

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL
ECUADOR**

FACULTAD DE ECONOMÍA

**Trabajo de Integración Curricular previo a la
obtención del título de Economista**

**Variables que influyen en el volumen de crédito para el
financiamiento de vivienda en el Ecuador.
Periodo 2007 - 2021**

María Fernanda Estévez Herrera
mfestevez@puce.edu.ec

Director: Carlos Reinoso Guayaquil
careinoso@puce.edu.ec

Quito, enero del 2023

Resumen

En el Ecuador, los incentivos otorgados al público y las políticas crediticias para el sector de vivienda han permitido a las personas el acceso a este segmento de crédito de manera generalizada. Para el control de la política, el Estado regulariza el mercado a través de la fijación de una tasa fija, la cual pretende el control de la especulación, aumento de la inversión y crecimiento económico. En el periodo de estudio la política más representativa para el sector vivienda fue la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS en el año 2009, con la finalidad de administrar los fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS, esto ha permitido un repunte en el otorgamiento de créditos de vivienda y la aparición de otros segmentos (créditos de Vivienda de Interés Público – VIP y créditos de Vivienda de Interés Social - VIS). Así, el volumen de crédito del sector vivienda se ha visto influenciado por variables como la tasa de interés, el monto, número de operaciones y plazos, las cuales han sido un determinante para la decisión de las personas.

Palabras clave: Créditos hipotecarios, BIESS, Volumen de crédito

Dedicatoria

*A mi familia, por ser todo.
A Mi esposo, la razón de mi felicidad y el amor de mi vida.*

Índice

Introducción.....	6
Metodología	7
Fundamentación teórica.....	7
Sistema financiero	7
El crédito	8
Mercado de hipotecas.....	10
Las tasas de interés en créditos inmobiliarios	11
Variables determinantes del volumen de crédito.....	11
Tasa de interés básica del Banco Central del Ecuador en créditos inmobiliarios.....	11
Tasa activa referencial en el Ecuador	12
Monto, plazo y número de operaciones.....	13
Ahorro e inversión	13
Capacidad de pago	14
Otros costos y gastos de la deuda	14
El sistema financiero en el Ecuador.....	15
El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el mercado de oferta de créditos de vivienda.....	16
Sistema financiero privado regulado por la superintendencia de bancos.....	17
Tipos de créditos de vivienda	18
Volumen de crédito del sistema financiero privado en créditos inmobiliarios.....	19
Resultados	21
La evolución del volumen de crédito para vivienda, considerando sus distintos segmentos	21
Las variables que influyen en el volumen de crédito de vivienda en el Ecuador en el periodo 2007 al 2021	24
El efecto del BIESS en el volumen de crédito de vivienda, frente al sector financiero privado en el Ecuador.....	27
Conclusiones.....	30
Recomendaciones.....	31
Referencias bibliográficas	32
Anexos	37

Índice de gráficos

Gráfico 1. Fijación de tasas de interés.....	12
Gráfico 2. Volumen de crédito del sector financiero privado e IESS periodo 2007 a 2021 ...	21
Gráfico 3. Volumen de crédito instituciones financieras del sector privado de vivienda periodo 2007 a 2021	22
Gráfico 4. Volumen de crédito BIESS sector vivienda periodo 2012 a 2021.....	23
Gráfico 5. Volumen de crédito por segmento.....	24
Gráfico 6. Diagrama de dispersión, regresión entre Volumen de Crédito y Tasa activa referencial sector vivienda 2007 a 2021	25
Gráfico 7. Operaciones y crédito promedio sector Inmobiliario Privado y BIESS periodo 2008 a 2021.....	26

Índice de tablas

Tabla 1. Tipos de crédito en el Ecuador.....	9
Tabla 2. Tipos de construcción para vivienda BIESS	18
Tabla 3. Regresión Volumen de crédito y tasa de interés activa referencial sector vivienda 2007 a 2021.....	26
Tabla 4. Volumen de crédito sector vivienda periodo 2007 a 2021 BIESS y Sector Privado (Expresado en millones de USD).....	28
Tabla 5. Tasa activa referencial y tasa máxima del BIESS y Bancos Privados 2007 a 2021 (porcentaje).....	29
Tabla 6. Tiempo de espera de otorgamiento de créditos hipotecarios del BIESS	29
Tabla 7. Tasas activas referenciales y máximas del sector vivienda en el periodo 2007 a 2021. (Porcentaje)	37
Tabla 8. Número de operaciones, crédito promedio y plazo promedio del sistema financiero privado y BIESS.....	38
Tabla 9. Cartera de crédito Bancos Privados por segmentos	39

Introducción

La vivienda se constituye como un bien de larga duración, transformándose en el activo más representativo de las familias; los mecanismos para la adquisición de los mismos en la actualidad se basan en contraer una deuda a largo plazo a través de créditos hipotecarios o prendarios con un intermediario financiero que alije la carga financiera de esta adquisición en el tiempo y caracterizándose por mantener la prenda del compromiso contraído.

En el Ecuador, la obtención de créditos de vivienda se encuentra normados por las instituciones públicas encargadas de la política crediticia, principalmente se puede referir al Banco Central del Ecuador (BCE), seguido por la Superintendencia de Bancos y así como la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, los cuales utilizan herramientas y mecanismos de control, siendo la más representativa para las tasas de interés activas a la fijación de techos máximos, esto con la finalidad de controlar el mercado de préstamos, evitar el sobre dimensionamiento y libre albedrío de las instituciones financieras con los usuarios finales.

Sin embargo, no necesariamente la fijación de techos máximos para las tasas de interés del segmento de vivienda va a generar que los hogares se encuentren con mejores condiciones para acceder a créditos. Por tanto, en este análisis se incluyó las variables que van a determinar las fluctuaciones del volumen de crédito del sector vivienda como son las tasas de interés, plazo, monto y número de operaciones. Además, los medios utilizados por las instituciones financieras para compensar los ingresos que tasas de interés más altas incidirían, esto mediante varios costos extra por servicios y otros.

Este análisis también hace hincapié en la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS en el año 2009, considerando que la institución se convirtió en la más representativa oferente de créditos de vivienda en el país, en relación con las instituciones financieras privadas.

El periodo de análisis comprendió desde el año 2007 al 2021, presentando en un primer momento la fundamentación teórica relevante del estudio, posteriormente un análisis de la evolución del volumen de crédito del sector vivienda, el comportamiento de las variables que influyen en el volumen de crédito del sector vivienda y la cómo la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social influenció en el mercado de créditos de vivienda.

Metodología

Fundamentación teórica

Sistema financiero

Las instituciones financieras tanto públicas como privadas en el Ecuador, tienen un papel determinante en la economía. De acuerdo con Jácome (2007) estas pretenden dar paso a una asignación eficiente de recursos de los agentes económicos, permitiendo el ahorro, inversión y desarrollo económico, creando estabilidad, aumento en el empleo y disminución de la pobreza.

En el Ecuador el sistema financiero se encuentra normado por las siguientes instituciones autónomas con personería jurídica:

- Banco Central del Ecuador: su rol se centra en alcanzar los objetivos constitucionalmente establecidos en el 2008 y ratificados en el 2021 para cumplir con la función principal de establecer, seguido por controlar y posteriormente aplicar la política crediticia del Estado ecuatoriano. (Banco Central del Ecuador, 2021)
- Superintendencia de Bancos: la función principal de la institución es supervisar y así controlar a las entidades del país (sectores públicos y privados del sistema financiero en su conjunto), su injerencia abarca al sistema nacional de seguridad social; destinado para velar por el interés general en la ciudadanía que accede y usa productos y servicios financieros. (Superintendencia de Bancos, 2020)
- Superintendencia de Economía Popular y Solidaria: se constituye como un organismo técnico centrado en la supervisión y posterior control de las entidades y organizaciones del sector Financiero Popular y Solidario, promoviendo así, su sostenibilidad y funcionamiento para garantía de sus socios. (Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, 2018)

El sistema financiero debe cumplir con el papel de asignar correctamente el ahorro dirigido a la inversión, de acuerdo con Jácome (2007) la regulación permite balance en su estructura. En el país se considera dos tipos de instituciones financieras, las públicas y las privadas, las mismas que se presentan a continuación:

- Sistema financiero público está compuesto por una base de regulaciones, normativas, instrumentos e instituciones orientados a la transformación de activos financieros. Está conformado por Banco de Desarrollo del Ecuador, BANECUADOR, Corporación Financiera Nacional y BIESS Banco del Instituto Ecuatorianos de Seguridad Social. De acuerdo con el Ministerio de Economía y Finanzas de acuerdo con Jácome (2007),

- Sistema financiero privado en el Ecuador, está conformado por bancos, cooperativos de ahorro y crédito, mutualistas, cajas de ahorro, sociedades financieras, entre otras de acuerdo con Jácome (2007).

El crédito

El crédito se determina como un derecho presente a pago futuro, caracterizado por la confianza otorgada o entregada a cambio de dinero, bienes o servicios. De otra manera el crédito como medio de cambio se define como dinero futuro; permitiendo al consumidor satisfacer sus necesidades ahora y cancelarlas después. Comúnmente utilizado como medio de cambio para crear transacciones creando el derecho del otorgador a recibir en retribución el pago en el futuro y conformándose como una obligación del comprador a cancelar sus haberes. (Ettinger, Golieb, 1971)

Estos contratos de deuda son generalmente representados como créditos bancarios, los cuales generan tasas de interés, donde las instituciones financieras tienen la potestad de fijar sus tasas, en el caso del Ecuador existen techos límite para estas tasas y representan limitaciones al momento de ofertar créditos. La ventaja del crédito es la utilización como agente de producción, medio de cambio, conveniencia en la efectivización de transacciones, y eleva el nivel de los negocios. Sin embargo, contraer obligaciones y entregarlas representan riesgos, tanto para el ofertante como para el demandante. (Ettinger, Golieb, 1971)

En el sistema financiero los instrumentos más recurrentes son la financiación y el modelo de apalancamiento. Para esto Grinblatt y Titman (2003) establecen que los contratos de deuda se caracterizan por ser:

- Requerimientos financieros y otras restricciones que el beneficiario debe cumplir (Grinblatt y Titman, 2003),
- Derechos del poseedor que garantice un contrato que permita el compromiso de pago por los motivos que incurran en incumplimiento o suspensión de los pagos de la deuda contraída (Grinblatt y Titman, 2003).

Riesgos del crédito

El mayor riesgo de la otorgación de créditos consiste en el desembolso de créditos de manera irresponsable lo que ocasiona grandes pérdidas para empresas y personas naturales, cuando no se puede administrar la deuda. Por lo cual es imperativo la adopción de políticas crediticias que permita “máximo de rentas con el mínimo de pérdidas” de acuerdo con Ettinger y Golieb (1971). Para la disminución del riesgo de no pagar la deuda, el prestatario recurre a tres parámetros: la personalidad del individuo, la capacidad de pago y capital para considerar si podrá pagar.

