin de hacer competitivas las tasas del NCMV ((D. S. N° 017-2021-Vivienda, 2021).

Las tasas de interés que a mediados del 2021 tuvieron una baja de hasta 5.8% sufrieron un incremento progresivo hasta llegar en promedio a un 10% en febrero 2023 (Reyes, 2023c). De otra parte, en la pandemia se vio la necesidad de vivienda con espacios arquitectónicos bien diseñados y que cuenten con la ventilación adecuada (Gómez, 2021).

Ante esto el problema de investigación esboza la siguiente pregunta:  
¿Cuál es la relación entre el Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022?, de forma específica se plantea las

siguientes interrogantes: ¿Cuál es el nivel de conveniencia del crédito hipotecario de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022?, ¿Cuál es el nivel de conveniencia de la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022?, ¿Qué relación hay entre la tasa de interés del Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022?, ¿Cuál es la relación entre el plazo del Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022? y ¿Qué relación hay entre las condiciones comerciales del Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022?

El trabajo de investigación se justifica como de *relevancia social*, por cuanto involucra entes sociales importantes (estatal, inmobiliario, financiero y núcleos familiares) en un contexto político y económico particular; también, tiene una *implicancia práctica* pues servirá como referente futuro de toma de decisiones a las partes interesadas. De otro lado el *valor teórico* de la investigación podrá ayudar a confirmar o no diversas teorías sobre las variables utilizadas e inspirar a nuevas investigaciones relacionadas al tema; metodológicamente se espera que el instrumento utilizado sirva como guía y sea mejorado.

De acuerdo a lo indicado, el objetivo general de la investigación es: Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022. Los objetivos específicos son: determinar el nivel de conveniencia del crédito hipotecario de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; determinar el nivel de conveniencia de la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; establecer la relación entre la tasa de interés del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; precisar la relación entre el plazo del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; reconocer la relación entre las condiciones comerciales del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

La Hipótesis general planteada para esta investigación expresa,  $H_i$ : existe una relación significativa entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; mientras que la  $H_o$ : No existe una relación significativa entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

## II. MARCO TEÓRICO

Esta revisión de literatura consideró artículos publicados en revistas indexadas, tesis, boletines del Fondo Mi Vivienda, información del INEI, de la SBS, decretos y leyes del Diario El Peruano, así como noticias relevantes del Diario Gestión.

En el ámbito internacional, en Argentina, el crédito hipotecario por parte del Estado está dado por el PROCREAR, donde las principales líneas de crédito están divididas en dos: líneas individuales (para compra o mejora de vivienda por parte del adjudicatario), sujeto a la variación del mercado de suelo que no es regulado por el Estado y, líneas de urbanización (para compra de vivienda o terreno) en la que el Estado o municipio aporta el terreno. Aquí, la relación cuota/ingreso fue de 40%, en un plazo de 20 a 30 años y con tasas beneficiosas a través de un banco privado con participación estatal. Las adjudicaciones se dieron a través de sorteo de los beneficiarios quienes debían cumplir los requisitos solicitados. Esta investigación del periodo 2012-2015, buscó a través de entrevistas semiestructuradas recuperar valoraciones y experiencias de beneficiarios y adjudicatarios (quienes pudieron acceder y usar el crédito) del PROCREAR y también de quienes no pudieron acceder a él. Para los primeros se configuró en un logro en sus vidas, saliendo en algunos casos de situaciones de allegamiento y teniendo que adaptarse al nuevo entorno social y/o generando nuevos desplazamientos a su centro de trabajo; mientras que para quienes no pudieron acceder al programa al no poder contar con recursos ante la subida del dólar y la especulación de los precios de las viviendas constituyó un fracaso. La población de La Matanza estaba compuesta por 1.775.816 habitantes, de los cuales se tomó como muestra a 138 habitantes (Mejica et al., 2022).

En una revista española se analizó los factores determinantes de la demanda de crédito hipotecario y de vivienda; así concluyó que la demanda de crédito hipotecario está muy relacionada a la demanda de vivienda que es un bien que las personas necesitan para protegerse y que está determinada primordialmente por otros factores como la formación de nuevos hogares, mejora en las condiciones financieras: tasas más bajas, plazos más amplios - hasta 25 años -, reducción de la relación precio e ingreso familiar (Redondo y López, 2001).

En la investigación hecha en el Ecuador se busca determinar el rol que tuvo el Banco de la Seguridad Social en el mercado financiero como una forma de regular la tasa de interés del segmento hipotecario y brindar acceso al crédito para vivienda. La metodología es explicativa e inferencial, la información del banco central de Ecuador en cuanto a su cartera y la tasa de interés y la oferta y demanda de crédito, así como la información estadística y censal que provee la institución nacional sirvió como instrumento para la investigación, del mismo modo, se realizó comparaciones con la Banca Privada de Ecuador. Se concluyó que el BIESS logró reducir la tasa de interés en el segmento hipotecario a su vez, esto derivó en un aumento en el acceso a la vivienda propia y generó mayor competencia con la banca privada llegando a comprar parte de su cartera (King, 2019).

En el caso de Colombia, el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) transformado mediante Ley en 1998 en una entidad comercial y financiera de propiedad del Estado, quien le dio autonomía administrativa y capital independiente, se convirtió en una alternativa para acceder a un crédito hipotecario, de dos formas: bajo la modalidad de ahorro o de cesantías, para lo cual deben ser afiliados al FNA. Esta investigación busca identificar los determinantes para el uso del crédito hipotecario, realizando una encuesta multipropósito a una muestra de 4611 jefes de hogar extraída de una población de 20518 hogares y estimando su estudio bajo el modelo Logit. El análisis insinúa que las políticas no son efectivas al promover la demanda, pero no atacar las limitaciones de ingreso, educación y empleo. La restricción para quienes no cuentan con suficiente ingreso pasa por la necesidad de contar con un ahorro del 30% del valor de la vivienda para acceder al crédito, la estabilidad laboral es otra condición normada; indica, que el ingreso, la edad, el empleo, se refuerza cuando el jefe del hogar tiene un nivel educativo profesional, esto hace posible sobrellevar el compromiso durante el tiempo que dure el crédito, por ello apoyándose en el estudio realizado considera el nivel educativo como un factor principal determinante del uso efectivo del crédito hipotecario. Se deduce también que los jefes de hogar de mayor edad no hacen uso del crédito, lo que podría darse por restricciones (Camelo et al., 2019).

En una investigación hecha en Perú, Provincia de Chíncha, por Timaná y Castañeda (2019) se buscó determinar qué factores determinan la selección y compra de vivienda social y cuál es la importancia de estos factores; para ello el



punto de inicio fue la revisión de la literatura existente, luego se realizó la consulta a expertos reestructurando la versión inicial y a continuación una prueba piloto; finalmente, se realizó una muestra por conveniencia a 286 personas, validándose 243 encuestas al encontrarse errores u omisiones, posterior al análisis de esta información se realizó un nuevo filtro, quedando 162 sujetos, que vienen a ser los demandantes de vivienda social (no se incluyó aquí a quienes tenían la disposición de comprar o habían comprado bajo la modalidad de un crédito hipotecario regular). Se utilizó el método Best-Worst-Scaling (BWS) para identificar no solo los factores de compra de vivienda sino también el nivel de importancia que le asignan los encuestados, para lo cual sólo podrán elegir el mejor o el peor de cada grupo de factores listados. Los ítems y conjuntos de elección fueron organizados para las encuestas con el diseño de BIB, derivado del diseño del cuadrado latino. Se concluyó que los factores determinantes para la compra de vivienda social en Chíncha son: precio, acceso a los servicios públicos y seguridad, siendo éste también el orden del nivel de importancia. Se comenta también que según un estudio anterior hay quienes no accedieron a los subsidios por considerar que no se daba el factor de seguridad.

Según Cueva y Tello (2020) en la investigación presentada en su tesis de grado, cuyo objetivo es analizar los efectos del crédito hipotecario en las decisiones de compra inmobiliaria en el Perú 2013-2017, utilizó una muestra de 385 personas en un muestreo probabilístico aleatorio simple para efectos de la encuesta que aplicó y, entrevistas estructuradas a dos expertos en el tema. Se concluye que el crédito hipotecario influye en las decisiones de compra de inmuebles, pues al contar con tasas de interés convenientes, un plazo alargado y sobre todo las ventajosas condiciones comerciales respaldan el crecimiento financiero y comercial del sector inmobiliario.

Peláez (2017) en un estudio realizado en Lima metropolitana buscó estimar el efecto del crédito hipotecario en la evolución de los precios de vivienda durante los años 2001 al 2015 a través de un modelo econométrico, tomando como base la tasa de interés real y el PBI; así, concluyó que los programas de vivienda del estado impulsaron los créditos hipotecarios (CH) teniendo tasas de interés baja y tasas de morosidad menores. Otra característica que se advierte es que antes del 2005 el plazo de los créditos era de 7 años para luego ampliarse hasta 15; estas

condiciones de tasa y plazo contribuyó a aumentar la demanda de CH; asimismo, un incremento de 1 en los CH representó un incremento de 0.32 en los precios de inmuebles; también, si se eleva la tasa de interés, los precios se reducen. De otro lado, el acrecentamiento del PBI deviene en un aumento de los precios de vivienda.

En un artículo, el objetivo de estudio fue explicar las medidas de estímulo tomadas por el gobierno peruano previo a la pandemia para incentivar la demanda de créditos hipotecarios, así como examinar el impacto de la pandemia en la colocación y morosidad, llegando a deducir que no solo las personas se vieron afectados sino también las empresas, entre ellas de servicios financieros, aumentando la morosidad de sus carteras y con ello teniendo que incrementar sus provisiones; por ello, la rebaja de las tasas de interés y el conjunto de medidas del gobierno (disposición del 25% de los fondos de AFP, aumento del valor del BBP y reducción de la inicial del NCMV) repercutió en el incremento de venta de viviendas durante la pandemia (Bustamante y Sandoval, 2021).

En una investigación local, Urbina y Vásquez (2018), analizan los factores determinantes de la decisión de compra en el sector inmobiliario de consumidores de Trujillo. El estudio es no experimental, transversal y descriptivo, además, incluye una propuesta de estrategia publicitaria apoyada en el marketing sensorial; se utilizó un muestreo aleatorio estratificado a una muestra de 386 personas interesadas en adquirir un inmueble y que estén en un rango de edad de 25 a 54 años, aplicándoles un cuestionario de escala nominal con opciones de respuesta, de 28 ítems. Se concluyó que los factores preponderantes son los económicos y los psicológicos.

La teoría que se ha considerado para la variable del crédito hipotecario, en este caso crédito Mi Vivienda, es la *Teoría de la Economía del bienestar, corriente dualista*. Esta corriente considera que es necesaria la redistribución de la riqueza en la sociedad para lograr el bienestar. Para esta corriente la generación de subsidios a las poblaciones de menores ingresos es necesaria (Pigou, 2002).

### **Marco legal**

En nuestro País el Fondo Mi Vivienda inició actividades en 1998, cambiando a Sociedad Anónima tras la promulgación de una nueva ley (Ley N.º 28579, 2005) y según lo indicado en el Decreto Supremo N.º 024-2005-VIVIENDA. Según esta ley, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se transforma en una empresa estatal de derecho

privado, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. está supervisado por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, en sus actividades financieras (Resolución SBS N° 980-2006) y, por la hoy Superintendencia del Mercado de Valores, antes CONASEV.

Cabe mencionar que la Ley 28579 ha sufrido modificaciones tras la promulgación de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible que tiene por finalidad orientar el crecimiento de las urbes (Ley N° 31313, 2021), respecto a la cual hay más de una sentencia del TC, indicando que la zonificación y determinación de altura de las viviendas sociales es competencia de los municipios. También, la ley de conversión del Fondo ha sido modificada por la última ley dada a finales del 2022 que busca dar acceso a la vivienda a mujeres víctimas de violencia (Ley N° 31613, 2022).

Asimismo, según Ley 29033 (2007), se crea el Bono del Buen Pagador, el que fue reglamentado con el D.S. N° 003-2008-Vivienda (2008) y que a lo largo del tiempo ha ido modificándose, siendo su última actualización la versión 10 (Acuerdo del Directorio N° 04-29D-2021, 2021) y que acoge la modificación que se hiciera referido a la definición del Nuevo Crédito Mi Vivienda, según decreto (D. S. N° 017-2021-Vivienda, 2021).

También, el Nuevo Crédito Mi Vivienda para el 2022 ha sido reglamentado en su versión 18 según el Acuerdo de Directorio 08-2D-2021 (2021), sufriendo dos modificaciones posteriores, en febrero y abril del 2022 respectivamente y, la última modificación que rige para los créditos extendidos el 2022 corresponde al mes de agosto en su versión 21 (Acuerdo de Directorio N° 02-17D-2022, 2022). Para el 2023, se han introducido también modificaciones.

La actualización para los valores de las viviendas, así como los valores del Bono del Buen Pagador, excepcional y temporalmente que rigieron para el 2022 según D.S. N° 003-2022-Vivienda, (2022) aún se mantienen vigentes, pudiendo ser actualizados.

Teoría de la variable Decisión de Compra, *Teoría de la Racionalidad Limitada*: La teoría de la racionalidad limitada a diferencia de la teoría de la racionalidad perfecta, dice que no se puede obtener un resultado óptimo o

perfecto, pues no es posible verificar todas las alternativas, tanto por oportunidad y disponibilidad. Menciona también que las personas difieren en deseos influenciados por su entorno y por sus propios deseos, no siendo consciente de oportunidades que le son viables o *creyendo tener oportunidades* que no lo son, por lo tanto, no se puede garantizar la racionalidad perfecta (Simón, 1976).

La *teoría de la prospectiva* desarrollada por Kahneman, D & Tversky, A. (1979) describe cómo las personas evalúan posibles pérdidas y ganancias, pues su aversión a la pérdida hará que elija la opción que le genere menor sensación de pérdida, así, se da este comportamiento en situaciones de riesgo como la toma de decisiones financieras.

En cuanto a su definición, el crédito hipotecario es un préstamo de dinero, otorgado a personas naturales por una entidad financiera para comprar, construir, refaccionar, remodelar, ampliar, mejorar o subdividir su vivienda y debe estar garantizado con una hipoteca inscrita en Registros Públicos a favor de la entidad financiera (Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, s. f.). Este préstamo es brindado en función al comportamiento anterior de pago del solicitante, su capacidad de pago y otros requisitos que establezca la entidad financiera.

Según el (Banco Central de Reserva del Perú, s. f.) detallamos aquí otros conceptos importantes: a) *Hipoteca*: Es un acuerdo entre usted y el prestamista, que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses. b) *Tasa de Interés Hipotecario*: Costo que las entidades financieras cobran a las personas naturales por los créditos hipotecarios que les otorgan. c) *Tasa de Interés moratoria*: Interés que se cobra a fin de indemnizar la mora en el pago. En el Perú, es determinada por la libre competencia en el mercado financiero y se cobrará sólo cuando se haya pactado y únicamente sobre el monto de la deuda correspondiente al capital no pagado, cuyo plazo esté vencido. En el ámbito tributario, se refiere a la tasa de interés que se aplica a los tributos cuyo pago se realiza fuera del plazo establecido y que el contribuyente está obligado a pagar. d) *Tasa de Costo Efectiva Anual (TCEA)*: Está dada por el *costo total del crédito*, incluye intereses, comisiones (ej.: por envío de estados de cuenta), seguros (de desgravamen, seguro del bien, etc.) y gastos administrativos (Ver Figura 2).

En la web de Superintendencia de Banca y Seguros y AFP (s.f.), encontramos otros conceptos de interés que están relacionados con el tema:

1) *Tipos de tasa de interés de un crédito hipotecario:* a) *Tasa fija:* que se mantendrá durante el plazo por el que se contrató el crédito. b) *Tasa mixta o variable:* los primeros años la tasa será fija y luego será variable en función a las condiciones económicas y las políticas de la entidad financiera. 2) *Seguro de desgravamen:* Es brindado por una empresa aseguradora con la finalidad de garantizar el pago de la deuda y, en el caso de fallecimiento del titular del crédito libera de deuda a los herederos. No es obligatorio, sin embargo, algunas entidades financieras lo consideran un requisito para brindar el préstamo. 3) *Seguros para la vivienda:* protegen el bien ante incendios, sismos, daños estructurales o de instalaciones y cubren el valor de la construcción, más no del terreno. Los seguros contra todo riesgo cubren daños por lluvias o huacos (Reyes, 2023b). 4) *Gastos asumidos por el contratante del Crédito Hipotecario:* a) *Gastos registrales:* son los pagos que debes efectuar para inscribir la compra venta en Registros Públicos. También se debe inscribir el gravamen o derecho de la propiedad a favor del banco durante el periodo del crédito o de la deuda. b) *Gastos Notariales:* Referido a los honorarios que cobrará el notario por dar fe de la transacción y, la elaboración de la Minuta de Compra y Venta, así como de la Escritura Pública. c) *Gastos de Tasación:* Es el pago de los servicios de un perito valuador inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros, quien evaluará las condiciones físicas de la vivienda y realizará la inspección de ésta, asignándole un valor a la propiedad en función al valor del mercado y a las condiciones verificadas. 5) *Pagos anticipados del crédito:* Esto podrá realizarse de forma parcial o total, pudiendo elegir reducir el plazo del crédito o la cuota a pagar. No está sujeto al pago de comisión o penalidad, salvo así lo determine en el contrato de crédito (como en el caso del Nuevo Crédito Mi Vivienda donde existe penalidad si se realiza pagos anticipados durante los 5 primeros años del crédito). Ver Figura 3.

6) *Levantamiento de Hipoteca:* Una vez se haya culminado de pagar el crédito hipotecario, la entidad financiera deberá tramitar ante Registros públicos, el levantamiento de la hipoteca sobre la vivienda, quedando ésta libre de gravamen.

En cuanto a la definición del plazo del crédito, este es el tiempo en el que será cancelado el crédito.

Las condiciones comerciales, son las condiciones contractuales que están especificadas en el contrato del crédito. Aquí el detalle de cada uno:

**a)** Ratio LTV (Loan to value o préstamo/valor). Esta ratio mide el porcentaje de la deuda en función al valor real y actual del inmueble según su última tasación, de esta manera se puede medir la calidad de la deuda hipotecaria y adoptar las medidas para la concesión del crédito, pues, cuanto menor sea, menor es el riesgo de morosidad. **b)** Relación cuota/ingreso (Ratio DTI, debt to income) que se refiere a la suma de todas las cuotas de los créditos que el deudor debe pagar en relación a sus ingresos mensuales. **c)** Antigüedad laboral, en las Entidades No Bancarias son más flexibles. **d)** Condiciones relacionadas al financiamiento de bienes futuros. **e)** Garantía hipotecaria, de bien futuro o de bien terminado. **f)** El bono del buen pagador del NCMV y su reglamentación **g)** Tipo de moneda (en este caso soles o dólares) bajo la cual el cliente se compromete a pagar su deuda.

Se puntualiza también aquí información relevante para nuestra investigación del NCMV 2022, en la modalidad de compra de vivienda (Fondo Mivivienda, 2023):

*Definición del Nuevo Crédito Mi Vivienda 2022:* Es el crédito hipotecario concedido por una entidad financiera nacional, con o sin financiamiento del FMV, a favor de un beneficiario que satisfaga los requisitos instaurados por el FMV; direccionado para financiar la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas siempre y cuando se cumpla con las pautas indicadas por el Fondo.

El NCMV hace posible financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto (como Bien Futuro), que van a ser transferidas por primera vez o de segundo uso (usadas), cuyo valor sea desde S/ 65,200 hasta S/. 464,200. Del mismo modo, financia la construcción de vivienda en terreno propio o aires independizados, y el mejoramiento de la vivienda, a cargo de un promotor o constructor; también comprende, el crédito complementario de Techo Propio (Ver Tabla 17).

Ante la posibilidad que el titular del crédito hipotecario no pueda pagar las cuotas en la fecha indicada por la IFI (Banco o Caja Municipal adscrita al Fondo Mi Vivienda), el FMV se configura en deudor solidario.

*Requisitos para calificar:* Ser una persona natural que viva en el Perú o peruano que radique en el extranjero y, además: • Ser mayor de edad, no importando el estado civil. • Ser determinado como sujeto de crédito por la entidad financiera. • El solicitante y/o su cónyuge o su conviviente legalmente reconocido, no deberán ser propietarios o copropietarios de otra vivienda en cualquier lugar del país, ni haya sido beneficiado anteriormente en temas relacionados con vivienda por el Estado. • Los recursos del FMV permitirá financiar hasta dos veces a un mismo sub prestatario; siempre y cuando haya culminado de pagar el préstamo Mi Vivienda anterior. Sólo el primer crédito otorgado con recursos del FONDO obtendrá el subsidio del programa.

*Características:* Inicial mínima requerida del 7.5% y máxima de 30% del precio de la vivienda. Precio de vivienda: mínimo S/ 65,200 y máximo S/ 464,200. Plazo de financiamiento: de 05 a 25 años. Tasa: tasa fija y en soles. Relación entre la cuota mensual y el total de ingresos o Ingreso Líquido (\*): •  $\leq 40\%$  si el precio de la vivienda es hasta de S/232,200 •  $\leq 50\%$  si el valor de vivienda es mayor a S/232,200 (\*) Puede variar si la calificación es mediante ahorro programado u otras políticas internas de la IFI.

*Otras Condiciones para el uso de recursos del FMV:* • Si la unidad inmobiliaria (el departamento por ejemplo de un edificio multifamiliar) estuviera gravada, no podrá ser financiada la adquisición de éste; tampoco se financia la compra de terrenos y estacionamientos independizados solamente. • Los recursos serán usados para la adquisición, mejoramiento y/o construcción de viviendas, para ser destinados a casa-habitación, debiendo ser ocupadas por el cliente. • También se podrá financiar la compra de vivienda a peruanos que vivan en el extranjero. Para este caso, la vivienda podría ser habitada por un familiar de cualquiera de los esposos o convivientes legalmente reconocidos, hasta un segundo grado de consanguinidad (padres, abuelos, hermanos, sobrinos, hijos y nietos).

*Términos y condiciones de los Créditos:* • La suma máxima de un préstamo Mi Vivienda, no será mayor al 90% del Valor de Vivienda. • En el caso de bienes futuros (en construcción), los clientes podrán solicitar un periodo de gracia máximo de 06 meses. • La evaluación del solicitante será de acuerdo a lo que establezca cada entidad financiera; empero para la evaluación de solicitantes

con ingresos informales que no tengan historial crediticio y estén en la modalidad de ahorro programado, el tiempo de ahorro no será menor a seis (06) meses.

El Bono del Buen Pagador es un apoyo por parte del estado para la adquisición de la vivienda. Este bono solo aplica para las viviendas cuyo precio oscila desde S/ 65200 hasta S/. 343900, después de los S/. 343,900 ya no aplica. Este subsidio se complementa con la cuota inicial que el interesado pueda tener, de manera que disminuye el monto de financiamiento a solicitar. Este bono se aplica durante los 5 primeros años del crédito.

*Vivienda sostenible:* Es la vivienda financiada a través del Programa del Fondo Mi Vivienda cuya concepción y ejecución es en base a criterios de eficiencia en el uso del agua y la energética, diseño bioclimático, manejo de residuos, utilización de eco materiales y que contribuya a la sostenibilidad urbana del entorno (Ver Figura 10).

*Vivienda tradicional:* Es la vivienda unifamiliar o multifamiliar financiada con productos del FMV. En el caso cuente con aparcamiento o depósito independizado, el valor de la vivienda es la suma del valor de la vivienda y de la unidad inmobiliaria.

Para las viviendas que superen los S/ 343, 900 y hasta S/. 464,200 el FMV a través de las entidades financieras financiarán máximo el 90% del valor de la vivienda y no contarán con el BBP (Ver Figura 4).

El estudio de títulos, Certificado de Registro Inmobiliario los gastos por tasación, notariales, registrales, impuesto de alcabala y comisión por desembolso de cierre podrán ser financiados, siendo el máximo importe equivalente el 5% del valor de la vivienda.

*Respecto a la variable decisión de compra* encontramos aquí algunas definiciones:

La decisión de compra es un proceso que se da a diario (Cea et al., 2019).

Según Solomon (2008), indica a la decisión de compra como la acción o comportamiento del consumidor que persigue satisfacer sus necesidades a través del uso de bienes o servicios.

Cuando Schiffman y Kanuk (2010) hablan de decisión, indican: “En términos generales, decidir significa elegir una opción entre dos o más que estén disponibles.”; del mismo modo establece tres niveles de toma de decisiones, que



para el caso de la adquisición de vivienda estaría enmarcado en la “resolución extensiva de problemas” al ser un producto caro, importante y muchas veces que se adquiere por primera vez, por lo cual refiere necesita mayor información, pues también no existe experiencia, a la que cataloga como una fuente de información interna. Asimismo, la gran cantidad de información puede llevar a un potencial comprador a abandonar la decisión o postergarla, buscar más información o delegar la decisión a otro sujeto. En contraposición a las compras que requieren planificación, están las compras no planeadas o compras impulsivas determinadas por la falta de autocontrol del gasto y la falta de orientación a largo plazo (Lehmann et al., 2020).

Según (Kotler y Armstrong, 2012) clasifican los productos y servicios en dos grupos: los productos de consumo y los productos industriales. A su vez los primeros según la forma en que las personas lo compran, los clasifica como productos de conveniencia, de compra, de especialidad y no buscado. En este caso la vivienda estaría dentro de esta clasificación como producto de consumo de compra, por la baja frecuencia de compra, el alto esfuerzo en la planeación y la compra propiamente dicha, el alto precio del bien, así como la promoción cuasi personal del bien. Esta es una característica que también debe ser entendida por el demandante de vivienda, el promotor inmobiliario y el estado pues, unido a la necesidad de financiamiento puede llegar a convertirse en una compra especializada para lo cual se requiere asesoramiento.

En lo referente a la dimensión factores de vivienda, encontramos que ésta es producto de la revisión literaria de una tesis doctoral que es recogida por Timaná y Castañeda (2019). Dentro de estos factores de vivienda considera la infraestructura del entorno, entre otros. En lo referente a la infraestructura del entorno hemos considerado a los servicios públicos; que está dentro de los tres factores determinantes para la selección de vivienda en la obra de Timaná.

La dimensión de los factores demográficos también ha sido tomada de la literatura recogida en la obra de Timaná y Castañeda (2019), de lo cual he considerado como indicadores a la densidad, dado que en los últimos años en nuestro país se está dando el incremento de edificios multifamiliares que se contraponen a la costumbre de habitar casas independientes en el Perú y particularmente en La Libertad.

Con respecto al indicador tenencia, también es recogido en la literatura mencionada anteriormente, al igual que es tratada ampliamente en la obra “El misterio del capital”, donde se analiza cómo los países en crecimiento pueden generar capital mediante un sistema legal de la propiedad, saliendo así en muchos casos de la informalidad (Pérez, 2002). Esta informalidad impide el acceso al crédito y ha llevado en algunos casos a tomar créditos riesgosos como los créditos “gota a gota” (Barrera et al., 2022).

La importancia de que la tenencia de la propiedad sea formal, deriva también en evitar la configuración de asentamientos informales; sin embargo, éstos son el reflejo de cómo los grupos vulnerables en momentos de incertidumbre como la pandemia, y/o ante la falta de recursos recurren a la autoconstrucción como alternativa de gestión de vivienda (Zenteno et al., 2022).

Kotler y Armstrong (2012), mencionan que un motivo es una necesidad urgente que impulsa la búsqueda de su satisfacción. Considera a la motivación como uno de los cuatro factores psicológicos que intervienen en la elección o decisión de compra. Así, la motivación ha sido tomada en un estudio reciente para proponer un modelo teórico para análisis empírico en Latinoamérica para determinar los factores que afectan la intención de compra de consumidores de moda mediante compra electrónica (Margalina, 2022). En otro artículo también encontramos que, al proponerse examinar el uso del internet como canal de compra, desarrolla escalas que determinen indicadores que midan la motivación y desmotivación del uso del canal electrónico (Jiménez y Martín de Hoyos, 2007).

Los factores sociales influyen también en el comportamiento del consumidor y por tanto en la decisión de compra de éste. Kotler nos habla de los grupos de pertenencia (dentro del que se puede considerar a la familia) y de los grupos de referencia (aludido a quienes queremos parecernos o con quienes queremos compararnos). En cuanto a la familia, indica que ésta tiene una influencia significativa en su comportamiento y que la mujer dado que su participación en la economía del hogar se ha incrementado debido a las actividades laborales que realiza fuera de su hogar, tiene una influencia considerable (92%) en las compras de casas nuevas (Kotler y Armstrong, 2012).