Existe el riesgo de precios que afecta el valor del compromiso del otorgante, si las tasas de las hipotecas se elevan, el riesgo es para ambas partes. Por otro lado, existe el riesgo de precipitación donde los demandantes de crédito no lleguen a término la transacción comprando la propiedad con los fondos solicitados. El principal motivo para que el prestatario

no cumpla con su compromiso de otorgar fondos es que las tasas hipotecarias hayan bajado lo bastante para ser inviable. Lo que puede hacer para prevenir el riesgo es establecer un acuerdo privado con una agencia. (Fabozzi, Ferri, Modigliani, 1996).

En tanto el mayor riesgo en el otorgamiento de todo crédito es sufrir una pérdida como consecuencia del impago de la obligación contraída. A continuación, se presentan los siguientes tipos de riesgos:

- **Riesgo de precios:** este tipo de riesgo se caracteriza por los efectos desfavorables sobre el valor del compromiso del otorgante, de ser el caso del alza de las tasas de las hipotecas, el riesgo es para el otorgante como la persona que solicita. (Fabozzi, Ferri, Modigliani, 1996).
- **Riesgos de precipitación:** este riesgo comprende cuando los solicitantes no completen la transacción comprando la propiedad con los fondos solicitados. El principal motivo para que el prestatario no cumpla con su compromiso de otorgar fondos es que las tasas hipotecarias hayan bajado lo bastante para ser inviable. Lo que puede hacer para prevenir el riesgo es establecer un acuerdo privado con una agencia. (Fabozzi, Ferri, Modigliani, 1996).

Clases de crédito

La clasificación del crédito puede ser muy amplia, en el Ecuador esta clasificación se encuentra normada por el Banco Central del Ecuador, el cual mediante Regulación 148-2007 de agosto de 2007 y creados por el Directorio del Banco Central del Ecuador, se describen a continuación:

Tabla 1. Tipos de crédito en el Ecuador

TIPO DE CRÉDITO	DIRIGIDO	CARACTERÍSTICAS
COMERCIAL CORPORATIVO	Empresas	El monto depende del sector económico
COMERCIAL PYMES	Pequeñas y medianas empresas	Cuyas ventas anuales superiores a USD 100.000
CRÉDITO DE CONSUMO	Personas naturales	Destinado a bienes de consumo o pago de servicios
MICROCRÉDITO	Personas naturales o jurídicas	Depende de sus Ingresos menos gastos Con garantía solidaria, financiamiento a pequeña escala
MICROCRÉDITO DE SUBSISTENCIA	Personas naturales o jurídicas	Cuyos saldos adeudados no excedan los USD 600 y registre ventas anuales menores a USD 100.000
MICROCRÉDITO DE ACUMULACIÓN SIMPLE	Personas naturales o jurídicas	Cuyas operaciones superen los USD 600 y hasta USD 8.500 y registre ventas anuales menores a USD 100.000
MICROCRÉDITO DE ACUMULACIÓN AMPLIADA	Personas naturales o jurídicas	Operaciones superiores a USD 8.500 y registre ventas anuales menores a USD 100.000
EDUCATIVO	Personas naturales o jurídicas	Formación y capacitación profesional
VIVIENDA	Personas naturales	Destinadas a la vivienda con aval de una hipoteca al usuario final del inmueble

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

Mercado de hipotecas

Los créditos inmobiliarios son usualmente reconocidos como hipotecas, que de acuerdo con Fabozzi, Ferri y Modigliani (1996) se constituyen como una garantía u obligación de propiedad para avalar el pago de una deuda. De manera general cuando se habla de hipoteca se relaciona con los bienes raíces, por tanto, la adquisición de una casa, departamento, terreno, residenciales, comerciales o agrícolas, etc., se utiliza como garantía para asegurar el pago de un crédito o préstamo a un acreedor, el cual podrá ejecutar la obligación y embargar la propiedad para asegurar el pago. Los otorgantes de hipotecas suelen crear ingresos por sus actividades como comisión de otorgamiento, seguro de desgravamen, seguro de incendio, costos de inspección, incluso comercialización de la misma hipoteca (estas ganancias adicionales se conocen como ganancia de mercado secundario), etc.

El acceso al crédito para los ecuatorianos ha sido fundamental para la adquisición de bienes y servicios. Particularmente los créditos hipotecarios para la vivienda de acuerdo a Aznar (2014) se han convertido de una necesidad básica a un activo financiero; donde la necesidad de hipoteca termina siendo en su mayoría la única alternativa para la adquisición de vivienda y terminar con el sistema de “propiedad-alquiler”.

Para el acceso a una hipoteca de acuerdo con Martínez, García, Pantoja y Zambrano (2009) se debe considerar fundamentalmente el cobro de intereses al inicio o al final del periodo. Para el proceso de otorgamiento de una hipoteca el solicitante realiza la solicitud en la cual suministra su información financiera y personal para ser evaluado por el otorgante, el cual evalúa y determina si la hipoteca será favorable o no. Los factores del otorgamiento de una hipoteca son: índice de pago – ingreso (PTI) y el índice préstamo – valor (LTV). El PTI se caracteriza por medir la capacidad del solicitante para realizar pagos mensuales (es favorable un índice bajo ya que el deudor tiene más probabilidad de cubrir sus pagos) de acuerdo con Fabozzi et al (1996). El segundo índice LTV mide la cantidad del préstamo al valor del mercado del préstamo (un índice LTV menor indica que el prestamista cuenta con mayor protección para recuperar el valor que dio en préstamo) de acuerdo con Fabozzi et al (1996).

Apalancamiento

Para este efecto, la hipoteca se encuentra ligada al apalancamiento, de acuerdo con Lele (1995) se determina que el apalancamiento surge como una estrategia fundamental para la obtención de un objetivo planificado. Se utiliza este término para la utilización del financiamiento de una deuda con un “anticipo” en forma de garantía que permita al emisor confiar en el compromiso realizado.

En el caso hipotecario, apalancar el bien inmueble permite el acceso de los agentes económicos a una deuda representativa que provoque confianza entre las partes, en su mayoría las instituciones financieras utilizan el apalancamiento como un requisito para el crédito con el fin de minimizar el riesgo de incumplimiento de la deuda, de igual manera en este sector se utiliza la hipoteca del bien para esta garantía.

Las tasas de interés en créditos inmobiliarios

La tasa de interés activa se constituye como el costo del dinero en el tiempo. Este valor es aquel que se “pacta en operaciones de crédito concedidas por las instituciones del sistema financiero privado, para todos los plazos, y en cada uno de los segmentos crediticios”, según el Banco Central del Ecuador (2021).

De acuerdo con el Banco Central del Ecuador (2021), en el país destacan las tasas de interés activas y las tasas de interés pasivas, descritas a continuación:

- **Tasa activa:** es aquella que se “pacta en operaciones de crédito concedidas por las instituciones del sistema financiero privado, para todos los plazos, y en cada uno de los segmentos crediticios.”
- **Tasa pasiva:** se define como aquella “aplicada por las instituciones del sistema financiero privado en sus captaciones a plazo fijo.”

Para el cálculo de estas tasas (activa y pasiva) se considera la estimación de flujos de efectivo sin considerar las pérdidas futuras.¹ Con lo que respecta a los créditos inmobiliarios la tasa activa inmobiliaria está caracterizada por tener un techo máximo de 11,33%, para créditos VIP y VIS del 4,99% correspondientes al año 2021 (Ver anexo 1).

De acuerdo con la CEPAL (2018) la tasa de interés es el canal fundamental para la política monetaria de cada uno de los países a través de los entes responsables correspondientes que pueden ser los bancos centrales quienes son los reguladores de la tasa de los bancos e intermediarios financieros, estas regulaciones van a afectar a largo plazo en la economía en especial en los bienes durables. Por tanto, al reducirse las tasas de interés se reduce el costo del uso del capital relacionado en el incentivo a la inversión.

Variables determinantes del volumen de crédito

Tasa de interés básica del Banco Central del Ecuador en créditos inmobiliarios

La fijación de tasas viene dada por el Banco Central del Ecuador, esta institución utiliza esta práctica regulatoria para el control de los valores de mercado de las tasas activas y pasivas del sector financiero nacional. Son consideradas como prácticas de carácter regulador efectuadas por los gobiernos para la reducción del sobredimensionamiento y la llamada usura².

Por esto, Callejas y Tobón (2008) establecen, que la variación de las tasas de interés puede generar choques desestabilizantes para los agentes económicos, y la necesidad de

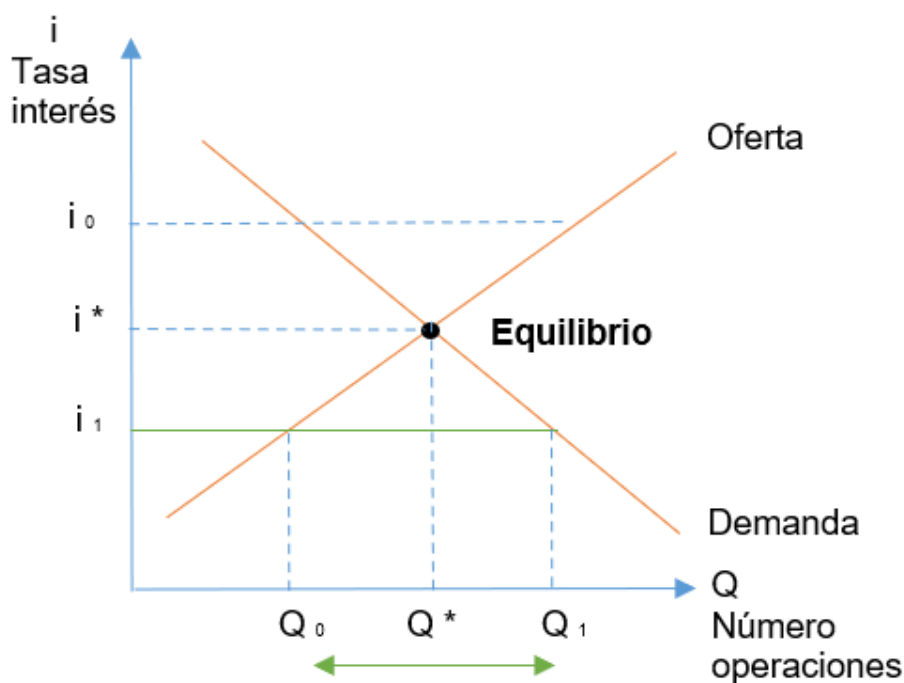
¹ Superintendencia de Bancos, Libro I de las Normas Generales para las instituciones del sistema financiero.