Un factor de influencia externa a tomarse en cuenta son los canales digitales como los blogs, que en el segmento de moda y belleza abundan, de

donde los consumidores toman referencias y consejos, a la vez que intercambian opiniones y que se ha transformado en una herramienta de marketing de muchos negocios (Assis et al., 2020); algo similar encontramos en Chávez et al. (2020) quien buscó determinar la influencia de los social media influencer en la decisión de compra de consumidores millennials de Arequipa-Perú, llegando a encontrar una correlación positiva.

Wilkie (1986), por su parte, analiza la influencia de elementos materiales en el consumidor y que puede ser modificada por sus ingresos personales, infraestructura económica del país y la política gubernamental y comercial. Algunos de estos elementos como los ingresos, que en este caso pueden ser personales o familiares está considerado dentro de los factores económicos como indicador para esta dimensión.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

##### 3.1.1 Tipo de investigación

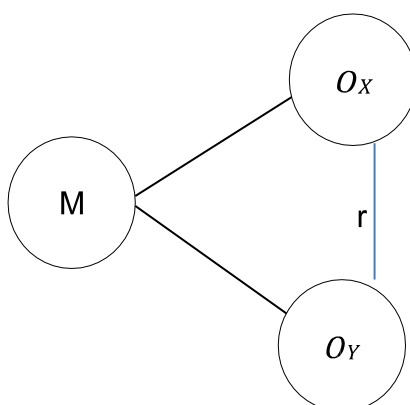
Fue aplicada, el estudio planteó una Hipótesis y se recogió los datos que luego se cuantificaron para ser analizados estadísticamente (Hernández y Mendoza, 2018).

##### 3.1.2 Diseño de investigación

Fue no experimental, pues no se manipularon las variables; de tipo transversal, pues se realizó en un solo lugar y en un solo año. Por su alcance fue descriptivo, determinando los niveles de conveniencia de las variables y también correlacional pues, buscó establecer el grado de asociación entre las variables (Hernández y Mendoza, 2018).

#### Figura 1

*Diseño de investigación*



Dónde:

M: muestra

Ox: Observación de la variable Crédito Hipotecario

Oy: Observación de la variable decisión de compra.

r: Relación crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda.

### 3.2 Variables y operacionalización

**Variable 1:** Crédito hipotecario, es una variable cualitativa ordinal.

- **Definición conceptual**

Según la Superintendencia de Banca y Seguros (2022), es aquel concedido a personas naturales para la compra, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de la vivienda, siempre y cuando sean garantizados con hipotecas inscritas a favor de la entidad financiera.

- **Definición operacional**

La variable ha contenido tres dimensiones y once indicadores, los que fueron medidos mediante un cuestionario Tipo Likert.

- **Indicadores**

Para la dimensión Tasa de interés: Conveniencia, información, variación.

Para la dimensión Plazo: Conveniencia.

Para la dimensión Condiciones comerciales: Evaluación, requisito obligatorio, bono del buen pagador, penalidad, garantía bien futura, inicial (Ratio LTV), tipo de moneda del crédito hipotecario.

- **Escala de Medición:** Ordinal.

**Variable 2:** Decisión de compra, es una variable cualitativa ordinal

- **Definición conceptual**

Según Solomón (2008), indica a la decisión de compra como la acción o comportamiento del consumidor que persigue satisfacer sus necesidades a través del uso de bienes o servicios.

- **Definición operacional**

Se consideró que la decisión de compra es influenciada por diferentes factores, los que han sido considerados como dimensiones y los indicadores de éstas serán medidos también a través de un cuestionario Tipo Likert.

- **Indicadores**

Dimensión Factores económicos: Precio, ingresos familiares.

Dimensión Factores demográficos: Densidad, tenencia.

Dimensión Factores psicológicos: Motivación.

Dimensión Factores de vivienda: Problemas del entorno, infraestructura del entorno.

Dimensión Factores sociales: Influencia externa.

- **Escala de Medición:** Ordinal.

### **3.3. Población (criterios de selección), muestra, muestreo, unidad de análisis**

#### **3.3.1 Población**

La investigación tuvo como propósito indagar entre los beneficiarios del Nuevo Crédito Mi Vivienda, en la modalidad de compra de vivienda terminada, en el Departamento de La Libertad, durante el año 2022, que fueron 80 beneficiarios (Ver anexo 6).

- **Criterios de inclusión**

Beneficiarios del crédito hipotecario Mi Vivienda, bajo la modalidad de compra de vivienda terminada en La Libertad durante el año 2022.

- **Criterios de exclusión**

Personas que hayan adquirido su vivienda a través de otro tipo de crédito que no sea el Nuevo Crédito Mi Vivienda o en la modalidad de compra de vivienda en construcción o vivienda usada del programa, durante el año 2022. También se excluyeron a los que no desearon participar o no se encontraron en sus viviendas.

#### **3.3.2 Muestra**

La muestra estuvo conformada por 57 personas que cumplieron el criterio de inclusión. Se optó por determinar una muestra de la población, debido a la limitación de acceso y disponibilidad de los compradores, estableciendo así una cantidad representativa de la población.

#### **3.3.3 Muestreo**

Se consideró un muestreo probabilístico, aleatorio simple.

#### **3.3.4 Unidad de análisis**

Cada beneficiario del Nuevo Crédito Mi Vivienda, en la modalidad de compra de vivienda terminada en La Libertad, el año 2022.

### 3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### Técnicas de recolección de datos

En este proyecto de investigación se aplicó una encuesta dirigida a peruanos residentes en Perú mayores de 18 años que hayan adquirido una vivienda terminada y subsidiada por el Nuevo Crédito Mi Vivienda en el año 2022, para lograr determinar la relación del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

#### Instrumentos de recolección de datos

Se utilizó un cuestionario que contiene 15 ítems cuya probable respuesta está dada a través de una escala Tipo Likert para estudiar a la variable Crédito Hipotecario y un segundo cuestionario que tiene 19 ítems de tipo Likert para la variable decisión de compra.

#### Validez

Los instrumentos fueron validados por dos profesionales del área de Administración y un profesional del área de Ciencias Económicas con especialidad en finanzas, que evalúan cada ítem.

#### Tabla 1

##### Listado de expertos

Experto	Especialidad
Mg. Juan Carlos Armas Chang	Administración
Mg. José Alberto García Araujo	Finanzas
Dr. Jair Omar Alvarado Espinoza	Administración

Nota. Mg.: Magíster; Dr.: Doctor

#### Confiabilidad

La confiabilidad es el grado en que un instrumento produce resultados coherentes y consistentes. Según George & Mallery (1995) indica que el coeficiente del Alfa de Cronbach menor a 0,5 presenta un nivel de fiabilidad no aceptable, si fuera un valor entre 0,5 y 0,6 señala un nivel pobre, si estuviera entre 0,6 y 0,7 manifiesta un nivel aceptable; entre 0,7 y 0,8 referencia un nivel muy aceptable; en el intervalo 0,8 – 0,9 califica como un nivel bueno, y si tomara un valor superior a 0,9 sería excelente.

**Tabla 2**  
*Confiabilidad.*

Instrumentos	Coefficiente	Nivel
Crédito hipotecario	0.798	Muy aceptable
Decisión de compra	0.787	Muy aceptable

*Nota.* Extraído de los resultados de Excel.

### **3.5. Procedimientos**

Para el estudio se pidió el apoyo de ejecutivos de venta de proyectos Mi Vivienda a fin de aplicar el cuestionario piloto que busca asegurar la confiabilidad de los instrumentos. Posteriormente, se utilizó los instrumentos según el tamaño de la población y muestra determinada, para luego analizar la información y presentar las conclusiones luego de confrontar la discusión con los antecedentes del estudio.

### **3.6. Método de análisis de datos**

Este análisis se realizó mediante el uso del programa SPSS versión 26, y hojas de cálculo de Excel, para extraer las tablas de distribución de frecuencias para el análisis descriptivo. En lo que refiere al análisis inferencial se aplicó las pruebas de normalidad Kolmogorov-Smirnov, de igual manera se utilizó la prueba de Rho de Spearman para medir la asociación entre variables y dimensiones, previa prueba de normalidad (Ver anexo 9).

### **3.7. Aspectos éticos**

Esta investigación se adhirió a las normas de autoría y propiedad intelectual, para lo cual se hizo las citas correspondientes según la séptima edición de las normas APA. Asimismo, se ha tenido en cuenta el principio de autonomía al aplicar el instrumento bajo el consentimiento libre, expreso e informado de los participantes en esta investigación, en este caso a través del asentimiento de participar en el llenado del cuestionario, del mismo modo se manejó con total confidencialidad la información proporcionada para el estudio, respetando su derecho a la privacidad y salvaguardando el bienestar de los participantes. De otro lado se ha tenido en cuenta de no realizar acciones que perjudiquen o dañen la integridad de los individuos y atenten contra las buenas costumbres, tratándoles con respeto, sin discriminación, siempre acatando las normas vigentes del código de ética.



#### IV. RESULTADOS

##### De los objetivos específicos:

**Objetivo específico 1:** Determinar el nivel de conveniencia del crédito hipotecario

**Tabla 3**

*Nivel de conveniencia del crédito hipotecario.*

		n	%
Válido	Conveniente	11	19,3
	<b>Muy conveniente</b>	46	<b>80,7</b>
	Total	57	100,0

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 3 muestra para la variable crédito hipotecario un nivel “Muy conveniente” con 80,7%.

**Tabla 4**

*Nivel de conveniencia del crédito hipotecario por dimensiones.*

	D1: Tasa de Interés		D2: Plazo		D3: Condiciones comerciales	
	n	%	n	%	n	%
Poco conveniente	0	0,0%	4	7,0%	0	0,0%
Conveniente	8	14,0%	18	31,6%	12	21,1%
<b>Muy conveniente</b>	49	<b>86,0%</b>	35	<b>61,4%</b>	45	<b>78,9%</b>
Total	57	100,0%	57	100,0%	57	100,0%

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario a 57 beneficiarios del NCM, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 4 muestra los niveles de conveniencia de la variable crédito hipotecario, presentando niveles “Muy conveniente” las dimensiones de la variable, teniendo un 86% de conveniencia la dimensión tasa de interés, 78,9% de conveniencia las condiciones comerciales y 61,4% de conveniencia el plazo del crédito.

**Objetivo específico 2:** Determinar el nivel de conveniencia de la decisión de compra.

**Tabla 5**

*Nivel de conveniencia de la decisión de compra.*

		N	%
Válido	<b>Conveniente</b>	35	<b>61,4</b>
	Muy conveniente	22	38,6
	<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>100,0</b>

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 5 muestra el nivel de conveniencia de la variable decisión de compra, teniendo ésta 61,4% como “conveniente” y 38,6% como “muy conveniente”

**Tabla 6**

*Nivel de conveniencia de la decisión de compra por dimensiones.*

	D1: Factores económicos		D2: Factores demográficos		D3: Factores psicológicos		D4: Factores de vivienda		D5: Factores sociales	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
	Poco conveniente	0	0,0%	7	12,3%	0	0,0%	2	3,5%	36
<b>Conveniente</b>	43	<b>75,4%</b>	33	<b>57,9%</b>	17	29,8%	12	21,1%	18	31,6%
<b>Muy conveniente</b>	14	24,6%	17	29,8%	40	<b>70,2%</b>	43	<b>75,4%</b>	3	5,3%
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 6 muestra los niveles de conveniencia de las dimensiones de la variable decisión de compra, obteniéndose, así como “muy conveniente” a los factores de vivienda con un 75,4% y a los factores psicológicos con un 70,2%. Se aprecia también como “conveniente” a los factores económicos con un 75,4% y a los factores demográficos con un 57,9% de conveniencia.

**Objetivo específico 3:** Establecer la relación entre la tasa de interés del Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

**Tabla 7**

*Relación entre la tasa de interés del crédito hipotecario y la decisión de compra.*

		V2: Decisión de compra	
Rho de Spearman	D1: Tasa de Interés	Coeficiente de correlación	,446**
		Sig. (bilateral)	,001
		N	57

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 7 muestra que el coeficiente de correlación Rho de Spearman obtenido fue de 0,446, lo que indica que la correlación fue positiva media o moderada entre la dimensión tasa de interés del crédito hipotecario y la variable decisión de compra de la vivienda subsidiada; asimismo, el valor Sig. (bilateral) fue de 0,001 menor a 0,05 señalando que la correlación encontrada es significativa.

**Objetivo específico 4:** Precisar la relación que hay entre el plazo del Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

**Tabla 8**

*Relación entre el plazo del crédito hipotecario y la decisión de compra.*

		V2: Decisión de compra	
Rho de Spearman	D2: Plazo	Coeficiente de correlación	-,167
		Sig. (bilateral)	,215
		N	57

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 8 muestra que el coeficiente de correlación obtenido fue de -0,167, lo que indica que la correlación fue inversa negativa muy débil entre la dimensión plazo del crédito hipotecario y la variable decisión de compra de la vivienda subsidiada; asimismo, el valor Sig. (bilateral) fue de 0,215 mayor a 0,05 infiriendo que la correlación encontrada no es significativa.

**Objetivo específico 5:** Reconocer la relación que hay entre las condiciones comerciales del Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.

**Tabla 9**

*Relación entre las condiciones comerciales del crédito hipotecario y la decisión de compra.*

		V2: Decisión de compra	
Rho de Spearman	D3: Condiciones comerciales	Coeficiente de correlación	,313*
		Sig. (bilateral)	,018
		N	57

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 9 muestra que el coeficiente de correlación Rho de Spearman obtenido fue de 0,313, lo que indica que la correlación fue directa positiva débil entre la dimensión condiciones comerciales del crédito hipotecario y la variable decisión de compra de la vivienda subsidiada; asimismo, el valor Sig. (bilateral) fue de 0,018 menor a 0,05 demostrando que existe una relación significativa.

**Del objetivo general:**

Establecer la relación entre el Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022

**Tabla 10**

*Relación entre crédito hipotecario y la decisión de compra.*

			V2: Decisión de compra
Rho de Spearman	V1: Crédito hipotecario	Coefficiente de correlación	,315*
		Sig. (bilateral)	,017
		N	57

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

Interpretación: La tabla 10 muestra un coeficiente de correlación Rho de Spearman de 0,315 lo que señala que la correlación fue directa positiva débil entre la variable crédito hipotecario y la variable decisión de compra de vivienda subsidiada; asimismo, el valor Sig. (bilateral) fue de 0,017 mayor a 0,05 denotando que la correlación encontrada es significativa.

## V. DISCUSIÓN

Esta investigación se propuso determinar los niveles de conveniencia del crédito hipotecario y de la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, durante el año 2022; asimismo la asociación de las dimensiones de la variable crédito hipotecario con la segunda variable. Cabe aclarar que se ha estudiado la compra de vivienda terminada del NCMV, debido a la limitación de tiempo y acceso a los compradores.

Se planteó como primer objetivo específico el determinar el nivel de conveniencia del crédito hipotecario, en este caso del programa estatal Nuevo Crédito Mi Vivienda. En la investigación se encontró que el crédito hipotecario (NCMV) es “muy conveniente”, con un 80,7% de conveniencia, siendo las dimensiones tasa de interés y condiciones comerciales con un 86% y 78,9% las mejor calificadas en términos de conveniencia, lo que se acerca a los resultados encontrados con Cueva y Tello (2020), quienes en su estudio sobre el crédito hipotecario en las compras inmobiliaria en el Perú correspondiente al periodo 2013-2017, concluyeron que el nivel de crédito hipotecario se ubicó en las categorías “bueno y excelente” según un 61,5% de consumidores. Por otro lado, los resultados encontrados están sustentados en el estudio de Peláez (2017) sobre el crédito hipotecario y los precios de vivienda en el Perú entre el 2001 y 2015, en donde señaló que el saldo de créditos ha tenido una tendencia creciente durante todo el período estudiado, acelerándose a partir del 2008, siendo factor importante en el dinamismo de los créditos hipotecarios la conveniencia de los programas estatales de vivienda para los beneficiarios; esta tendencia creciente del NCMV, puede observarse también en los reportes del FMV y el BCR (Ver figura 8 y 9) . Dados estos resultados, puede corroborarse que, a pesar del incremento de las tasas de interés (Ver Figura 5), éstas no han afectado la evolución de los créditos durante el 2022, tal vez, en concordancia con Bustamante y Sandoval (2021), el contrapeso de ello sea la reducción de la inicial a 7,5% que permitió mayor accesibilidad al crédito, el incremento del BBP y la libre disponibilidad del 25% de los aportes de la AFP que han dado sus frutos.

Se propuso como segundo objetivo específico el determinar el nivel de conveniencia de la decisión de compra de vivienda subsidiada, encontrándose como “conveniente” en un 61,4% y “muy conveniente” en un 38,6%, siendo

calificados como “muy convenientes” los factores de vivienda (75,4%) y factores psicológicos (70,2%) y, “convenientes” los factores económicos (75,4%) y demográficos (57,9%) y “poco conveniente” los factores sociales (63,2%), resultados que se asemejan a los encontrados en la investigación de Cueva y Tello (2020) en donde el 64,4% de consumidores indicaron que la decisión de compra inmobiliaria que tomaron fue “buena”; asimismo, en cuanto a la conveniencia de los factores, los resultados se asemejan a los encontrados por Urbina y Vásquez (2018) que indican como factores determinantes en la decisión de compra de inmuebles a los factores económicos (83%) y psicológicos (93%). De estos resultados se desprende que la influencia de los factores sociales es baja, probablemente ésta ya no provenga mucho de la familia y/o amistades, sino que también las redes sociales estén jugando un factor preponderante en aporte de información e influencia, o tal vez se deba a una mayor capacidad resolutive del solicitante del crédito, condicionado por su estado civil de soltero, en el 47,4% de la muestra (Ver Tabla 13).

Como tercer objetivo tenemos, establecer la relación entre la tasa de interés del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022, encontrándose una correlación positiva media moderada de 0,446 y una significancia de 0,001 (menor a 0,05), lo que indica que hay una correlación significativa, coincidiendo con King (2019), quien en su estudio sobre el acceso al financiamiento en Ecuador señaló que, al reducir el banco estatal la tasa de interés en el segmento hipotecario, esto generó un aumento en el acceso a la vivienda propia, es decir, una tasa de interés más conveniente para el consumidor genera un aumento en la decisión de compra; también, coincide con el artículo publicado por Bustamante y Sandoval (2021) quienes señalan que la reducción de las tasas de interés y las medidas de estímulo gubernamentales tuvieron una influencia importante en el crecimiento de las ventas de las viviendas en pandemia. Teniendo en cuenta que a lo largo del año hubo una variación en las tasas de interés, incrementándose a finales de éste; que, la vivienda es un producto inelástico y que la pandemia nos hizo permanecer más tiempo en casa convirtiéndose ésta en oficina y/o aula de clases, advirtiendo las deficiencias o necesidad de mayores espacios, situaciones, que probablemente concurrieron traduciéndose en decisión de compra y demanda. Véase que en los resultados el 57,9% vivía en vivienda

alquilada (Ver Tabla 15).

El cuarto objetivo específico que contempla este estudio es precisar la relación entre el plazo del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; encontrándose aquí una correlación inversa negativa muy débil con un coeficiente de  $-0,167$ , así como una correlación no significativa de  $0,215$ . Este resultado no coincide con Cueva y Tello (2020) quienes nos indica que el plazo de la operación del crédito hipotecario genera efectos positivos en las decisiones de compra inmobiliaria, pues a mayor tiempo las cuotas son menores; tampoco coincide con Redondo y López (2001) que refiere que el plazo de amortización del crédito hipotecario es otro factor relevante en la decisión de compra de vivienda. En el trabajo de Peláez (2017) se menciona que a partir del 2005 los plazos de los créditos hipotecarios se ubican entre 10 y 15 años, lo que no sucedía previamente; probablemente, esta sea la razón por la que recobre poca o casi ninguna importancia, evidenciándose también aquí que solo el 14% y 1,8% recurre a plazos de 20 y 25 años respectivamente (Ver Tabla 14) o, la aversión al riesgo que significa un compromiso por más tiempo.

El quinto objetivo específico trazado fue reconocer la relación entre las condiciones comerciales del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022. Se descubrió que la correlación es de  $0,313$ , una correlación positiva débil, pero a la vez una correlación significativa entre la dimensión condiciones comerciales y la variable decisión de compra. Cueva y Tello (2020) nos señala que las mejores o peores condiciones comerciales pueden resultar aliciente o limitante para la decisión de compra inmobiliaria. El Banco Central de Reserva del Perú. (s. f.) nos indica las siguientes condiciones comerciales: Ratio LTV (Loan to value o préstamo/valor) o inicial del préstamo, relación cuota/ingreso (Ratio DTI, debt to income) refiriéndose a las cuotas de todos los créditos que tenga el cliente, antigüedad laboral, condiciones relacionadas al financiamiento de bienes futuros, garantía hipotecaria de bien futuro o de bien terminado, bono del buen pagador del NCMV y su reglamentación, tipo de moneda (en este caso soles o dólares) bajo la cual el cliente se compromete a pagar su deuda. Al respecto, Camelo Rincón et. al. (2019), en la investigación orientada a descubrir los factores determinantes del uso del crédito, indica como una restricción para quienes no cuentan con suficiente ingreso, el tener que contar con un ahorro



del 30% del valor de la vivienda para acceder al crédito; la estabilidad laboral es otra condición normada, que puede ser un limitante. En el caso del NCMV, éste está dirigido al segmento B y al C, en este último se encuentran personas con ingresos parcial o totalmente informales y, para estos casos sí se debe contar con una cuenta ahorro vivienda para demostrar su capacidad de pago, además de ello debe destinar el 30% de sus ingresos netos para el pago de la cuota de su vivienda; sin embargo, la correlación significativa nos indica que el NCMV sigue ofreciendo condiciones favorables para los solicitantes, quienes en el estudio declararon poseer ingresos formales en su mayoría.

En el objetivo general se busca establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022 habiéndose encontrado una correlación positiva débil de 0,315 con una significancia de 0,0175 entre ambas variables. Según Kahneman, D. y Tversky, A. (1979) en la teoría de la prospectiva describe cómo las personas evalúan posibles pérdidas y ganancias, eligiendo la opción que le sugiera menor sensación de pérdida, esto se da en circunstancias de riesgo como es el caso de las decisiones financieras. Asimismo, Cueva y Tello (2020) concluye que el crédito hipotecario influye en las decisiones de compra de inmuebles, pues al contar con tasas de interés convenientes, un plazo alargado y sobre todo ventajosas condiciones comerciales respaldan el crecimiento financiero y comercial del sector inmobiliario; también, los resultados concuerdan con Redondo y López (2001), quienes infieren que la demanda de crédito hipotecario está íntimamente ligada a la demanda de vivienda, así, los estímulos gubernamentales dados en la pandemia mencionados anteriormente y la eventual necesidad de vivienda, favorecieron la decisión de compra, lo que se ve reflejado en las colocaciones de créditos mi vivienda (Ver figura 8, figura 9 y Tablas 16, 17 y 18) , a pesar de ser un año difícil económicamente a nivel nacional (Ver Figura 7) e internacional y, también políticamente para el país.

## VI. CONCLUSIONES

En este estudio se propuso determinar los niveles de conveniencia de las variables y la correlación entre las dimensiones de la variable crédito hipotecario y la variable decisión de compra en La Libertad durante el año 2022, para el caso, compra de vivienda terminada del programa NCMV, concluyendo lo siguiente:

1. Se estableció la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra, encontrándose una correlación de 0,315 y una significancia de 0,017, aceptándose la  $H_1$ . Este resultado indica que la variable crédito hipotecario es muy importante para tomar decisiones de compra de vivienda, aunque, paradójicamente, la correlación positiva débil tal vez se deba a que la vivienda es un producto de alta demanda debido a la necesidad imperante.
2. Se determinó el nivel de conveniencia del crédito hipotecario encontrándose que el crédito hipotecario (NCMV) es “muy conveniente”, con un 80,7% de conveniencia, siendo las dimensiones tasa de interés y condiciones comerciales con un 86% y 78,9% las mejor calificadas en términos de conveniencia, hallándose que las dimensiones citadas repercuten de manera significativa en la conveniencia del NCMV.
3. En cuanto al nivel de conveniencia de la decisión de compra de vivienda subsidiada, se halló “conveniente” en un 61,4% y “muy conveniente” en un 38,6%, siendo calificados como “muy convenientes” los factores de vivienda (75,4%) y factores psicológicos (70,2%) y, “convenientes” los factores económicos (75,4%) y demográficos (57,9%) y “poco conveniente” los factores sociales (63,2%), determinándose los factores preponderantes en la decisión de compra y la conveniencia de ésta.
4. Se estableció la relación entre la tasa de interés del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022, descubriéndose una correlación positiva media moderada de 0,446 y una significancia de 0,001 (menor a 0,05); esto quiere decir que en la medida que la tasa de interés de crédito sea conveniente ésta impulsará la compra, sin embargo, debemos tener en cuenta que la vivienda es un bien inelástico, básico.

5. Referente a la relación entre el plazo del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022; se precisa aquí una correlación inversa negativa muy débil con un coeficiente de  $-0,167$ , así como una correlación no significativa de  $0,215$  lo que señala que la ampliación del plazo de pago del préstamo (hasta 25 años) no ha influido en la decisión de compra.
6. En cuanto a la relación entre las condiciones comerciales del crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022, se observó que la correlación es de  $0,313$ , una correlación positiva débil, pero significativa ( $0,018$ ) entre la dimensión condiciones comerciales y la variable decisión de compra, de lo que se infiere que la dimensión indicada en la medida que sea más favorable, acrecentará la toma de decisión de compra del bien.

## **VII. RECOMENDACIONES**

Al Fondo Mi Vivienda del Centro de Atención de Trujillo, promover las ventajas particulares del NCMV, como la tasa fija, que hace del producto un producto único en el mercado, además del beneficio del bono(s), con la finalidad de coberturar la necesidad de vivienda de más liberteños.

A las constructoras de la Región La Libertad, diseñar propuestas arquitectónicas con espacios funcionales y ventilados a fin de que su utilidad se vea reflejada en circunstancias en que la modernidad ha hecho del trabajo remoto una opción laboral.

A los Municipios de la Región La Libertad, promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, a fin de proveer de suelo para zonificación de vivienda social, para evitar así la tugurización de algunas zonas céntricas que se densifican y terminan por ser necesarias, pero no siempre cómodas.

A los potenciales clientes de la región La Libertad, posibles beneficiarios del NCMV, considerar las ventajas del crédito que han sido extendidas para el presente año a fin de informarse, ahorrar, planificar y decidir la adquisición de su vivienda, teniendo en cuenta que una vivienda es un activo que se valoriza en el tiempo y que es una garantía para futuros créditos, además de proveer calidad de vida. Asimismo, se recomienda informarse a cerca de la ventaja y derecho de efectuar prepagos (posterior a los 5 primeros años); así como también en la medida de lo posible formalizar sus ingresos, pues aun teniendo capacidad de pago la informalidad genera algunas dificultades para acceder al crédito.

A futuros investigadores, plantear investigaciones referidas a los temas de vivienda (factores determinantes de compra de vivienda, oferta vs. demanda de vivienda, gestión del suelo en el Perú, inclusión financiera y acceso al crédito, tenencia formal de vivienda y sus ventajas, etc.) por ser un derecho fundamental del ser humano, para tener información que ayude en la toma de decisiones de las partes interesadas.