² Ley de Orgánica de Régimen Monetario (Art. 22) La tasa máxima de interés, por sobre la cual se consideraba que se había incurrido en usura, era equivalente a la tasa activa referencial más el 50% de dicha tasa.

intervención del Estado para el control de estas. Gastaldi (2008) por su parte contribuye afirmando que la falta de regularización y control permite la existencia de créditos hipotecarios de mala calidad hacia los agentes que tienen riesgo de insolvencia. El BCE calcula la tasa de interés efectiva máxima de acuerdo con cada segmento y subsegmento (comercial, consumo, vivienda y microcrédito) utilizando la tasa promedio ponderada de cada segmento incluyendo dos desviaciones estándar para contar con el 95% de confiabilidad.³

La fijación de tasas por encima o debajo de la tasa de interés de equilibrio va a crear distorsiones en la economía. Por debajo del equilibrio se generaría un exceso de demanda como muestra el gráfico 1, deberían existir más operaciones que sean demandadas para ser financiadas. Cuando la tasa máxima es fijada por encima o debajo del equilibrio, no existiría exclusión y no operaría en condiciones normales (Larraín y Sachs, 2002).

Gráfico 1. Fijación de tasas de interés



Fuente: Larraín y Sachs (2002)

Elaboración: María Fernanda Estévez

Tasa activa referencial en el Ecuador

De acuerdo con la Asociación de Bancos Privados del Ecuador (2019) en su informe técnico la tasa activa referencial en el país requiere un costeo de la operación financiera y debe cubrir varios componentes, se refiere a la prima de riesgo, a los costos operativos, otros costos de fondeo, así como impuestos y finalmente la ganancia.

³ Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito, reforma la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, Artículo 12.

- **Prima de riesgo:** para cubrir de mayor manera el riesgo y la morosidad por préstamos incobrables. Es decir, se compensa por el riesgo de entregar recursos a los usuarios.
- **Costos generales:** son aquellos utilizados para la obtención de créditos, estos pueden ser administrativos, procesamiento de crédito y de asesoría. Se consideran otros factores como la magnitud del préstamo, tiempo, tipo, entre otros.
- **Costo de fondeo:** este costo está representado por aquel valor que la institución financiera utiliza para obtener los fondos necesarios para el préstamo, esto puede ser por financiamiento externo o por aquellos depósitos que se encuentran en su jurisdicción.
- **Impuestos:** de curso legal, estos son valores categorizados como obligatorios, grabados por los organismos de control hacia los prestamistas y prestatarios.
- **Ganancia:** es la ganancia al rendimiento económico del cual la institución financiera espera incurrir al momento de ser un intermediario financiero.

Lo que quiere decir que la tasa activa debe cubrir la ganancia y los costos fijos y variables para que sea rentable para la institución financiera.

Monto, plazo y número de operaciones

Para considerar las variables que determinan el volumen de crédito, es importante considerar que el monto, plazo son considerados para el otorgamiento de créditos de vivienda, así como el número de operaciones influye en el volumen de crédito. En las Normas Generales para las Instituciones del Sistema Financiero determina que la aprobación del crédito estará sujeto al destino de la operación crediticia, el monto, las condiciones de plazo e intereses, así como la capacidad de pago.

La Superintendencia de Bancos de acuerdo con su terminología, caracteriza estos términos de la siguiente manera:

- **Monto:** es una suma de dinero (generalmente se usa en términos monetarios), financieramente se entiende como la suma del capital y los intereses, aquel que se obtiene como resultado de un crédito.
- **Plazo:** se constituye como el tiempo mediante el cual se ha acordado una operación de crédito.
- **Número de operaciones:** valor numérico por el cual se lleva la sumatoria de transacciones financieras realizadas.

Ahorro e inversión

El consumo se considera como la última fase del proceso productivo en la cual se atiende necesidades básicas humanas. Keynes (1965) afirma que el consumo va a depender del ingreso neto (en mayor medida que del ingreso bruto) puesto que los individuos tienen la decisión de cuanto consumir. En la teoría clásica se establecía que el consumo y la tasa de interés se encontraban relacionadas entre sí, sin embargo, afirma que de tal manera que el cambio en la tasa de interés muestra sensibilidad en el comportamiento del consumo, considerando que la decisión de los individuos será ambigua e incierta (una tasa de interés más alta incentivará al ahorro).

Considerando el concepto de ingreso y consumo Keynes (1965) define al ahorro como la diferencia entre ambos. Este contexto conlleva a la inversión. Los individuos toman la decisión entre ahorro o gasto, considerando su ingreso personal disponible (ingreso personal menos impuestos al ingreso, también conocido como ingreso neto). De acuerdo con Astudillo (2012) este ahorro disponible lo toman los intermediarios financieros y lo canalizan hacia los inversionistas, quienes toman los excedentes y los invierten en los diferentes tipos de activos financieros. La inversión se constituye como el aumento de cantidad de capital, esta canalización de recursos puede ser destinados al financiamiento, por ejemplo, adquisición de infraestructura; busca el objetivo de rentabilidad.

Esta similitud es tratada por De Gregorio (2007) quien habla de la paradoja de la frugalidad, la cual establece que el ahorro es igual a la inversión, es decir los individuos que intentan aumentar el ahorro no lo logran ya que tiene una igualdad con la inversión, y por tanto la inversión no va a crecer. Por su parte, Keynes (1965) interpreta al ahorro e inversión de tal modo que, el monto del ahorro es consecuencia del resultado de los consumidores de manera individual, y el monto de la inversión corresponde a la demanda colectiva, y estas dos serían proporcionalmente iguales, puesto que ambas son iguales al excedente del ingreso sobre el consumo. Esta equivalencia también depende de las decisiones de los individuos entre el ahorro y la inversión, cuales propensiones serían iguales.

El incentivo para invertir de acuerdo con Keynes (1965) es el acceso al derecho de probables rendimientos. Este rendimiento de un bien de capital y su precio de reposición es esperado un rendimiento que promueva el comportamiento a invertir.

Capacidad de pago

La capacidad de pago es determinante en la obtención de financiamiento. Estipula la capacidad de cubrir las obligaciones de los individuos sean estas a corto caracterizadas por ser menores a un año o largo plazo. En las Normas Generales para las Instituciones del Sistema Financiero de la Superintendencia de Bancos se hace énfasis en la situación financiera del deudor, para los cual es imprescindible identificar la estabilidad financiera del agente y considerar que cuente con fuentes de pago a través de la evaluación del flujo de caja de la información que fue entregada por el solicitante. Otro factor determinante es considerado del flujo de efectivo, la rentabilidad de sus actividades y el apalancamiento con el cual hace frente a la obligación que va a contraer.

Otros costos y gastos de la deuda

Al momento de incurrir en crédito de vivienda, las familias consideran factores como el gasto mensual promedio que debe abarcar los rubros más fundamentales como son alimentación, arrendamiento o pago de vivienda, servicios básicos, vestimenta, salud, transporte, educación, entre otros. Por esto, las instituciones financieras utilizan estos rubros conforme con las Normas Generales para las Instituciones Financieras de la Superintendencia de Bancos, utilizando esta información como respaldo de los gastos en los que las familias incurren y determinar su nivel de endeudamiento y coherencia en la solicitud declarada por los solicitantes.

Esta solvencia permitirá cubrir la cuota de pago y los costos de transacción. La Superintendencia de Bancos define a estos costos como “incrementables y atribuibles a la compra a la compra, emisión, venta o disposición de un activo financiero”.

A demás del costo mensual promedio, es importante considerar otros costos financieros que se pueden desglosar por conceptos profesionales como honorarios, comisiones, asesoría, comisión a intermediarios, tasas, impuestos, entre otros. Y ser considerados como costos de transacción de acuerdo con la Superintendencia de Bancos. No son considerados costos las primas de seguro, descuentos de deuda y otros costos administrativos y de mantenimiento.

El sistema financiero en el Ecuador

El sistema financiero del Ecuador, mediante la sección 8va. de la Constitución de la República del Ecuador en su reforma del año 2008, correspondiente al sistema financiero, Art. 308 resalta que *“Las actividades financieras son un servicio de orden público, y podrán ejercerse, previa autorización del Estado”* estas instituciones tienen por objeto *“preservar los depósitos y atender el financiamiento para el desarrollo del país”*, fortalecer la inversión, promover el consumo y actuar responsablemente con el medio ambiente. Este artículo establece el fomento del acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito, contando con normas y demás entidades de control.

El sistema financiero nacional de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador se compone por:

- **Sector financiero público:** tiene por finalidad “la prestación sustentable, eficiente, accesible y equitativa de servicios financieros” busca incrementar la productividad y competitividad nacional de los sectores productivos e impulsar su inclusión en la economía.
- **Sector financiero popular y solidario:** orientado al desarrollo e impulso de la economía popular y solidaria. Tiene un carácter preferencial y diferenciado que cuenta con la participación de cooperativas de ahorro y crédito, cajas de ahorro, entidades solidarias y bancos comunales.
- **Sistema financiero privado:** contará con control de organismos destinados a la regulación conforme con el marco constitucional y normativo vigente. Este sector está destinado a ejecutar actividades financieras del público en general, preservar sus depósitos y atender a sus demandas de intermediación financiera.

El sistema financiero se destaca por sus amplios ámbitos, el control fundamental de la integración del sistema financiero de aquellas entidades encargadas de la formulación de política, regulación y control del sector privado, público y popular y solidario⁴.

Destacándose la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera esta institución es la responsable de formular y dirigir las políticas públicas ecuatorianas, además, vela por la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores, también de *“la creación, operación y liquidación de entidades financieras, de seguros y valores”*. Además, Junta es fundamental conocer sobre el control efectuado por las Superintendencias, y principalmente se menciona su ámbito que se compone por concentrarse en prevención y desincentivos de prácticas fraudulentas (lavado de activos), protección de información personal de los usuarios del *“sistema financiero nacional, crear sostenibilidad del régimen monetario, promover la integración, precautelar la sostenibilidad de la balanza de pagos”*, promover la inclusión financiera. (Artículo 13 - 14, Código Orgánico Monetario y Financiero).

En cuanto a la Superintendencia de Bancos, esta institución autónoma es un organismo técnico de derecho público. Tiene por finalidad *“la vigilancia, auditoría, intervención, control y supervisión de las actividades financieras que ejercen las entidades públicas y privadas del Sistema Financiero Nacional”*. Entre sus amplias funciones se destaca la vigilancia, auditoría, control y supervisión del Código Orgánico Monetario y Financiero, autorizaciones hacia las instituciones financieras públicas y privadas, la función de inspección, así como la función de sancionador, canalizar información respecto al sigilo y reserva, proteger los derechos de los usuarios del sistema monetario y financiero, entre otras. (Artículo 59 – 60, 62, Código Orgánico Monetario y Financiero).