## REFERENCIAS

- Acuerdo del Directorio N° 04-29D-2021. *Reglamento del Bono del Buen Pagador*, versión 10. (17 de diciembre de 2021). <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/entidades-financieras/pagina.aspx?idpage=56>
- Acuerdo de Directorio 08-2D-2021, Reglamento de Crédito del Nuevo Crédito Mi Vivienda, versión 18. (27 de enero del 2021)
- Acuerdo de Directorio N° 02-17D-2022. Reglamento del Nuevo Crédito Mi Vivienda, versión 21. (31 de agosto de 2022). <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/entidades-financieras/pagina.aspx?idpage=56>
- Alvarado, G. (2022, 4 de agosto). Memoria de Gestión Primer Año de gobierno: Julio 2021 - Julio 2022. *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*. <https://cutt.ly/DwpoTLac>
- Alvarado, S. (2023, 28 de marzo). Las ciudades fuera de Lima donde las viviendas se revalorizan más rápido. *Diario Gestión*. <https://cutt.ly/qwpoTRGI>
- Aprueban constitucionalizar el derecho a la vivienda digna y adecuada. (2022, 06 de junio) *Diario El Peruano*. <https://cutt.ly/vwpoTxfl>
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia. En Constitución Política de Colombia (pág. 21). Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia
- Assis, E. E., Ferreira, V. M. R., & Andrade, F. O. (2020). Blogs used as marketing tools and their influence on consumers' decisions on purchasing fashion and beauty products | Blogs como ferramentas de marketing e sua influência na decisão de compra de produtos de moda e beleza. *Brazilian Journal of Marketing*, 19(3), 586–610. <https://doi.org/10.5585/REMARK.V19I3.17763>
- Banco Central de Reserva del Perú. (s. f.). *Condiciones crediticias en el mercado de créditos hipotecarios*. <https://cutt.ly/zwpoRNeI>
- Banco Central de Reserva del Perú. (s. f.). *Glosario*. <https://www.bcrp.gob.pe/publicaciones/glosario/t.html>

- Barrera, J., Mendez, E., y Parra, S. (2022). Asociación de dependencia de factores determinantes de acceso al crédito “gota a gota” en micro, pequeñas y medianas empresas. *Apuntes*, 49(91), 189–210. <https://doi.org/10.21678/apuntes.91.1408>
- Barriviera, N. L., y Fiodorov, V. G. (2019). Reflexiones en torno a las dificultades para acceder a créditos tendientes a adquirir una vivienda. *Derechos En Acción*, Año 4 Vol. 12, N° 12, 143–158. <https://doi.org/10.24215/25251678e302>
- Bustamante, M. y Sandoval, A. (2021). La influencia de la reducción de las tasas de interés y las medidas de estímulo gubernamentales en el comportamiento del sector inmobiliario durante la pandemia. *Revista Lidera* (16), 39-45. <https://cutt.ly/dwpoRPys>
- Calderón, J. (2019). Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015). *Territorios* (40), 201-226. <http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.6608>
- Camelo, M., Amaya, J. y Parra, J. (2018). Determinantes del uso del crédito de vivienda por parte de los hogares bogotanos. *Ecos de Economía: A Latin American Journal of Applied Economics*, 22, N° 47, 38-57. <https://doi.org/10.17230/ecos.2018.47.2>
- Cea, J., Vargas, C., y Pontarelli, F. (2019). Decisión de compra del consumidor: Efecto del etiquetado chileno de alimentos. *Revista Venezolana de Gerencia*, 24(2), 515–527. <https://doi.org/10.37960/REVISTA.V24I2.31507>
- Cóndor, J. (2023, 1 de marzo). Cede subida de precio de vivienda: ¿qué zonas tienen las menores alzas en Lima? *Diario Gestión*. <https://cutt.ly/EwpoRldo>
- Cueva, E., y Tello, R. (2020). *Efectos del crédito hipotecario en las decisiones de compra inmobiliaria en el Perú 2013-2017* [Tesis de titulación, Universidad San Ignacio de Loyola]. Repositorio de la USIL <https://repositorio.usil.edu.pe/handle/usil/10454>
- Chávez, E., Cruz, G., Zirena, P., y de la Gala, B. (2020). Social media influencer: Influencia en la decisión de compra de consumidores millennial, Arequipa, Perú. *Revista Venezolana de Gerencia*, 25(3), 299–315.

<https://doi.org/10.37960/rvg.v25i3.33370>

Decreto Supremo N° 003-2008-Vivienda. *Reglamento de la Ley de creación del Bono del Buen Pagador*. (08 de febrero del 2008). Normas Legales. Diario El Peruano.

Decreto Supremo N° 017-2021-Vivienda. (22 de diciembre de 2021).

Decreto Supremo N° 003-2022-Vivienda. (01 de mayo 2022).  
<https://cutt.ly/ZwpoQNPO>

Espinosa, F. (2019). Un itinerario de investigación sobre vivienda social y calidad de vida. Reflexión metodológica desde la geografía humana. *Geograficando*, 15(2). <https://doi.org/10.24215/2346898xe059>

Espinoza, Álvaro y Ricardo Fort (2020). Hacia una nueva Política de Vivienda en el Perú: Problemas y Posibilidades. Lima: Grupo de Análisis para el Desarrollo. <https://cutt.ly/KwpoQUyn>

Fondo Mivivienda [FMV] (2023, 24 de junio). <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=20>

George, D. y Mallery, P. (1995). SPSS/PC + Step. A Simple Guide and Reference. Belmont: Wadsworth Publishing Company.

Gómez, P. (2021). La vivienda colectiva de la modernidad en tiempos de covid19. Aportaciones del paradigma habitacional. *Arquitecturas del Sur* Vol. 39 N° 59/enero 2021. <https://doi.org/10.22320/07196466.2021.39.059.02>

Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. *Mcgraw-hill Interamericana Editores, S.A. de C. V.* <http://repositoriobibliotecas.uv.cl/handle/uvsc/1385>

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI] (2018a). *Características de las viviendas particulares censadas y los hogares. Acceso a los servicios básicos*. <https://cutt.ly/pwpoEWjz>

INEI (2018b). Resultados definitivos. Tomo I. <https://cutt.ly/kwpoEi7L>

Instituto Cuanto. (2018). Trujillo. Estudio de demanda de vivienda a nivel de las principales ciudades. Hogares no propietarios. *Fondo Mi Vivienda*.

Jiménez, J. y Martín de Hoyos, Ma. J. (2007). Indicadores y dimensiones que definen la actitud del consumidor hacia el uso del comercio

- electrónico. *Cuadernos de Economía y Dirección de La Empresa*, Vol. 10, Núm, 31, 7–30. [https://doi.org/10.1016/S1138-5758\(07\)70081-6](https://doi.org/10.1016/S1138-5758(07)70081-6)
- Kahneman, D. & Tversky, A. (1979). Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk. *Econometría*, Vol. 47, N° 2, 263-291. <http://www.jstor.org/stable/1914185>
- King, K. (2019). Banca pública, seguridad social y acceso a financiamiento de vivienda en Ecuador. *Universitas*, 31, 119–139. <https://doi.org/10.17163/uni.n31.2019.06>
- Kotler, P. (2003). *Fundamentos del marketing*. (4.ª ed.) Editorial Thomposn.
- Kotler, P., y Armstrong, G. (2012). *Marketing* (14.ª ed.). Pearson Educación
- Kotler, P. y Armstrong, G. (2013). *Fundamentos del Marketing*. (11.ª ed.). Pearson Educación.
- Lehmann, T. A., Krug, J., & Falaster, C. D. (2020). Consumer purchase decision: factors that influence impulsive purchasing. *Brazilian Journal of Marketing*, 18(4), 196–219. <https://doi.org/10.5585/remark.v18i4.13345>
- Ley N° 28579. *Ley de Conversión Del Fondo Hipotecario de La Vivienda - Fondo Mi Vivienda a Fondo Mi Vivienda S.A.* (27 de junio de 2005). <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28579.pdf>
- Ley N° 29033. *Ley de creación del Bono del Buen Pagador*. (6 de junio del 2007). <https://cutt.ly/swpoErz3>
- Ley N° 31313. *Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*. (23 de julio 2021). <https://cutt.ly/UwpoWXdB>
- Ley N° 31613. *Ley que promueve el acceso a la vivienda para las mujeres víctimas de violencia e incorpora a otras instituciones públicas para asignar bienes inmuebles a los hogares de refugio temporal*. (11 de noviembre de 2022). <https://cutt.ly/7wpoWOla>
- Losano, G. (2021). Sobreendeudamiento y ajuste habitacional por créditos hipotecarios. La Plata, Argentina. *Bitácora Urbano Territorial*, 31 (III), 245–259. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.87797>
- Mantilla, E. (2021). ¿Y qué será de la vida?: Un análisis de las diferentes dimensiones de la vulnerabilidad a la pobreza de los hogares peruanos 2014-19. *Instituto Nacional de Estadística e Informática*, 1–96.



<https://cutt.ly/XwpiJNpy>

- Margalina, V. (2022). Factores que afectan la intención de compra de los consumidores de moda en el comercio electrónico: un modelo teórico para América Latina. *Revista de Investigación Zigma*, 9, 84–96. <https://doi.org/10.24133/sigma.v9i01.2628>
- Mejica, M. S. A., Cosacov, N. & Rodríguez, M. F. (2022). Experiences and Residential Trajectories of pro.cre.ar's Beneficiaries and Awardee in La Matanza, Buenos Aires, Argentina (2012-2015) | Experiências e trajetórias residenciais de beneficiários e adjudicatários do pro.cre.ar no município de La Matanza, Bu. *Territorios*, 46. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.9969>
- Morales, P. (mayo 2022) Mercado de créditos hipotecarios en la OCDE: Caracterización y ejemplos de políticas de apoyo público para el acceso a crédito hipotecario. *Biblioteca del Congreso Nacional del Chile Asesoría Técnica Parlamentaria* [https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33138/2/BCN\\_Antecedentes\\_Mercado\\_Creditos\\_Hipotecarios\\_en\\_la\\_OCDE.pdf](https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33138/2/BCN_Antecedentes_Mercado_Creditos_Hipotecarios_en_la_OCDE.pdf)
- Peláez, A. (2017) *El financiamiento hipotecario y los precios de vivienda en el Perú: una aplicación a Lima Metropolitana 2001-2015*. [Tesis de grado, Universidad San Ignacio de Loyola]. Repositorio USIL. <https://cutt.ly/kwpiZYLR>
- Pérez Ordaz, A., (2002). Reseña de “El misterio del capital” de Hernando de Soto. *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, X (186), 281-284. <https://www.redalyc.org/pdf/421/42118610.pdf>.
- Pigou, A. (2002). *The Economics of Welfare* ( 1ª ed.). Routledge. (original publicado en 1932) <https://doi.org/10.4324/9781351304368>
- Redondo, J. y López, M. (2001). La demanda de crédito hipotecario en España: especial referencia a la situación gallega. *Revista Gallega de Economía Vol. 10 Nº 2 (dic. 2001) Universidad Santiago de Compostela España*. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=39110206>
- Reinprecht, C. (2014). Social housing in Austria. Scanlon, K., Whitehead, C. y Fernández, M. (Ed.), *Social housing in Europe* (61-74). Editor: Jhon Wiley e hijos. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch4>

- Resolución SBS N° 980-2006. *Reglamento del Fondo Mi Vivienda S.A.* (04 de agosto del 2006). [https://intranet2.sbs.gob.pe/intranet/INT\\_CN/DV\\_INT\\_CN/1186/v1.0/Adjuntos/0980-2006.r.pdf](https://intranet2.sbs.gob.pe/intranet/INT_CN/DV_INT_CN/1186/v1.0/Adjuntos/0980-2006.r.pdf)
- Reyes, J. (4 de mayo de 2023a). Compra de viviendas: ¿Es el peor momento para tomar un crédito hipotecario? *Diario Gestión*. <https://cutt.ly/HwpiXOz2>
- Reyes, J. (20 de marzo de 2023b). Créditos hipotecarios: ¿el seguro obligatorio cubre contra los daños por lluvias y huaicos? *Diario Gestión*. <https://cutt.ly/KwpoWiun>
- Reyes, J. (06 febrero de 2023c). Tasa de interés de créditos hipotecarios sube a 10%, su nivel más alto en 13 años. *Diario Gestión*. <https://cutt.ly/awpoQkgM>
- Solomon, M. (2008). *Consumer behavior* (Pineda, L. Trad.; 7ª. Ed.) Pearson Educación publicando como Prentice Hall. <https://cutt.ly/owpoQy39>
- Simón H. (1976). *Administrative behavior*. New York: The Free Press.
- Schiffman, G., Kanuk, L. y colaboración de Wisenblit, J. (2010), *Comportamiento del consumidor*. 10.ª Ed. Pearson Educación.
- Superintendencia de Banca y Seguros y AFP. (s. f.). *Créditos Hipotecarios*. <https://cutt.ly/swpomMmo>
- Timaná de la Flor, J., y Castañeda Noriega, M. del P. (2019). Factores determinantes en la selección de vivienda social en el Perú: el caso de Chincha. *Colecciones Serie Gerencia para el Desarrollo*. Esan ediciones. ISBN: 978-612-4437-04-5. Repositorio Universidad ESAN <https://hdl.handle.net/20.500.12640/1802>
- Urbina, R. y Vásquez, M. (2018). *Factores determinantes en la decisión de compra de los consumidores en el sector inmobiliario, Trujillo 2018*. [Tesis de grado, Universidad César Vallejo] Repositorio UCV <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/26513>
- Wilkie, W. L. (1994). *Consumer Behavior*. 3ª. Ed. Wiley, New York.
- Zenteno, E., Muñoz, P., & Rosso, B. (2022). Urbanización subalterna en tiempos de pandemia. Asentamientos informales en Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 32(2), 267–280. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n2.99624>

## ANEXOS: Anexo 01

Tabla 11 *Matriz de operacionalización de variables.*

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA
<b>VARIABLE 1</b>					
<b>CRÉDITO HIPOTECARIO</b>	Según la Superintendencia de Banca y Seguros(2022) es aquel otorgado a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de su vivienda, siempre que tales créditos sean garantizados con hipotecas debidamente inscritas a favor de la entidad financiera.	Analizaremos las características de los créditos hipotecarios como tasa de interés, plazo y condiciones comerciales	<b>TASA DE INTERÉS</b>	CONVENIENCIA	ORDINAL
				INFORMACIÓN	
				VARIACIÓN	
			<b>PLAZO</b>	CONVENIENCIA	
			<b>CONDICIONES COMERCIALES</b>	EVALUACIÓN	
				REQUISITO OBLIGATORIO	
				BONO DEL BUEN PAGADOR	
				PENALIDAD	
				GARANTÍA BIEN FUTURO	
				INICIAL (RATIO LTV)	
	TIPO DE MONEDA DEL CRÉDITO				
<b>VARIABLE 2</b>					
<b>DECISIÓN DE COMPRA</b>	Según Solomón (2008), indica a la decisión de compra como la acción o comportamiento del consumidor que persigue satisfacer sus necesidades a través del uso de bienes o servicios	Analizaremos los factores que influyen y determinan la decisión de compra de vivienda subsidiada en el departamento de La Libertad en el 2022.	<b>FACTORES ECONÓMICOS</b>	PRECIO	ORDINAL
				INGRESOS FAMILIARES	
			<b>FACTORES DEMOGRÁFICOS</b>	DENSIDAD	
				TENENCIA	
			<b>FACTORES PSICOLÓGICOS</b>	MOTIVACIÓN	
			<b>FACTORES DE VIVIENDA</b>	PROBLEMA DEL ENTORNO	
				INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO	
<b>FACTORES SOCIALES</b>	INFLUENCIA EXTERNA				

**Anexo 02:**

**Tabla 12** *Matriz de consistencia*

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	METODOLOGÍA
<p>¿Cuál es la relación entre el Crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022?</p>	<p><b>Objetivo general:</b> Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.</p> <p><b>Objetivos específicos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Determinar el nivel de conveniencia del crédito hipotecario.</li> <li>2.- Determinar el nivel de conveniencia de la decisión de compra.</li> <li>3.- Establecer la relación entre la tasa de interés y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.</li> <li>4.- Precisar la relación entre el plazo del crédito y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.</li> <li>5.- Reconocer la relación entre las condiciones comerciales y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.</li> </ol>	<p><b>Hi:</b> Existe una relación significativa entre el crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.</p> <p><b>Ho:</b> No existe una relación significativa entre el crédito Hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.</p>	<p><b>Enfoque:</b> Cuantitativo</p> <p><b>Tipo:</b> Aplicada</p> <p><b>Nivel:</b> Descriptivo / Correlacional</p> <p><b>Diseño:</b> No experimental transversal</p> <p><b>Población:</b> 80 beneficiarios del Nuevo Crédito Mi Vivienda, en la modalidad de compra de vivienda terminada, en La Libertad, durante el año 2022.</p> <p><b>Muestra:</b> 57 personas que cumplan el criterio de inclusión.</p> <p><b>Muestreo:</b> Probabilístico, aleatorio simple.</p> <p><b>Técnica e instrumento:</b> Encuesta Cuestionario</p> <p><b>Análisis de datos:</b> Estadística descriptiva Estadística inferencial</p>

### Anexo 03: Instrumento de recolección de datos

#### Cuestionario para el crédito hipotecario

Estimado/a participante:

Esta es una investigación llevada a cabo dentro de la escuela de Administración del programa de Formación para adulto de la Universidad César Vallejo; los datos recopilados son anónimos, serán tratados de forma confidencial y tienen finalidad netamente académica. Por tanto, en **forma voluntaria**; Sí ( ) NO ( ) **doy mi consentimiento para continuar con la investigación** que tiene como título Crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022. Asimismo, autorizo para que los resultados de la presente investigación se publiquen a través del repositorio institucional de la Universidad César Vallejo, **manteniendo mi anonimato**.

#### INSTRUCCIONES:

Por favor llenar la información preliminar:

- Edad .....
- Nivel del Instrucción: Primaria  Secundaria completa  Técnica   
Técnica incompleta  Universitaria  Universitaria incompleta
- Número de hijos: .....
- Estado Civil: Soltero  Casado  Conviviente
- Ingreso declarado al banco: Individual  Conyugal
- Ingreso promedio total: S/.....
- ¿Compró una casa o departamento por el nuevo Crédito Mi Vivienda?:  
casa  Departamento
- En qué año realizó la compra? .....
- ¿Cuál es el plazo de su crédito?  
25 años  20 años  15 años  10 años  5 años
- Usted vivía en:  
Vivienda alquilada  Vivienda de un familiar

**NOTA:** En adelante llamaremos al Nuevo Crédito Mi Vivienda como NCMV

Leer y marcar cada ítem con una (x), de acuerdo a la escala de estimación tiene 5 puntos.

Siempre (S)	Casi siempre (CS)	A veces (A)	Casi nunca (CN)	Nunca (N)
5	4	3	2	1

Enunciado	5	4	3	2	1
<b>Dimensión: características del crédito</b>					
1. ¿Considera Ud. que la tasa de interés del Nuevo Crédito Mi Vivienda (NCMV) fue la más conveniente del mercado?					
2. ¿Considera Ud. que se cuenta con amplia información sobre la tasa interés del NCMV?					
3. ¿Sabía Ud. que, aunque varíe la tasa de los créditos en el mercado, su cuota no variará?					
4. ¿Considera usted, que el plazo que se le otorgó le permite pagar con tranquilidad la cuota convenida con la entidad financiera?					
5. ¿Considera Ud. importante tener un plazo largo para pagar su vivienda, si eso le permite tener una cuota más baja?					
6. La cuota que pagaba por su alquiler ¿es similar a la que le brinda el NCMV en un largo plazo?					
7. Antes de acceder al NCMV usted ¿evaluó las diferentes opciones de crédito para vivienda que ofrecen en el mercado?					
8. Uno de los requisitos para acceder al NCMV es no contar con una vivienda o ser copropietario ¿lo sabía?					
9. ¿Considera Ud. que el Bono del Buen Pagador influyó en su decisión de compra?					
10. ¿Cuándo tomó el crédito conocía Ud. que el atraso en el pago de su préstamo generaba penalidad?					
11. ¿Sabía Ud. que, si realiza el prepago total de su deuda antes de los 5 primeros años del crédito, pierde el bono y debe devolverlo más sus intereses?					
12. ¿Estuvo de acuerdo en comprar una vivienda en planos o en construcción?					

13. ¿Sabía Ud. que la tasa de interés fija del NCMV le permite pagar la misma cuota durante todo el periodo de su crédito?					
14. La inicial mínima de 7.5% requerida por el NCMV ¿le animó a buscar su vivienda y/o crédito?					
15. Si su cuota es en soles, ¿le afecta la variación del tipo de cambio en el pago de su cuota?					

### Cuestionario para la decisión de compra

Estimado/a participante:

Esta es una investigación llevada a cabo dentro de la escuela de Administración del programa de Formación para adulto de la Universidad César Vallejo; los datos recopilados son anónimos, serán tratados de forma confidencial y tienen finalidad netamente académica. Por tanto, en **forma voluntaria**; Sí ( ) NO ( ) **doy mi consentimiento para continuar con la investigación** que tiene como título Crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022. Asimismo, autorizo para que los resultados de la presente investigación se publiquen a través del repositorio institucional de la Universidad César Vallejo, **manteniendo mi anonimato.**

Enunciado	5	4	3	2	1
<b>Dimensión: Factores económicos</b>					
16. ¿Considera Ud. que el precio de la vivienda elegida fue conveniente?					
17. ¿Considera que las viviendas ofertadas del NCMV tienen un precio alto?					
18. ¿Considera que el precio de la vivienda fue alto en relación al área y habitaciones de la vivienda?					
19. ¿La totalidad de sus ingresos son formales?					
20. ¿Es conveniente para Ud. que su cuota sea el 30% de sus ingresos netos conyugales o individuales?					

<b>Dimensión: Factores Demográficos</b>					
21. ¿Pudo elegir entre una casa o departamento con el crédito previamente aprobado?					
22. Antes de decidir su compra ¿Consideró Ud. comprar un terreno o casa informal en lugar de una casa/Departamento formal?					
23. ¿Consideró Ud. que al tener una propiedad formal tendría acceso a otros créditos que puedan ayudar a mejorar sus ingresos económicos?					
<b>Dimensión: Factores psicológicos</b>					
24. ¿Pensó que la compra de su vivienda influiría en la mejora de su calidad de vida?					
25. ¿Pensó que, al adquirir su vivienda, ésta le brindaría status?					
<b>Dimensión: Factores de Vivienda</b>					
26. ¿Era importante que el servicio de recojo de basura sea eficiente en la zona donde estaría ubicada la vivienda?					
27. ¿Era importante que la propiedad esté cerca de servicios de transporte?					
28. ¿Era importante que la propiedad esté cerca de escuelas o colegios, hospitales y/o lugares comerciales?					
29. ¿Era importante que la propiedad esté cerca de su centro laboral?					
30. ¿Considera que las habitaciones tienen la ventilación adecuada?					
31. ¿Considera que los espacios son funcionales para trabajar y/o estudiar y vivir?					
<b>Dimensión: Factores Sociales</b>					
32. ¿Alguien de su entorno adquirió su casa o departamento por el NCMV?					
33. ¿Sus familiares influyeron en su decisión de compra?					
34. ¿Sus amistades influyeron en su decisión de compra?					



## **Anexo 4: Modelo de consentimiento y/o asentimiento informado.**

### **FORMATO PARA LA OBTENCIÓN DEL CONSENTIMIENTO INFORMADO**

RESOLUCIÓN DE VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN N°276-2022-VI-UCV

**Título de la investigación:** “Crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022”

**Investigador principal:** Marleny Ysabel Flores Vigo

**Asesores:** Dr. Daniel Pérez, Jorge Augusto / Dra. Quispe López, Jenny Martha.

#### **Propósito del estudio**

Saludo, soy investigador que le invitamos a participar en la investigación: “**Crédito hipotecario y decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022**”, cuyo propósito es establecer la relación que hay entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022. Esta investigación es desarrollada por **estudiantes** de la **Escuela Profesional de Administración de la Universidad César Vallejo**, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad.

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se le presentará un cuestionario en el que tendrá preguntas generales sobre usted como edad, zona de domicilio, lugar de nacimiento y otros, no es necesario que se anote su nombre, pues cada encuesta tendrá un código; luego se le presentarán preguntas sobre variables específicas de la investigación.
2. El tiempo que tomará responder la encuesta será de aproximadamente 30 minutos, si gusta, puede responder ahora o comprometerse a hacerlo en otro momento o lugar, nosotros lo buscaremos.

**Información general:** se le brindará a cada persona, la información para cumplimiento de los principios de ética, se permitirá cualquier interrupción de parte del entrevistado para esclarecer sus dudas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

#### **Riesgo (principio de no maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que **NO** existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Información específica:** Una vez que se haya terminado de brindar la información general, se debe compartir la información específica sobre la investigación: los datos que se requerirán, el hecho que se observará, o la acción que se realizará en el cuerpo (medir, examinar) o alguno de los elementos de él (exámenes de sangre, orina, células, tejidos u otro material biológico), haciendo énfasis que los resultados sólo serán utilizados para la investigación, sin identificar a la persona. De desearlo, se puede brindar algún resultado de interés clínico al participante voluntario.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los Docentes Asesores Daniel Pérez, Jorge Augusto / Quispe López, Jenny Martha a los correos electrónicos [jdanielp@ucvvirtual.edu.pe](mailto:jdanielp@ucvvirtual.edu.pe) / [jmquispel@ucvvirtual.edu.pe](mailto:jmquispel@ucvvirtual.edu.pe) o con el Comité de Ética de ([etica-administracion@ucv.edu.pe](mailto:etica-administracion@ucv.edu.pe))

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo mi participación en la investigación.

*[Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas].*

## Anexo 05: Matriz de evaluación por Juicio de Expertos

### Validación de contenido del cuestionario sobre Crédito Hipotecario

**INSTRUCCIÓN:** A continuación, se le hace llegar el instrumento de recolección de datos (Cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: Crédito hipotecario en La Libertad, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser caso, las sugerencias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

<b>Criterios</b>	<b>Detalle</b>	<b>Calificación</b>
<b>Suficiencia</b>	El ítem pertenece a la dimensión y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
<b>Claridad</b>	El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
<b>Coherencia</b>	El ítem tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
<b>Relevancia</b>	El ítem es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

*Nota.* Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

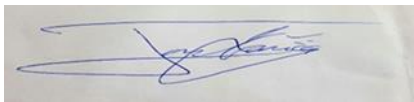
Experto 1

### FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTO PARA LA VARIABLE CRÉDITO HIPOTECARIO

Nombre del instrumento	Cuestionario para recolección de datos
Objetivo del instrumento	Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.
Nombres y apellidos del experto	Juan Carlos Armas Chang
Documento de identidad	DNI N° 18137231
Años de experiencia en el área	08 años como docente y 22 años de experiencia profesional.
Máximo Grado Académico	Magister
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad César Vallejo
Cargo	Docente universitario
Número telefónico	988892285
Firma	 Lic. Adm. Armas Chang Juan CLAD 18238
Fecha	04/12/ 2022

Experto 2

**FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTO PARA LA VARIABLE  
CRÉDITO HIPOTECARIO**

Nombre del instrumento	Cuestionario para recolección de datos
Objetivo del instrumento	Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.
Nombres y apellidos del experto	José Alberto García Araujo
Documento de identidad	DNI N° 18032333
Años de experiencia en el área	14 años como docente universitario y empresario.
Máximo Grado Académico	Magister en Ciencias económicas con mención en Finanzas
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad César Vallejo
Cargo	Docente universitario
Número telefónico	948338606
Firma	
Fecha	04/12/ 2022

Experto 3

**FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTO PARA LA VARIABLE  
CRÉDITO HIPOTECARIO**

Nombre del instrumento	Cuestionario para recolección de datos
Objetivo del instrumento	Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.
Nombres y apellidos del experto	Jair Omar Alvarado Espinoza
Documento de identidad	DNI N° 18085273
Años de experiencia en el área	13 años como docente universitario.
Máximo Grado Académico	Doctor en Administración
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad César Vallejo
Cargo	Docente universitario
Número telefónico	942919484
Firma	
Fecha	04/12/2022

## V-Aiken

### INSTRUCCIONES

Para ser llenado por el investigador

1. Ingrese el valor de "1" en los casilleros verdes en caso de que el evaluador (Ei) esté "de acuerdo" con el ítem. En caso que el validador esté "en desacuerdo" con el ítem, coloque "0".
2. Este formato evalúa 4 criterios: Suficiencia, Claridad, Coherencia y Relevancia.
3. Se puede analizar hasta 50 ítems.
4. Utilice el formato de validación en *Recursos para Investigar* (Clementina) y traslade la información recopilada en dicho formato.

Nota: Para investigaciones de pregrado basta con 3 validadores.

De ser necesario, puede llenar hasta con las evaluaciones de 5 especialistas.