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el mercado de oferta de créditos de vivienda

El BIESS marcó un gran hito en la historia crediticia del Ecuador, esta institución creada el 11 de mayo del 2009⁵ se caracterizó por conformarse como propiedad pública perteneciente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social enfocada en la prestación de servicios y como banca de inversión, con la principal característica de ser el administrador de los fondos del IESS enfocados en sus afiliados y jubilados.

De acuerdo con el BIESS, esta institución otorga a sus afiliados y jubilados préstamos hipotecarios de vivienda y quirografarios de consumo. Además, de préstamos prendarios a la ciudadanía en general. Se caracteriza por realizar préstamos de consumo caracterizados por realizarse 100% en línea. Cuenta con una participación del 51% del mercado hipotecario, y por su trayectoria cuenta con una calificación de riesgo de AAA-⁶ conformándose como una institución notablemente sólida en el Ecuador.

⁴ Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y Código Orgánico Monetario y Financiero.

⁵ Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 587

⁶ Comité de Calificación Nro F030-2017, reunido el pasado 29 de junio de 2017, en base al resultado de los balances financieros auditados al 31 de marzo de 2017.

Los valores organizacionales por los cuales sustenta su funcionamiento son:

- Transparencia
- Respeto
- Responsabilidad
- Compromiso institucional
- Comunicación efectiva
- Trabajo en equipo

Sistema financiero privado regulado por la superintendencia de bancos

De acuerdo con la Superintendencia de Bancos (2020) la necesidad de una entidad organizadora de los bancos ecuatorianos nació con la creación de la república. En el año de 1869 con la promulgación de la Ley de Bancos Hipotecarios (vigente más de 50 años). Para el 06 de septiembre de 1927, con la modificación a las reformas al sistema financiero y monetario fue creada la Superintendencia de Bancos.

Desde entonces, la institución se ha visto sujeta a cambios institucionales, sin embargo, el mayor hito de la Superintendencia de Bancos se dio en el año 2000⁷, con la promulgación del dólar como moneda de curso legal en el territorio nacional y el nuevo esquema monetario. Sumando la promulgación de la Constitución del año 2008, se confirmó su función de supervisión y control, en el Art. 213 como *“organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales, ambientales y de los servicios que prestan entidades públicas y privadas”*, también destacándose en la función de instituto de transparencia y control social.

Cumpliendo sus funciones y para fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito, por tanto, determinó que “el sistema financiero del Ecuador estaría integrado por los sectores públicos, privados y de economía popular y solidaria⁸”. Todas estas instituciones debiendo regirse bajo normas específicas de control para preservar sus preceptos de su *“seguridad, estabilidad, transparencia y solidez”*.

En la actualidad, la Superintendencia de Bancos cuenta con personal técnico, infraestructura propia, información consolidada de todas las entidades controladas y metodologías para la supervisión bancaria y control de riesgos.

⁷ 13 de marzo de 2000 Aprobación de la Ley para la Transformación Económica.

⁸ Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria, las cooperativas de ahorro y crédito pasaron al ámbito de regulación y control de la recientemente creada Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Jácome (2007) denota que la banca privada al tener un papel fundamental en la economía goza de una estructura envidiable en comparación con los otros sectores. Sin embargo, este sector a nivel de América Latina continúa estando ralentizado, no obstante, continúa siendo competitivo, para el año 2021 la Rentabilidad sobre el Capital (ROE) fue del 7,57% y la Rentabilidad sobre los Activos (ROA) fue del 0,74% y una calidad de activos del 126,13% de acuerdo con Asobanca.

Tipos de créditos de vivienda

Para el sector vivienda en la actualidad se viene trabajando con tres tipos de créditos los cuales de acuerdo con los lineamientos del BIESS se catalogan como préstamos hipotecarios con sus respectivas tasas de interés activas máximas y referenciales que se describen a continuación:

- **Inmobiliario:** se encuentra destinado a la adquisición de una casa, suite o departamento, en estado terminado pudiendo ser nuevo o usado con un financiamiento de hasta el 95% de hasta USD 90.000 hasta 25 años plazo. Tasa máxima 11.33%.
- **Vivienda de Interés Público (Primera Vivienda):** este segmento de crédito se encuentra orientado a la adquisición de una vivienda nueva terminada al 100% y sin gravámenes para personas que no tengan aún vivienda propia. Con un financiamiento correspondiente al 100% del avalúo hasta USD 70.000 con un plazo máximo de 25 años. Tasa máxima 4.99%.
- **Vivienda de Interés Social:** este segmento fue creado para crear subsidios e incentivos de vivienda por parte del Estado a personas en situación de vulnerabilidad o pobreza con tasas preferenciales. Contando con tres subsegmentos que van de montos desde USD 13.704 hasta los 71.064, caracterizándose por ser la primera vivienda en ser adquirida y totalmente construida. Tasa máxima 4.99%.

El portafolio de servicios que ofrece esta institución es amplio, el BIESS desde su creación viene atendiendo 5 tipos de créditos hipotecarios con sus características particulares, financiamiento y monto correspondiente para cada sección, además el sistema de amortización puede ser elegido entre cuotas fijas o cuotas decrecientes conforme a las necesidades de los deudores, estas características de construcción dirigida a los pensionistas, afiliados y jubilados se describen a continuación en la tabla 2:

Tabla 2. Tipos de construcción para vivienda BIESS

TIPO DE BIEN	DESCRIPCIÓN	FINANCIAMIENTO Y MONTO	PLAZO
--------------	-------------	------------------------	-------

COMPRA DE VIVIENDA NUEVA O USADA TERMINADA	Terminada al 100%, en buen estado y libre de gravámenes	100% del avalúo hasta USD 100.000 80% del avalúo hasta USD 200.000	25 años máximo
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	Edificación de casa o departamento	100% del financiamiento hasta USD 130.000	25 años máximo
REMODELACIÓN O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA	Puede incluir cualquier modificación o mejora en el interior sin cambios en la estructura	50% del financiamiento hasta USD 50.000	10 años máximo
COMPRA DE TERRENO	Destinado a la construcción de una vivienda con servicios básicos y acceso a una vía principal. No puede exceder los 5.000 m ² urbanos y 10.000 m ² rurales	100% del avalúo hasta USD 100.000 80% del avalúo hasta USD 200.000	12 años máximo
COMPRA DE OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y CONSULTORIOS:	Terminado al 100% nuevo o usado, pero en buen estado y libre de gravámenes	100% del avalúo hasta USD 100.000 80% del avalúo hasta USD 200.000	20 años máximo

Fuente: BIESS

Elaboración: María Fernanda Estévez

Volumen de crédito del sistema financiero privado en créditos inmobiliarios

La Asociación de Bancos Privados del Ecuador, describe al valor del volumen de crédito como una variable de flujo de acumulación en el tiempo y corresponde al precio del crédito, estas operaciones incluyen el número de operaciones y su respectivo valor concedido por las instituciones financieras ecuatorianas. Las variaciones del volumen del crédito se encuentran ligadas a las tasas activas efectivas. Por lo cual se describe esta relación a continuación:

Relación entre el volumen de crédito y las variables que influyen en este

Gonzales (2002) habla de la eficacia de los instrumentos de crédito en la creación de productos que *“conjuntamente con el ahorro de las familias, la capacidad de endeudamiento permita el acceso a viviendas”*. Para esta determinación Rodríguez (2012) mide la sensibilidad del volumen de crédito frente a las variaciones de la tasa de interés referencial con el objetivo de comprobar el grado de reacción de las variables mediante un análisis de correlación y regresión simple.

El análisis de la incidencia del volumen de crédito causado por el aumento o disminución de las tasas de interés y las variables que influyen en su variación serán determinadas a través de una progresión lineal simple en la cual según Novales (1993) pretende explicar el comportamiento de determinada variable económica contando con la información de un conjunto de variables explicativas. Este modelo tiene por objeto determinar una relación funcional entre dos variables (X, Y) donde Y es función de X, por tanto es X la variable que causa Y siendo la variable explicada y X la explicativa.

Para la adecuación del modelo se utiliza el gráfico de dispersión, Novales (1993) lo identifica como un diagrama matemático que utiliza coordenadas cartesianas para visualizar el conjunto de datos de dos variables. Si los puntos tienen a formar una curva indica que la relación entre X e Y no es lineal.

El coeficiente de determinación (R_2) se utiliza según Bujarati (2004) para descubrir en qué medida o que tan bien, se ajusta la línea de regresión muestral a los datos. Esperando que el residuo alrededor de la línea sea el más pequeño posible. Se pueden identificar dos propiedades: la primera es una cantidad no negativa. La segunda sus límites son $0 \leq R_2 \leq 1$. Donde un $R_2=1$ es un ajuste perfecto. Y un $R_2=0$ no hay relación entre las variables.

Para determinar la dispersión del gráfico se utilizará la Prueba F Bujarati (2004) lo describe como un cociente de dos varianzas (medida de dispersión) identificando que tan dispersos están los datos con respecto a la media. Donde los valores más altos indican mayor dispersión. Es importante mencionar que el coeficiente de determinación (R_2) y la prueba F están relacionados directamente.

La fundamentación teórica del presente análisis abarcó el tema principal del sistema financiero y su funcionamiento en el país y cómo existen variables que determinarán las fluctuaciones en el volumen de crédito. Además de considerar las instituciones determinantes para los resultados del análisis; la creación del BIESS como oferente principal de estos créditos y los incentivos por los cuales la institución se convirtió en la institución más representante para este sector.