Criterio: SUFICIENCIA								Criterio: CLARIDAD							
Evaluador								Evaluador							
Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala	Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala
1	1	1	1			1.00	Fuerte	1	1	1	1			1.00	Fuerte
2	1	1	1			1.00	Fuerte	2	1	1	1			1.00	Fuerte
3	1	1	1			1.00	Fuerte	3	1	1	1			1.00	Fuerte
4	1	1	1			1.00	Fuerte	4	1	1	1			1.00	Fuerte
5	1	1	1			1.00	Fuerte	5	1	1	1			1.00	Fuerte
6	1	1	1			1.00	Fuerte	6	1	1	1			1.00	Fuerte
7	1	1	1			1.00	Fuerte	7	1	1	1			1.00	Fuerte
8	1	1	1			1.00	Fuerte	8	1	1	1			1.00	Fuerte
9	1	1	1			1.00	Fuerte	9	1	1	1			1.00	Fuerte
10	1	1	1			1.00	Fuerte	10	1	1	1			1.00	Fuerte
11	1	1	1			1.00	Fuerte	11	1	1	1			1.00	Fuerte
12	1	1	1			1.00	Fuerte	12	1	1	1			1.00	Fuerte
13	1	1	1			1.00	Fuerte	13	1	1	1			1.00	Fuerte
14	1	1	1			1.00	Fuerte	14	1	1	1			1.00	Fuerte
15	1	1	1			1.00	Fuerte	15	1	1	1			1.00	Fuerte
16						0.00	Débil	16						0.00	Débil

Criterio: COHERENCIA								Criterio: RELEVANCIA							
Evaluador								Evaluador							
Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala	Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala
1	1	1	1			1.00	Fuerte	1	1	1	1			1.00	Fuerte
2	1	1	1			1.00	Fuerte	2	1	1	1			1.00	Fuerte
3	1	1	1			1.00	Fuerte	3	1	1	1			1.00	Fuerte
4	1	1	1			1.00	Fuerte	4	1	1	1			1.00	Fuerte
5	1	1	1			1.00	Fuerte	5	1	1	1			1.00	Fuerte
6	1	1	1			1.00	Fuerte	6	1	1	1			1.00	Fuerte
7	1	1	1			1.00	Fuerte	7	1	1	1			1.00	Fuerte
8	1	1	1			1.00	Fuerte	8	1	1	1			1.00	Fuerte
9	1	1	1			1.00	Fuerte	9	1	1	1			1.00	Fuerte
10	1	1	1			1.00	Fuerte	10	1	1	1			1.00	Fuerte
11	1	1	1			1.00	Fuerte	11	1	1	1			1.00	Fuerte
12	1	1	1			1.00	Fuerte	12	1	1	1			1.00	Fuerte
13	1	1	1			1.00	Fuerte	13	1	1	1			1.00	Fuerte
14	1	1	1			1.00	Fuerte	14	1	1	1			1.00	Fuerte
15	1	1	1			1.00	Fuerte	15	1	1	1			1.00	Fuerte
16						0.00	Débil	16						0.00	Débil

Coefficiente V-Aiken por criterio

Item	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Global	Escala
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
9	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Débil

Coefficiente V-Aiken por instrumento

V-Aiken	Escala
1.000	Fuerte

## Validación de contenido del cuestionario sobre decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad

**INSTRUCCIÓN:** A continuación, se le hace llegar el instrumento de recolección de datos (Cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: Decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser caso, las sugerencias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

<b>Criterios</b>	<b>Detalle</b>	<b>Calificación</b>
<b>Suficiencia</b>	El ítem pertenece a la dimensión y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
<b>Claridad</b>	El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
<b>Coherencia</b>	El ítem tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
<b>Relevancia</b>	El ítem es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

*Nota.* Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).




Experto 1

**FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTO PARA VARIABLE  
DECISIÓN DE COMPRA**

Nombre del instrumento	Cuestionario para recolección de datos
Objetivo del instrumento	Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.
Nombres y apellidos del experto	Juan Carlos Armas Chang
Documento de identidad	DNI N° 18137231
Años de experiencia en el área	08 años como docente y 22 años de experiencia profesional
Máximo Grado Académico	Magister
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad César Vallejo
Cargo	Docente universitario
Número telefónico	988892285
Firma	 Lic. Adm. Armas Chang Juan CLAD 16236
Fecha	04/12/2022

Experto 2

**FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTO PARA VARIABLE  
DECISIÓN DE COMPRA**

Nombre del instrumento	Cuestionario para recolección de datos
Objetivo del instrumento	Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.
Nombres y apellidos del experto	José Alberto García Araujo
Documento de identidad	DNI N° 18032333
Años de experiencia en el área	14 años como docente universitario y empresario.
Máximo Grado Académico	Magister en ciencias económicas con mención en finanzas.
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad César Vallejo
Cargo	Docente universitario
Número telefónico	948338606
Firma	
Fecha	04/12/ 2022

Experto 3

**FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTO PARA VARIABLE  
DECISIÓN DE COMPRA**

Nombre del instrumento	Cuestionario para recolección de datos
Objetivo del instrumento	Establecer la relación entre el crédito hipotecario y la decisión de compra de vivienda subsidiada en La Libertad, 2022.
Nombres y apellidos del experto	Jair Omar Alvarado Espinoza
Documento de identidad	DNI N° 18085273
Años de experiencia en el área	13 años como docente universitario.
Máximo Grado Académico	Doctor en Administración
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad César Vallejo
Cargo	Docente universitario
Número telefónico	942919484
Firma	
Fecha	04/12/ 2022

## V-Aiken

### INSTRUCCIONES

Para ser llenado por el investigador

1. Ingrese el valor de "1" en los casilleros verdes en caso de que el evaluador (Ei) esté "de acuerdo" con el ítem. En caso que el validador esté "en desacuerdo" con el ítem, coloque "0".
2. Este formato evalúa 4 criterios: Suficiencia, Claridad, Coherencia y Relevancia.
3. Se puede analizar hasta 50 ítems.
4. Utilice el formato de validación en Recursos para Investigar (Clementina) y traslade la información recopilada en dicho formato.

Nota: Para investigaciones de pregrado basta con 3 validadores.  
De ser necesario, puede llenar hasta con las evaluaciones de 5 especialistas.

Criterio: SUFICIENCIA							Criterio: CLARIDAD								
Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala	Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala
1	1	1	1			1.00	Fuerte	1	1	1	1			1.00	Fuerte
2	1	1	1			1.00	Fuerte	2	1	1	1			1.00	Fuerte
3	1	1	1			1.00	Fuerte	3	1	1	1			1.00	Fuerte
4	1	1	1			1.00	Fuerte	4	1	1	1			1.00	Fuerte
5	1	1	1			1.00	Fuerte	5	1	1	1			1.00	Fuerte
6	1	1	1			1.00	Fuerte	6	1	1	1			1.00	Fuerte
7	1	1	1			1.00	Fuerte	7	1	1	1			1.00	Fuerte
8	1	1	1			1.00	Fuerte	8	1	1	1			1.00	Fuerte
9	1	1	1			1.00	Fuerte	9	1	1	1			1.00	Fuerte
10	1	1	1			1.00	Fuerte	10	1	1	1			1.00	Fuerte
11	1	1	1			1.00	Fuerte	11	1	1	1			1.00	Fuerte
12	1	1	1			1.00	Fuerte	12	1	1	1			1.00	Fuerte
13	1	1	1			1.00	Fuerte	13	1	1	1			1.00	Fuerte
14	1	1	1			1.00	Fuerte	14	1	1	1			1.00	Fuerte
15	1	1	1			1.00	Fuerte	15	1	1	1			1.00	Fuerte
16	1	1	1			1.00	Fuerte	16	1	1	1			1.00	Fuerte
17	1	1	1			1.00	Fuerte	17	1	1	1			1.00	Fuerte
18	1	1	1			1.00	Fuerte	18	1	1	1			1.00	Fuerte
19	1	1	1			1.00	Fuerte	19	1	1	1			1.00	Fuerte
20						0.00	Débil	20						0.00	Débil
21						0.00	Débil	21						0.00	Débil
22						0.00	Débil	22						0.00	Débil
23						0.00	Débil	23						0.00	Débil

Criterio: COHERENCIA							Criterio: RELEVANCIA								
Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala	Item	E1	E2	E3	E4	E5	V-Aiken	Escala
1	1	1	1			1.00	Fuerte	1	1	1	1			1.00	Fuerte
2	1	1	1			1.00	Fuerte	2	1	1	1			1.00	Fuerte
3	1	1	1			1.00	Fuerte	3	1	1	1			1.00	Fuerte
4	1	1	1			1.00	Fuerte	4	1	1	1			1.00	Fuerte
5	1	1	1			1.00	Fuerte	5	1	1	1			1.00	Fuerte
6	1	1	1			1.00	Fuerte	6	1	1	1			1.00	Fuerte
7	1	1	1			1.00	Fuerte	7	1	1	1			1.00	Fuerte
8	1	1	1			1.00	Fuerte	8	1	1	1			1.00	Fuerte
9	1	1	1			1.00	Fuerte	9	1	1	1			1.00	Fuerte
10	1	1	1			1.00	Fuerte	10	1	1	1			1.00	Fuerte
11	1	1	1			1.00	Fuerte	11	1	1	1			1.00	Fuerte
12	1	1	1			1.00	Fuerte	12	1	1	1			1.00	Fuerte
13	1	1	1			1.00	Fuerte	13	1	1	1			1.00	Fuerte
14	1	1	1			1.00	Fuerte	14	1	1	1			1.00	Fuerte
15	1	1	1			1.00	Fuerte	15	1	1	1			1.00	Fuerte
16	1	1	1			1.00	Fuerte	16	1	1	1			1.00	Fuerte
17	1	1	1			1.00	Fuerte	17	1	1	1			1.00	Fuerte
18	1	1	1			1.00	Fuerte	18	1	1	1			1.00	Fuerte
19	1	1	1			1.00	Fuerte	19	1	1	1			1.00	Fuerte
20						0.00	Débil	20						0.00	Débil
21						0.00	Débil	21						0.00	Débil
22						0.00	Débil	22						0.00	Débil
23						0.00	Débil	23						0.00	Débil

Coefficiente V-Aiken por criterio

Item	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Global	Escala
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
9	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
19	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Fuerte
20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Débil
21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Débil
22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Débil
23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Débil

Coefficiente V-Aiken por instrumento

V-Aiken	Escala
0.950	Fuerte

## Anexo 6: Población de estudio

La Libertad - 2022

Destino	Nº créditos colocados
Vivienda terminada	80

Fuente: FMV Of. Trujillo

## Anexo 7: Cálculo de la muestra

Donde:

n = Tamaño de muestra

Z = Nivel de confianza

p = Probabilidad de ocurrencia

q = Probabilidad de no ocurrencia

E = Error estimado

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times q}{(N - 1) \times E^2 + Z^2 \times p \times q}$$

$$n = 57$$

n = 57 beneficiarios

## Anexo 8: Confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos.

### Variable 1: Crédito hipotecario

Muestra	Ítems / Reactivos / Preguntas															TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	3	5	5	5	72
2	3	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	5	5	3	64
3	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	4	4	71
4	4	5	2	2	5	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5	66
5	2	5	1	3	2	1	5	5	3	4	1	3	2	1	5	43
6	3	5	2	5	3	5	5	5	3	4	5	3	3	5	3	59
7	4	5	5	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4	5	67
8	1	5	5	5	5	3	2	1	3	4	3	3	1	4	5	50
9	3	5	1	5	3	5	4	5	3	5	5	3	3	5	3	58
10	4	5	5	4	4	4	5	5	4	5	5	5	4	4	5	68
11	2	5	1	3	2	1	5	5	3	5	1	3	2	1	5	44
12	5	5	4	3	5	3	2	5	5	4	5	5	1	4	4	60
13	2	3	5	5	3	4	3	5	4	3	5	4	5	5	5	61
14	3	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	3	68
15	5	2	5	4	5	5	2	5	5	5	4	3	3	3	5	61
VARIANZA	1.4	0.8	2.8	1.0	1.2	1.6	1.4	1.0	0.8	0.4	1.9	0.7	1.8	1.7	0.8	75.8
TOTAL	19.3															
N° ÍTEMS (K)	15.0															
MÉTODO	Alfa de cronbach															
ALFA=	0.7986															

### Variable 2: Decisión de compra

Muestra	Ítems / Reactivos / Preguntas																			TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	4	3	5	5	4	3	2	4	3	4	5	4	4	4	4	2	5	2	1	68
2	4	4	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	3	4	4	1	5	2	3	75
3	5	5	5	5	4	5	2	5	5	5	5	5	1	3	4	4	5	2	3	78
4	4	3	2	5	5	1	5	3	5	1	3	4	1	2	3	1	1	2	1	52
5	3	5	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	4	4	2	5	2	1	1	77
6	4	3	4	5	5	1	1	3	5	1	3	4	1	2	3	1	1	2	1	50
7	5	5	4	4	3	4	1	5	5	5	5	5	5	4	4	1	5	5	1	76
8	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	4	4	1	1	2	3	78
9	4	5	4	5	3	5	1	3	4	1	4	3	1	3	3	1	1	3	1	55
10	5	1	1	5	4	4	3	3	5	3	5	5	3	4	4	3	3	2	1	64
11	5	3	5	5	3	4	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	1	3	3	76
12	4	1	2	5	3	5	5	3	4	1	4	3	1	3	3	1	1	3	1	53
13	5	2	3	2	4	1	3	2	5	3	5	5	5	2	3	3	4	1	1	59
14	4	1	2	5	3	1	5	3	3	3	5	5	5	4	4	1	5	1	1	61
15	5	1	1	5	4	4	3	3	5	3	5	5	3	4	4	3	3	2	1	64
VARIANZA	0.4	2.5	2.2	0.6	0.6	2.5	2.3	1.0	0.5	2.5	0.5	0.5	2.7	0.6	0.2	1.0	3.3	0.9	0.8	101.1
TOTAL	25.7																			
N° ÍTEMS (K)	19																			
MÉTODO	Alfa deCrombach																			
ALFA=	0.7871																			

## Anexo 09: Prueba de normalidad

	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>		
	Estadístico	gl	Sig.
D1: Tasa de Interés	,198	57	,000
D2: Plazo	,210	57	,000
D3: Condiciones comerciales	,206	57	,000
V1: Crédito hipotecario	,131	57	,016
D1: Factores económicos	,182	57	,000
D2: Factores demográficos	,176	57	,000
D3: Factores psicológicos	,198	57	,000
D4: Factores de vivienda	,223	57	,000
D5: Factores sociales	,190	57	,000
V2: Decisión de compra	,100	57	,200*

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

## Anexo 10: Resultados complementarios de la aplicación del instrumento

**Tabla 13**

*Estado civil*

		n	%
Válido	Soltero(a)	27	47,4
	Casado(a)	12	21,1
	Conviviente	14	24,6
	No opina	4	7,0
	<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>100,0</b>

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

**Tabla 14**

*Plazo del crédito*

		n	%
Válido	25 años	1	1,8
	20 años	8	14,0
	15 años	26	45,6
	10 años	19	33,3
	5 años	3	5,3
	<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>100,0</b>

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.

**Tabla 15***Vivía en:*

		n	%
Válido	Vivienda alquilada	33	<b>57,9</b>
	Vivienda de un familiar	24	42,1
	<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>100,0</b>

*Nota.* Aplicación de cuestionario sobre crédito hipotecario y decisión de compra a 57 beneficiarios del NCMV, del producto vivienda terminada.