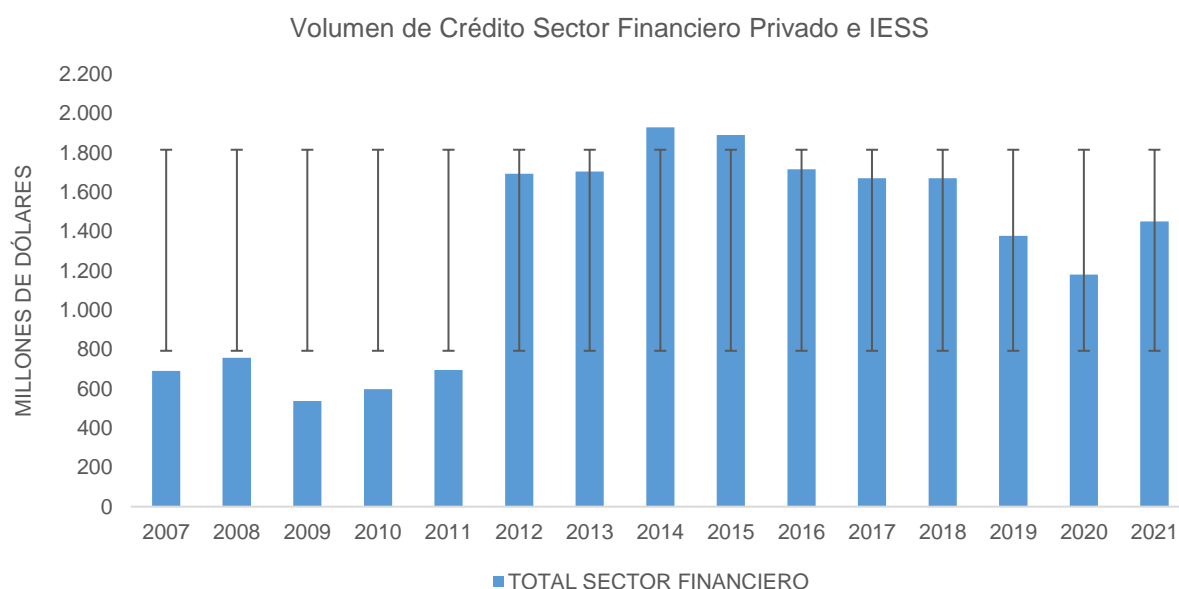
Resultados

La evolución del volumen de crédito para vivienda, considerando sus distintos segmentos

El volumen de crédito del sector vivienda en el Ecuador ha presentado una constante fluctuación. La creación del BIESS y la política pública orientada hacia los incentivos destinados a la vivienda han permitido que el sector de manera global presente un repunte considerable. En el año 2011 se entregó 695 millones de dólares a los créditos destinados a vivienda, sin embargo, para el año siguiente el monto ascendía a 1.693 millones de dólares, es decir el 244% más con respecto al 2011. Este porcentaje tan representativo, es un reflejo del impacto en el sector financiero particularmente en los créditos de vivienda de la creación del BIESS.

En el gráfico 2, podemos visualizar las fluctuaciones del sector financiero total (privado e IESS) en el periodo 2007 a 2021, la dispersión que presenta la muestra con respecto a la media es elevada (511 millones de dólares) lo que indica una alta dispersión. Utilizando la herramienta de error con desviación estándar se puede visualizar la distancia en la cual se encuentra cada año de la media de forma significativa, principalmente los años previos a la inclusión del BIESS en el sector financiero de crédito de vivienda.

Gráfico 2. Volumen de crédito del sector financiero privado e IESS periodo 2007 a 2021



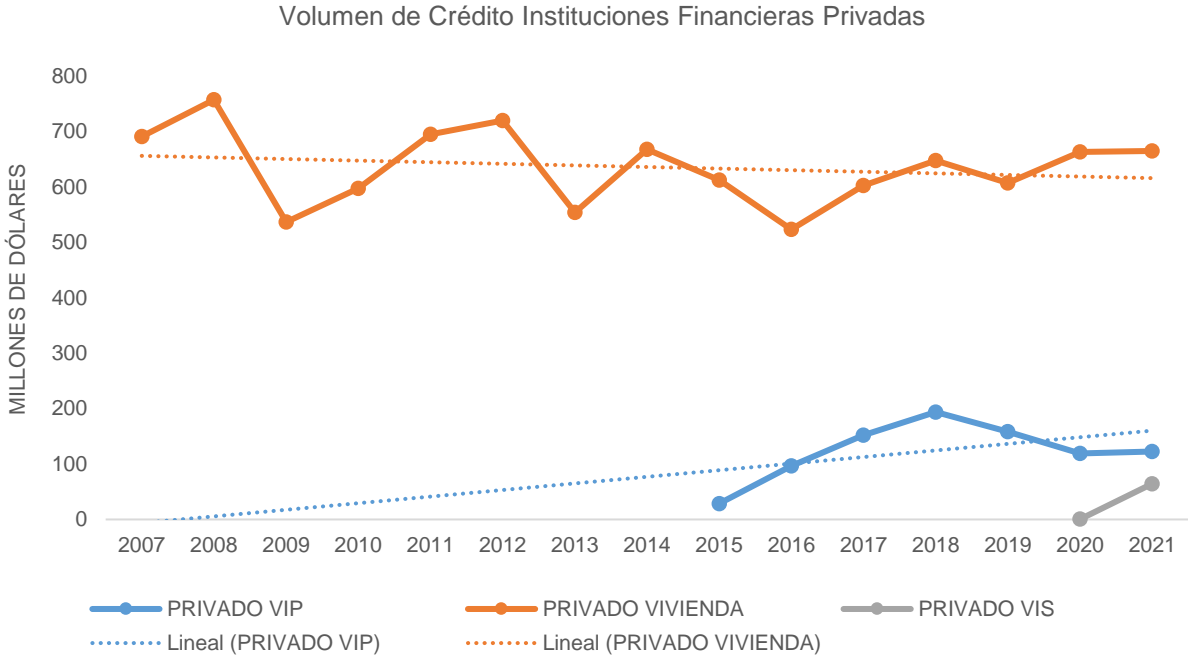
Fuente: Superintendencia de Bancos, BIESS

Elaboración: María Fernanda Estévez

A continuación, se presenta los diferentes los diferentes segmentos de crédito de vivienda, para lo cual se ha considerado plantear de manera independiente al sector privado y al BIESS con el fin de visualizar sus particularidades. Estos segmentos se constituyen como vivienda (inmobiliario), crédito de vivienda de interés público (VIP) y crédito de vivienda de interés social (VIS).

En el gráfico 3, con respecto al volumen de crédito de las instituciones del sector financiero privado en el periodo 2007 a 2021 en el segmento de vivienda, se puede apreciar una tendencia decreciente, el pico máximo en el 2008 (758 millones de dólares) y el pico mínimo en el 2016 (524 millones de dólares). Este resultado coincide con la incorporación de los créditos VIP en el sector.

Gráfico 3. Volumen de crédito instituciones financieras del sector privado de vivienda periodo 2007 a 2021



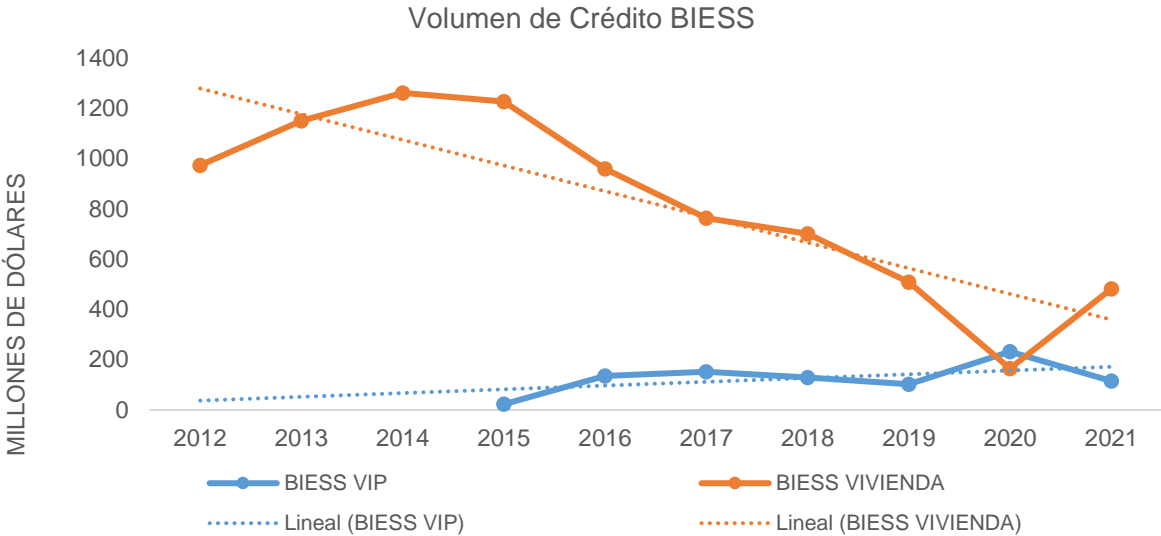
Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaboración: María Fernanda Estévez

Los créditos de Vivienda de Interés Público (VIP) desde el año 2015, representaron un incentivo para la adquisición de viviendas “accesibles”, ralentizando su crecimiento a partir del año 2019 y estabilizándose el último año (2021). Se encuentran caracterizados por contar con una tasa preferencial máxima del 4,99% y destinadas a individuos de ingresos medios.

En lo que respecta a los créditos de Vivienda de Interés Social (VIS) del sector financiero privado, presenta sus transacciones desde el año 2020, contando una tendencia inicial creciente. Al igual que los créditos VIP cuenta con una tasa máxima del 4,99% y está destinada a individuos de ingresos medios a bajos, particularmente en situación de vulnerabilidad.

Con respecto a los créditos del BIESS, a continuación, se presenta el gráfico 4, en el cual se encuentra el volumen de crédito del BIESS del sector vivienda en el periodo 2012 a 2021. Concerniente a los créditos VIP se identifica una tendencia fluctuante estándar desde su aparición en el 2015.

Gráfico 4. Volumen de crédito BIESS sector vivienda periodo 2012 a 2021



Fuente: BIESS

Elaboración: María Fernanda Estévez

Las fluctuaciones más representativas se evidencian en el periodo 2020, asociado a la pandemia por Covid-19⁹. Donde, para el 11 de marzo de 2020 en el Ecuador mediante acuerdo ministerial No 00126-2020 emitido por la Ministra de Salud, se declaró el “Estado de Emergencia Sanitaria en Sistema Nacional de Salud”, con el fin de mitigar la propagación del virus.

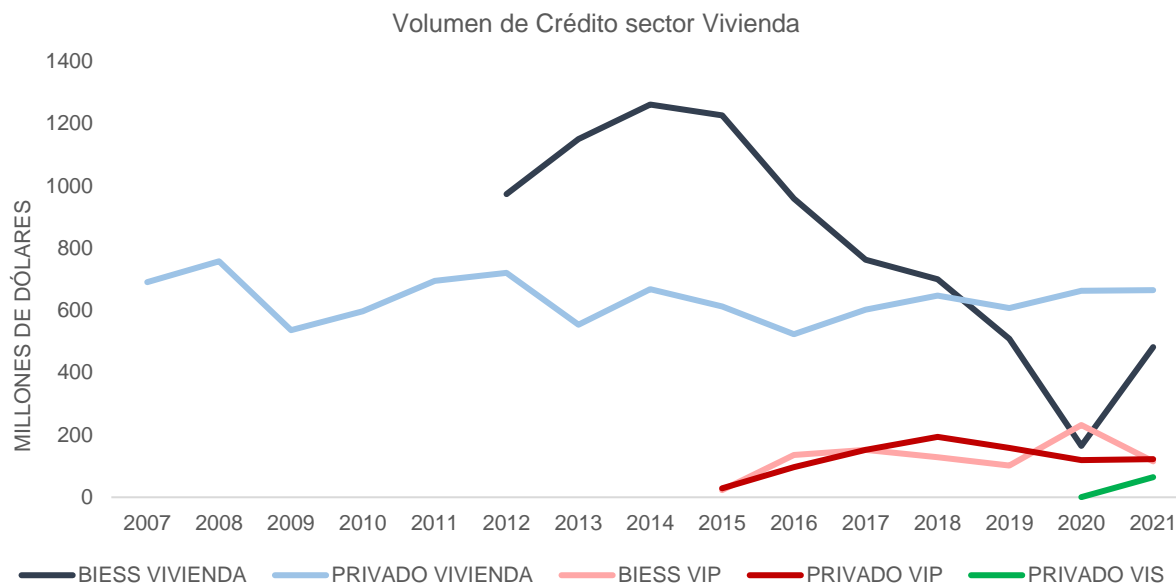
Con las medidas tomadas respecto al Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO) y suspensión de actividades, fue inevitable que el efecto en la economía resultara representativo, estas circunstancias provocaron que el volumen crédito del sector vivienda se redujera principalmente en el sector privado donde se redujo en 344 millones de dólares en el 2020 (USD 165 millones de dólares) en comparación con el 2019 (USD 509 millones de dólares).

Respecto a los créditos de vivienda del BIESS con el techo máximo del 11,33% han presentado una tendencia decreciente como indica el gráfico 4, con un repunte en el último año. Esta tendencia coincide con la aparición de los créditos VIP en el sector. Además, las facilidades que brinda el BIESS con respecto a este segmento ha permitido que se incrementen las operaciones de crédito, las cuales permite hasta el 95% de financiamiento con un monto de hasta \$90.000.

El gráfico 5 muestra los segmentos de crédito de vivienda (vivienda, VIP y VIS) del sector privado y BIESS con el fin de visualizar los diferentes segmentos de ambos sectores, mostrándose significativamente los créditos de vivienda del BIESS.

⁹ Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020

Gráfico 5. Volumen de crédito por segmento



Fuente: Superintendencia de Bancos y BIESS

Elaboración: María Fernanda Estévez

Las variables que influyen en el volumen de crédito de vivienda en el Ecuador en el periodo 2007 al 2021

Para analizar las variables que influyen en el volumen de crédito se procederá a la utilización de un modelo de regresión simple entre la variable dependiente (Y) “volumen de crédito” y la variable independiente (X) por tanto, $Y=f(X)$ donde μ_t actuará como una perturbación aleatoria, donde la función de la regresión lineal correspondiente es $Y_t = \beta_1 + \beta_2 X_t + \mu_t$. Este análisis será realizado de manera independiente con la variable tasa de interés para el análisis respectivo, donde solo habrá una variable explicativa.

Se determinará las variables para determinar si son estocásticas, por lo que la línea a lo largo de la recta podría formar una línea de puntos, para esta dispersión se utilizará el coeficiente de determinación R^2 y determinar sus límites y ajuste.

Para este efecto, se utiliza la herramienta STATA versión 17 para realizar la regresión entre la variable dependiente Volumen de crédito del sector vivienda y la variable independiente Tasa de interés activa referencial en el periodo 2007 al 2021 en el Ecuador.

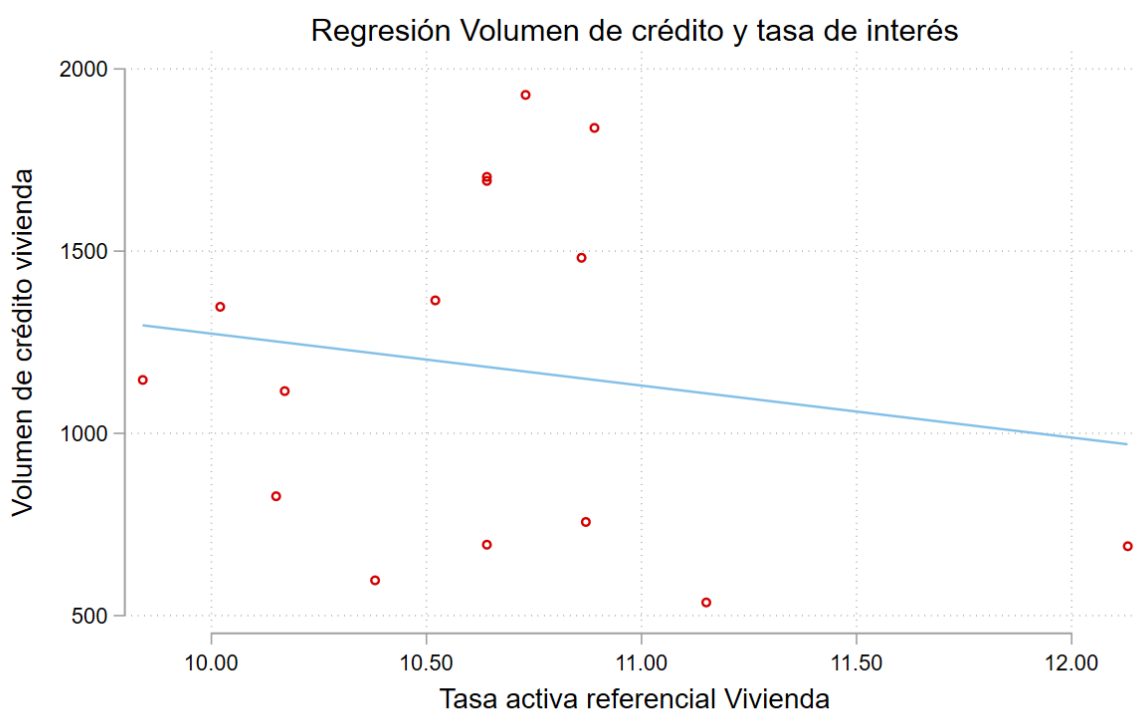
Para el análisis de las variables, es importante resaltar que el análisis no predice la causa efecto de su dependencia, más bien muestra la intensidad de su relación. Para demostrar si existe alguna diferencia en la variación de los resultados de la dispersión del gráfico se utilizará la Prueba F los valores más altos indican mayor dispersión. Es importante mencionar que el coeficiente de determinación (R^2) y la prueba F están relacionados directamente. Se presenta a continuación la siguiente hipótesis para el modelo:

HIPOTESIS NULA $H_0: \sigma_1^2 = \sigma_2^2$

HIPOTESIS ALTERNATIVA $H_0: \sigma_1^2 \neq \sigma_2^2$

La evidencia empírica, destaca a la tasa de interés vinculada con las fluctuaciones en el volumen de crédito del sector vivienda, para este efecto inicialmente se analizará la variable de la tasa de interés correspondiente a la tasa activa efectiva referencial del sector vivienda histórica suministrada por el Banco Central del Ecuador.

Gráfico 6. Diagrama de dispersión, regresión entre Volumen de Crédito y Tasa activa referencial sector vivienda 2007 a 2021



Fuente: Banco Central del Ecuador Elaboración: María Fernanda Estévez Herrera

El gráfico 6 muestra que los puntos trazados no presentan una dispersión uniforme por lo que se supone no existe una correlación marcada entre sí. La tabla 3 muestra los datos de la regresión entre las variables, el resultado del R cuadrado del 2,66% nos indican que en resultados cercanos a cero, menor será el ajuste correspondiente del modelo a la variable que se pretende aplicar y, esta es la razón por la cual, resultará este modelo menos fiable.

Tabla 3. Regresión Volumen de crédito y tasa de interés activa referencial sector vivienda 2007 a 2021

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	15
Model	85802.3864	1	85802.3864	F(1, 13)	=	0.36
Residual	3136442.53	13	241264.81	Prob > F	=	0.5612
Total	3222244.92	14	230160.351	R-squared	=	0.0266
				Adj R-squared	=	-0.0482
				Root MSE	=	491.19

Volumen_cr~o	Coefficient	Std. err.	t	P> t	[95% conf. interval]	
Tasa_Interes	-142.6009	239.122	-0.60	0.561	-659.1926	373.9908
_cons	2699.748	2547.895	1.06	0.309	-2804.644	8204.141

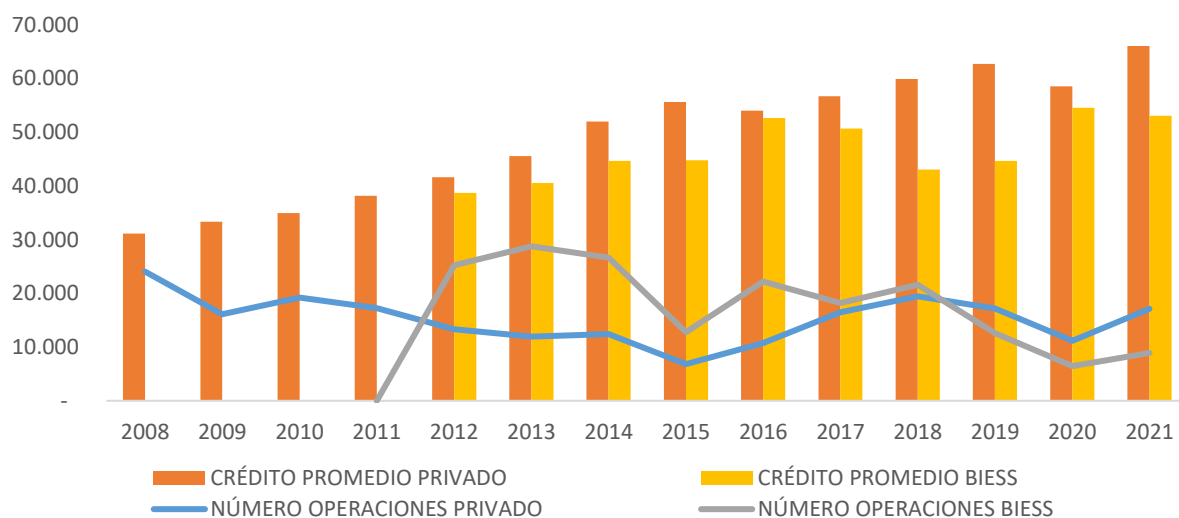
Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

Con el nivel de R^2 descrito, se procede al análisis de la prueba de significancia con los estadísticos F y t, dados los datos se determina que el modelo no es significativo por tanto se estima que no existe correlación entre los resultados, y se rechaza la hipótesis nula y se acepta la alternativa, debido que si hay diferencia en los resultados por lo tanto es estadísticamente significativo el modelo.