## Anexo 11: Figuras y tablas relacionadas a la investigación

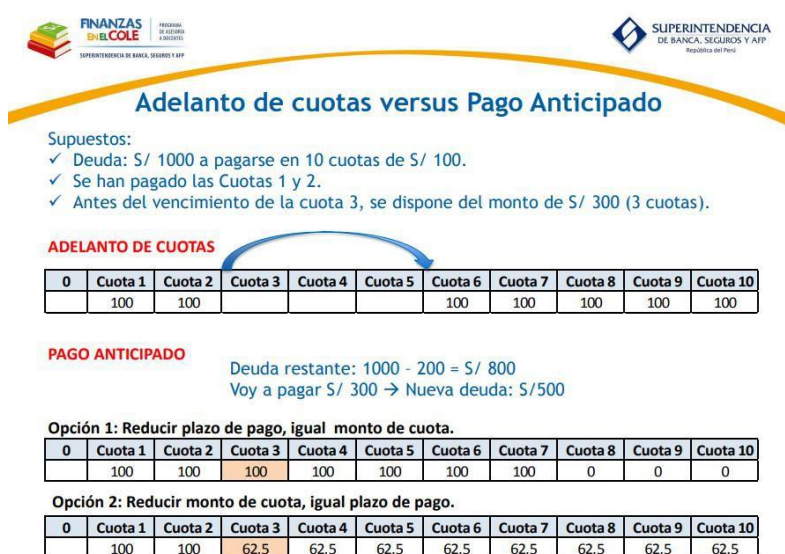
**Figura 2**

*Tasa de costo efectivo anual (TCEA)*



**Figura 3**

*Adelanto de cuotas Vs, pago anticipado.*



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

[https://www.sbs.gov.pe/Portals/3/educacion-financiera-pdf/4\\_Productos%20y%20servicios%202018.pdf](https://www.sbs.gov.pe/Portals/3/educacion-financiera-pdf/4_Productos%20y%20servicios%202018.pdf)

Para el caso del ejemplo, *la deuda* está compuesta por el monto prestado más los intereses por el préstamo.

**Figura 4**  
Bonos Nuevo Crédito Mivivienda 2022.

<b>Bono del Buen Pagador (BBP)</b>		
<b>Valor de vivienda</b>	<b>BBP Tradicional*</b>	<b>BBP Sostenible**</b>
Desde S/ 65,200 hasta S/ 93,100	S/ 25,700	S/ 31,100
Mayores S/ 93,100 hasta S/ 139,400	S/ 21,400	S/ 26,800
Mayores S/ 139,400 hasta S/ 232,200	S/ 19,600	S/ 25,000
Mayores S/ 232,200 hasta S/ 343,900	S/10,800***	S/ 16,200***

(\*) Medida aplicada de manera excepcional y temporal según Decreto Supremo N°003-2022-VIVIENDA.

(\*\*) Se aplica 1.16279 UIT más, a los valores del BBP de Vivienda Tradicional (UIT).

(\*\*\*) Incluye S/ 3,500 del Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial.

Fuente: FMV.

**Figura 5**  
Tasas de interés operaciones en soles.

Cuadro 64

<b>TASAS DE INTERÉS PARA OPERACIONES EN SOLES</b>				
(En porcentajes)				
	2020	2021	2022	Variación en puntos porcentuales 2022/2021
Interbancaria	0,2	2,3	7,5	5,2
Depósitos hasta 30 días 1/	0,2	0,7	3,7	3,0
Depósitos de 30 a 60 días 1/	0,5	0,8	3,7	2,8
Depósitos de 60 a 180 días 1/	0,5	0,9	4,8	3,8
Depósitos de 180 a 360 días 1/	1,3	2,9	6,9	4,0
Depósitos más de 360 días 1/	2,0	3,1	5,9	2,8
Activa preferencial a 90 días	0,6	2,9	8,7	5,9
Grandes empresas	4,6	5,7	10,6	5,0
Medianas empresas	6,1	8,8	14,1	5,4
Pequeñas empresas 3/	17,2	19,3	22,5	3,2
Micro empresas 3/	22,6	37,2	39,3	2,1
Consumo	41,5	40,4	47,7	7,3
Hipotecarios	6,4	6,9	9,9	3,0
FTAMN 2/	17,4	20,8	28,3	7,5

1/ Las tasas de los depósitos corresponden a personas naturales.  
2/ Es la tasa activa promedio de mercado de los últimos 30 días.  
3/ Corresponden a las tasas de interés promedio del sistema financiero.  
Fuente: BCRP.

Fuente: BCR

<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Memoria/2022/memoria-bcrp-2022-5.pdf>

Nótese aquí la variación de la tasa de interés de los créditos hipotecarios.

**Figura 6**  
*Evolución del costo por m<sup>2</sup> en La Libertad.*



<https://cutt.ly/qwpoTRGI>

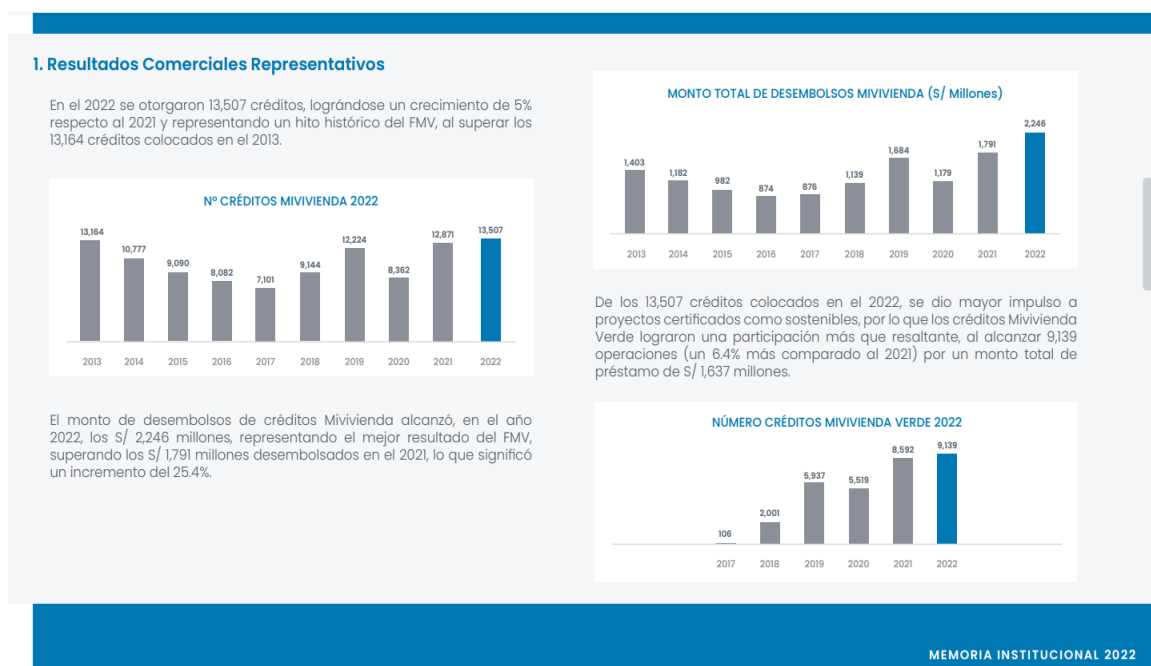
**Figura 7**  
*Evolución del PBI*



Fuente: FMV, memoria anual 2022

<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

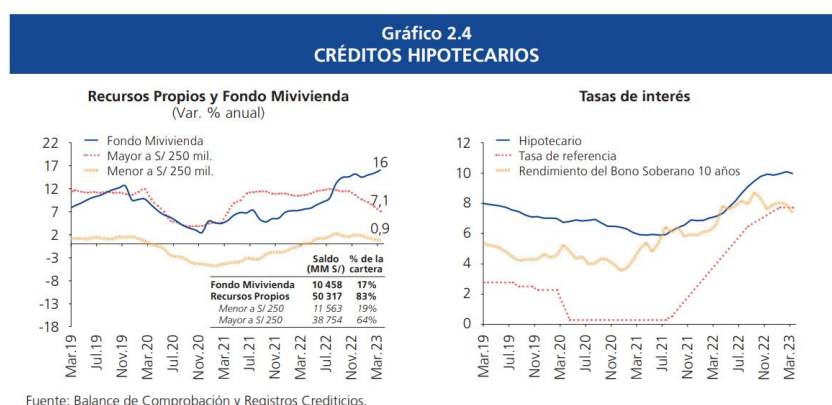
**Figura 8**  
Créditos Mivivienda y Mivivienda verde 2022.



Fuente: FMV, Memoria anual 2022.

<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

**Figura 9**  
Evolución de los créditos hipotecarios y tasa de interés 2022.



Fuente: BCR

<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Estabilidad-Financiera/2023/mayo/ref-mayo-2023.pdf>

**Tabla 16***Comparativo total CH y NCMV del FMV en el 2022.*

	Total CH	FMV
Enero	3244	986
Febrero	3472	968
Marzo	4067	1089
Abril	3664	1033
Mayo	3628	967
Junio	3302	444
Julio	3199	1739
Agosto	3245	1318
Setiembre	3212	1199
Octubre	3120	1275
Noviembre	2951	1335
Diciembre	2791	1154
<b>TOTAL</b>	<b>39895</b>	<b>13507</b>
<b>%</b>	<b>100%</b>	<b>33.86%</b>

Fuente: Boletín estadístico del FMV a Dic. 2022. Elaboración propia.

**Tabla 17***Evolución de los créditos mi vivienda por destino y producto, del 2019-2022.*

Destino	Producto	2019	2020	2021	2022
<b>TOTAL</b>		<b>12223</b>	<b>8362</b>	<b>12871</b>	<b>13507</b>
Vivienda en construcción	Nuevo Crédito MIVIVENDA	8520	6405	9647	10402
	Crédito Complementario TP	1685	810	1595	1130
<b>SUB TOTAL VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN</b>		<b>10205</b>	<b>7215</b>	<b>11242</b>	<b>11532</b>
Vivienda terminada	Nuevo Crédito MIVIVENDA	1162	643	799	1097
	Crédito Complementario TP	63	11	58	33
<b>SUB TOTAL VIVIENDA TERMINADA</b>		<b>1225</b>	<b>654</b>	<b>857</b>	<b>1130</b>
Vivienda en mejoramiento	Nuevo Crédito MIVIVENDA			1	
Vivienda de segundo uso	Nuevo Crédito MIVIVENDA	586	374	446	418
	MICONSTRUCCIÓN	207	119	326	427
<b>SUB TOTAL MEJORAMIENTO Y VIVIENDA SEGUNDO USO</b>		<b>793</b>	<b>493</b>	<b>772</b>	<b>845</b>

Fuente: Boletín estadístico del FMV a Dic. 2022. Elaboración propia.

**Tabla 18***Evolución créditos Mivivienda en La Libertad 2019-2022.*

Departamento	Producto	2019	2020	2021	2022
<b>TOTAL</b>		<b>637</b>	<b>513</b>	<b>912</b>	<b>563</b>
LA LIBERTAD	Créd. Complementario TP	182	293	471	171
	Nuevo Crédito MIVIVIENDA	455	220	441	392

*Fuente:* Boletín estadístico del FMV a Dic. 2022. Elaboración propia.**Tabla 19***Evolución mensual de los créditos Mivivienda en La Libertad en el 2022, en número de colocaciones y en soles.*

	Nº créditos	En Soles
Enero	30	3984
Febrero	26	3485
Marzo	33	4115
Abril	24	2816
Mayo	30	3509
Junio	10	1281
Julio	58	7836
Agosto	30	3789
Setiembre	31	6029
Octubre	40	6499
Noviembre	42	6650
Diciembre	38	6471
<b>TOTAL</b>	<b>392</b>	<b>S/ 56,464</b>

*Fuente:* Boletín estadístico del FMV a Dic. 2022. Elaboración propia.

**Tabla 20**

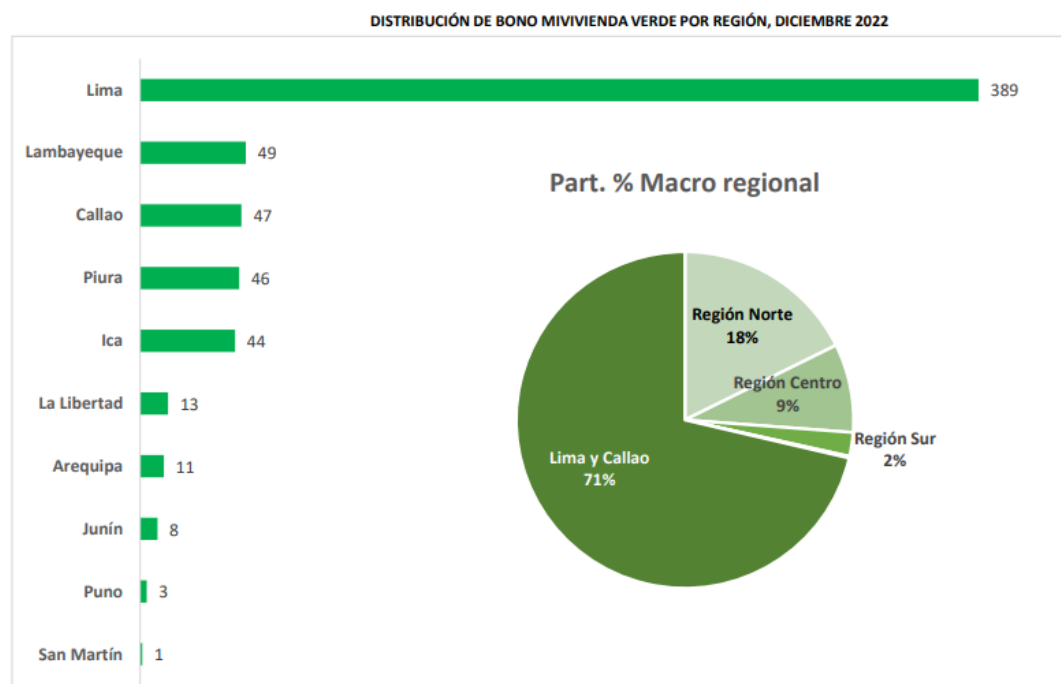
*Número de colocaciones en La Libertad el 2022 por Entidad Financiera.*

IFI	Nº de créditos
Banbif	39
Banco del Comercio	3
BBVA	5
BCP	197
Interbank	59
Scotiabank	10
Pichincha	61
Caja Huancayo	10
Caja Trujillo	4
Caja Arequipa	1
Edipyme Mi Casita	3
<b>TOTAL</b>	<b>392</b>

*Fuente:* Boletín estadístico del FMV a Dic. 2022. Elaboración propia.

**Figura 10**

*Distribución del Bono Mivivienda Verde por Región, a diciembre 2022.*



*Fuente:* Boletín estadístico del FMV a Dic. 2022