En consideración a las variables que inciden en el volumen de crédito se consideró el número de operaciones el crédito y el plazo promedio del crédito (ANEXO 1). El BIESS interpreta al número de operaciones como los beneficiarios que acceden a los créditos de vivienda, para el año 2021 este número se recuperó y ascendió a 8.911, mientras el crédito promedio se situó en 61.425. En lo que respecta al sector privado, se presentaron 17.128 operaciones de crédito en un promedio de 69.504, como se refleja en el gráfico 7.

Gráfico 7. Operaciones y crédito promedio sector Inmobiliario Privado y BIESS periodo 2008 a 2021



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

En el año 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en la Resolución No. 059-2015-F del 16 de mayo de 2015 expidió las “Normas que regulan la segmentación de la cartera de créditos de las entidades del Sistema Financiero Nacional”, creando la segmentación de créditos de vivienda como Inmobiliario, Vivienda de Interés Público y Vivienda de Interés Social (aplicación desde en el año 2020). Esta segmentación pretendía crear dinamismo en el mercado crediticio de vivienda y permitir el acceso a las personas con tasas de interés preferenciales.

Sin embargo, el gráfico 6 permite visualizar las fluctuaciones de las operaciones de crédito de vivienda, en lo que respecta al BIESS posterior al declive que presentó en el año 2020 (punto más bajo), en el año siguiente empezó su recuperación, viéndose superado por el sector privado el cual duplicó las operaciones de crédito del 2021.

En este contexto, el plazo de crédito presentado en el ANEXO 2 muestra que de manera general los créditos inmobiliarios con la tasa de interés activa máxima de 11,33%, tienen un plazo que oscila entre los 10 y 12 años, mientras los créditos VIP con una tasa de interés activa máxima de 4.99% oscila entre los 20 y 22 años, y los créditos VIS oscilan entre los 22 y 24 años. Lo que indica que los créditos más accesibles están sujetos a plazos más largos.

El efecto del BIESS en el volumen de crédito de vivienda, frente al sector financiero privado en el Ecuador

El ingreso del BIESS en el sistema financiero nacional marcó notoriamente un efecto para las instituciones financieras privadas que encabezaban el otorgamiento de créditos de vivienda en la economía ecuatoriana. El periodo de estudio 2007 a 2021 permite visualizar cómo se ralentizó el avance del volumen de crédito privado, previo y posterior a la creación del BIESS.

A partir del año 2012, con el ingreso del BIESS el sector privado presentó una disminución de USD 166 millones de dólares, para los años subsiguientes la tendencia de otorgamientos de créditos de vivienda se mantuvo constante; sin embargo, es importante considerar que el volumen de crédito del BIESS fue representativo.

Se esperaba que con el traspaso de la demanda de créditos de vivienda al BIESS se reduciría en mayor manera el sector privado, lo que concluye que no existe un sesgo en la tendencia y tampoco permitió al sector privado incrementar su volumen. El sector privado tampoco presentó un crecimiento representativo, manteniéndose constante a pesar de los incentivos generados a través de la política estatal; siendo entre el 2013 y 2015 el mayor volumen de crédito histórico del periodo de estudio otorgado por el BIESS.

La tabla 4 muestra el volumen de crédito del sector vivienda en el periodo 2007 a 2021 del BIESS y del sector privado que incluye Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Mutualistas.

Tabla 4. Volumen de crédito sector vivienda periodo 2007 a 2021 BIESS y Sector Privado (Expresado en millones de USD)

AÑO	BIESS VIVIENDA	BIESS VIP	PRIVADO VIVIENDA	PRIVADO VIP	PRIVADO VIS
2007	-	-	691	-	-
2008	-	-	758	-	-
2009	-	-	537	-	-
2010	-	-	597	-	-
2011	-	-	695	-	-
2012	973	-	720	-	-
2013	1150	-	554	-	-
2014	1261	-	668	-	-
2015	1226	23	613	29	-
2016	959	136	524	97	-
2017	763	152	603	152	-
2018	700	129	648	194	-
2019	509	102	608	159	-
2020	165	232	663	119	0,49
2021	482	115	665	123	64,54

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

A partir del año 2012, el BIESS otorgó créditos de vivienda por un total de USD 9.077 millones de dólares en comparación con el sector privados que otorgó USD 7.204 millones de dólares, considerando que incluye bancos, cooperativos y mutualistas, este impacto en el mercado de créditos de vivienda fue representativo para el sector privado. Sin embargo, no existe un patrón en estas fluctuaciones, la más representativa se considera en el año 2020 frente a la pandemia por COVID-19, donde el sector privado prevaleció en el otorgamiento de créditos de vivienda.

La tendencia explicativa que se puede visualizar se encuentra en el ANEXO 3, donde se demuestra como la proporción de la cartera general en el segmento de vivienda de los bancos privados se redujo a partir del año 2012.

De igual manera, las tasas de interés activas de los bancos privados conforme con la tabla 5 se mantuvieron continuas sin presentar cambios representativos que justifiquen el comportamiento del volumen de crédito.

Tabla 5. Tasa activa referencial y tasa máxima del BIESS y Bancos Privados 2007 a 2021 (porcentaje)

<u>AÑO</u>	<u>TASA MÁXIMA</u>			<u>TASA ACTIVA REFERENCIAL</u>		
	<u>INMOBILIARIO</u>	<u>VIP</u>	<u>VIS</u>	<u>INMOBILIARIO</u>	<u>VIP</u>	<u>VIS</u>
2007	14,04	-	-	12,13	-	-
2008	11,33	-	-	10,87	-	-
2009	11,33	-	-	11,15	-	-
2010	11,33	-	-	10,38	-	-
2011	11,33	-	-	10,64	-	-
2012	11,33	-	-	10,64	-	-
2013	11,33	-	-	10,64	-	-
2014	11,33	-	-	10,73	-	-
2015	11,33	4,99	-	10,89	4,97	-
2016	11,33	4,99	-	10,86	4,98	-
2017	11,33	4,99	-	10,52	4,98	-
2018	11,33	4,99	-	10,02	4,82	-
2019	11,33	4,99	-	10,17	4,70	-
2020	11,33	4,99	4,99	10,15	4,97	4,99
2021	11,33	4,99	4,99	9,84	4,98	4,98

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

Otro factor que se puede considerar para explicar la desaceleración de otorgamientos de créditos del BIESS, podría explicarse con el tiempo de espera de otorgamiento de créditos hipotecarios. En la tabla 6 se muestra el incremento de los días de espera desde el año 2013 y cómo han ido incrementándose.

Tabla 6. Tiempo de espera de otorgamiento de créditos hipotecarios del BIESS

<u>AÑO</u>	<u>TIEMPO EN DÍAS</u>
2013	161
2014	72
2015	70
2016	69
2017	57
2018	59
2019	74
2020	75
2021	90*

* Proyectado 60 para ejecución del desembolso y 30 para el finalizar el proceso legal

Fuente: Memorias del BIESS

Elaboración: María Fernanda Estévez

Conclusiones

La variable que influye más representativamente en el volumen de crédito es la tasa de interés. Sin embargo, el estudio demuestra que la incidencia de esta variable no tiene una representación característica que permita afirmar que el volumen de crédito siempre va a crecer o decrecer de acuerdo con las fluctuaciones de las tasas de interés.

Las otras variables que influyen en el volumen de crédito como son las operaciones de crédito, el promedio de crédito, tiempo de plazo y tiempo de espera para el otorgamiento, no son representativas en la variación del volumen de crédito del sector vivienda ya que se presentan fluctuantes en comparación con la evolución del volumen de crédito.

La creación de políticas orientadas a proporcionar acceso a la vivienda, como son la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y la aparición de los subsegmentos de crédito de vivienda: Vivienda de Interés Público y Vivienda de Interés Social, han permitido que los demandantes de créditos de vivienda cuenten con mejores condiciones para permitirse la adquisición de vivienda.

La creación del BIESS marcó un hito trascendental en el sistema financiero nacional, así como el mercado de hipotecas. Esta institución inició su gestión fuertemente, representando el doble del volumen de crédito que era otorgado por las instituciones del sistema financiero privado nacional (Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Mutualistas), lo que causó que el sistema financiero privado frene su desarrollo a pesar de los incentivos gubernamentales creados por el Estado, siendo así que el BIESS acaparó en gran medida la demanda de créditos, particularmente los de vivienda en los primeros años de su gestión.

Las fluctuaciones del volumen de crédito del sector vivienda además de los factores que inciden en su crecimiento o decrecimiento, se vieron sujetas a factores externos que determinaron que los demandantes no accedan a créditos, como fue la pandemia por COVID 19 que afectó particularmente el año 2020.

El control Estatal para la eliminación de la especulación en las instituciones del Sistema Financiero Nacional, mediante la fijación de techos máximos de tasas activas de interés son consideradas como distorsiones en el mercado de hipotecas, sin embargo, estas medidas se consideran necesarias cuando el libre albedrío de las instituciones convierte sus operaciones en usura y resulta necesario salvaguardar a los usuarios de créditos.

La oferta inmobiliaria en el Ecuador continúa creciendo conforme los proyectos inmobiliarios siguen surgiendo, actualmente existe una gran cantidad de opciones de crédito hipotecario para cubrir la necesidad de vivienda. Mientras más grandes son los proyectos que se ofertan, más grande es la necesidad de recuperar la inversión requiriendo a su vez endeudamiento para poner en marcha sus proyectos. Esta operación económica dinamiza no solo al sector sino a la economía del país en general.

Recomendaciones

La información es fundamental para la interpretación de los datos, contar con los datos suficientes es fundamental para lo cual es importante contar con fuentes confiables y de fácil acceso. El manejo de la información resultaría más sencillo si los datos suministrados por los entes gubernamentales encargados del manejo de los datos de las cuentas nacionales estuviesen completos y organizados, por tanto, un repositorio completo sería imprescindible para el acceso a estadísticas.

En los últimos años del presente estudio, se muestra el declive de otorgamiento de créditos de vivienda por parte del BIESS. Esta institución podría considerar mejorar las condiciones de otorgamiento de hipotecas mediante la optimización de sus funciones administrativas como son la reducción de los tiempos de espera y las gestiones burocráticas en las cuales los usuarios están sujetos al solicitar préstamos.

A pesar de que el número de afiliados y pensionistas del IESS se ha incrementado en el tiempo de estudio, la liquidez del BIESS ha sido una preocupación recurrente en la coyuntura de la institución. En este contexto las autoridades del BIESS deberían considerar la titularización de los créditos de la institución, esto considerando que la cartera vencida del BIESS durante el tiempo de pandemia por COVID-19 se posicionó como la más alta en su gestión. Esta liquidez que ofrecería la titularización de los créditos permitiría dinamizar nuevamente el otorgamiento de créditos de vivienda que sufrieron un retroceso en los últimos años del estudio.

Las instituciones del Sistema Financiero Privado podrían incentivar las operaciones en los créditos de vivienda VIP y VIS, que a pesar de tener un enfoque más social se caracterizan por contar con plazos más largos que permitan a las instituciones tener flujos constantes y más cuotas representan mayores ingresos, y que las operaciones del sistema privado gozan de una tasa de morosidad menor a la que se presenta en el sistema privado. Además, estos créditos de vivienda presentan una tasa de interés menor que la tasa inmobiliaria, la cual se podría compensar con la cantidad de usuarios adicionales que puedan acceder a los mismos. Este fácil acceso permite de igual manera dinamizar el mercado de hipotecas y la economía en general.

Referencias bibliográficas

ASOBANCA (2019) *Informe técnico: tasas de interés*. Volumen No. 1. Obtenido de <https://asobanca.org.ec/wp-content/uploads/2021/07/Informe-Te%CC%81cnico-Tasas-de-Intere%CC%81s-Jul-2019.pdf>

Astudillo, M. (2012) *Fundamentos de Economía*. México D.F. – México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Aznar, S (2014) *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*. Obtenido de http://housing.urv.cat/wpcontent/uploads/2019/02/WP12014_Nasarre_viviendaenpropiedad.pdf

Banco Central del Ecuador (2008 - 2021) *Evolución del volumen de crédito y las tasas de interés*. Obtenido de https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Indicegeneral_sheet001.htm

Banco Central del Ecuador (2021). *Planificación Estratégica Institucional 2021 – 2025*. Obtenido de https://www.bce.fin.ec/images/BANCO_C_ECUADOR/PDF/PlanificacionEstrategica2021-2025.pdf

Callejas, E. & Tobón, A (2008) *El mercado hipotecario de Estados Unidos: Un análisis a partir de la hipótesis de la inestabilidad financiera de Minsky*. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/pece/n12/n12a3.pdf>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2018) *Estudio Económico de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile, Chile. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43964/141/S1800837_es.pdf

Coronado, P. (2013) *Ecuación de Fisher – Estimación de la tasa de rendimiento real del capital a partir de la ecuación de Fisher para Argentina 2003 – 2013*. Revista Palermo Business Review|Nº 9 | 2013 Obtenido de https://www.palermo.edu/economicas/cbrs/pdf/rwe9/PBR9_03WEB.pdf

De Gregorio, J. (2007) *Macroeconomía Teoría y Política*. Santiago de Chile, Chile: Pearson-Educación

Ettinger, R. & Golieb, D. (1971) *Créditos y cobranzas*. México DF, México: Prentice Hall Inc.

Fabozzi, F. & Modigliani, F. & Ferri, M. (1996) *Mercados e Instituciones Financieras*. México: Prentice – Hall Inc.

Gastaldi, S. (2009) *Las hipotecas de mala calidad y la crisis financiera internacional. Sus causas*. Ciencias Económicas Vol. 1, Nº. 7. Obtenido de <https://doi.org/10.14409/ce.v1i10.1135>

Gonzales, G. (2002) *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Financiamiento del desarrollo. Santiago de Chile. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129_es.pdf

Grinblatt, M. & Titman, S. (2003) *Mercados Financieros y Estrategia Empresarial*. Madrid – España: McGRAW – Hill.

INEC (2020), *¿Cómo crecerá la población en Ecuador?*. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Proyecciones_Poblacionales/presentacion.pdf

Interest rate ceilings and microfinance: the story so far, Washington, DC. (2004, septiembre) Obtenido de <https://www.cgap.org/sites/default/files/CGAP-Occasional-Paper-Interest-Rate-Ceilings-and-Microfinance-The-Story-So-Far-Sep-2004.pdf>

Jácome, H. (2007) *El sistema financiero y su papel en el desarrollo económico y social*. La Tendencia: Revista de Análisis Político. Coyuntura 2007 perspectivas y propuestas. Quito: FES-ILDIS, (no. 04, enero 2007): pp. 98-103. ISSN: 13902571

Keynes, J. (1965) *Teoría General de la Ocupación, el Interés y el Dinero*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.

Larraín, F. & Sachs, J. (2002) *Macroeconomía en la economía global*. Buenos Aires: Prentice Hall y Pearson Education.

Lele, M. (1995) *Desarrollo del apalancamiento estratégico*. Madrid, España: Ediciones Díaz de Santos.

Maslow, A. (1948) *Higher and lower needs*. Journal of Psychology, 25, pp. 433-436.

Molinares, C. & Barboza, M. & Pantoja, C & Zambrano, A. (2009) *Fundamentos de Matemáticas Financieras*. Cartagena, Colombia: Universidad Libre Sede Cartagena

Novales, A. (1993) *Econometría*. Madrid – España: McGraw Hill.

Salazar, E. (2013) *La seguridad social, el crédito hipotecario y el derecho a la igualdad de oportunidades* (Tesis de doctorado no publicada). Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Ecuador.

Samaniego, N. (2002) *Las políticas de mercado de trabajo y su evaluación en América Latina*. Santiago de Chile, Chile: Naciones Unidas. Obtenido de https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5385/S02121028_es.pdf

Samuelson, P. (1971) *Fundamentos del análisis económico*. Massachusetts – USA: Aranzadi.

Superintendencia de Bancos (2013) *Normas Generales para las Instituciones del Sistema Financiero*. Reglamento a la Ley General de Instituciones. Ecuador

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (2018) *La Economía Popular y Solidaria: un modelo viable de desarrollo económico*. Obtenido de <https://www.seps.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos-de-trabajo-de-VII-jornadas.pdf>

Regulación 148-2007 de agosto de 2007 Banco Central del Ecuador

Superintendencia de Bancos (2020) *La Propuesta Estratégica de la Superintendencia de Bancos 2019 – 2024, Supervisión Basada en Riesgos y Mejores Prácticas Internacionales*. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/08/SB-PROPUESTA-ESTRATEGICA-2.pdf>

Suplemento del Registro Oficial No. 587 , 11 de Mayo 2009, LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Sydsaeter, K. & Hammond, P. & Carvajal, A. (2012) *Matemáticas para el análisis económico*. Madrid – España: Pearson Education

Rosenberg, R. & Gonzalez, A. & Narain, S. (2009) *Are Microcredit Interest Rates Excessive?*. CGAP Brief. Obtenido de <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1401476>

Varian, H. (1987) *Microeconomía Intermedia, un enfoque moderno*. Barcelona – España: Antoni Bosh

Anexos

ANEXO 1

Tabla 7. Tasas activas referenciales y máximas del sector vivienda en el periodo 2007 a 2021. (Porcentaje)

AÑO	TASA MAXIMA			TASA ACTIVA REFERENCIAL		
	INMOBILIARIO	VIP	VIS	INMOBILIARIO	VIP	VIS
2007	14,04	-	-	12,13	-	-
2008	11,33	-	-	10,87	-	-
2009	11,33	-	-	11,15	-	-
2010	11,33	-	-	10,38	-	-
2011	11,33	-	-	10,64	-	-
2012	11,33	-	-	10,64	-	-
2013	11,33	-	-	10,64	-	-
2014	11,33	-	-	10,73	-	-
2015	11,33	4,99	-	10,89	4,97	-
2016	11,33	4,99	-	10,86	4,98	-
2017	11,33	4,99	-	10,52	4,98	-
2018	11,33	4,99	-	10,02	4,82	-
2019	11,33	4,99	-	10,17	4,70	-
2020	11,33	4,99	4,99	10,15	4,97	4,99
2021	11,33	4,99	4,99	9,84	4,98	4,98

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

Anexo 2

Tabla 8. Número de operaciones, crédito promedio y plazo promedio del sistema financiero privado y BIESS

AÑO	NÚMERO DE OPERACIONES DEL SECTOR PRIVADO Y DE LA ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA (NÚMERO)			CRÉDITO PROMEDIO DEL SECTOR PRIVADO Y DE LA ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA (USD)			PLAZO PROMEDIO DEL CRÉDITO: SISTEMA FINANCIERO PRIVADO Y DE LA ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA (MESES)			BIESS	
	Inmobiliario	Vivienda de Interés Público	Vivienda de Interés Social	Inmobiliario	Vivienda de Interés Público	Vivienda de Interés Social	Inmobiliario	Viv. de Interés Público	Vivienda de Interés Social	Número de Operaciones	Crédito Promedio (USD)
2008	24.029	-	-	31.125	-	-	124	-	-	-	-
2009	16.133	-	-	33.289	-	-	116	-	-	-	-
2010	19.180	-	-	34.925	-	-	119	-	-	-	-
2011	17.226	-	-	38.146	-	-	121	-	-	-	-
2012	13.322	-	-	41.612	-	-	124	-	-	25.226	38,659
2013	11.942	-	-	45.550	-	-	125	-	-	28.737	40,516
2014	12.406	-	-	5año1.951	-	-	132	-	-	26.634	44,646
2015	6.351	473	-	63.225	47.964	-	133	240	-	12.742	44,729
2016	8.701	2.038	-	60.472	47.498	-	135	239	-	22.149	52,622
2017	13.665	2.810	-	59.242	54.105	-	137	242	-	18.166	50,662
2018	15.990	3.453	-	63.500	56.270	-	147	247	-	21.560	43,030
2019	14.432	2.748	-	67.607	57.758	-	155	253	-	12.606	44,629
2020	9.186	1.937	11	67.024	61.453	47.023	144	264	292	6.437	59,736
2021	14.222	1.739	1.167	69.504	72.761	55.727	155	271	268	8.911	61,425

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: María Fernanda Estévez

Nota: "La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, que incluye la Resolución No. 043-2015-F de 5 de marzo de 2015, y Resolución No. 059-2015-F de 16 de mayo de 2015, expidió las "Normas que regulan la segmentación de la cartera de créditos de las entidades del Sistema Financiero Nacional". Asimismo, mediante Resolución No. 044-2015-F de 5 de marzo de 2015, conoció y resolvió aprobar las "Normas que regulan la fijación de las Tasas de Interés Activas Efectivas Máximas" que regirán para todo el Sistema Financiero Privado, Público y de la Economía Popular y Solidaria. "

ANEXO 3

Tabla 9. Cartera de crédito Bancos Privados por segmentos

AÑO	CARTERA CRÉDITO BANCOS PRIVADOS					PORCENTAJE CARTERA CRÉDITO BANCOS PRIVADOS				
	Consumo	Educativo	Microcrédito	Productivo	Vivienda	Consumo	Educativo	Microcrédito	Productivo	Vivienda
2007	24.704,13	-	6.043,35	42.080,45	10.845,19	30%	0%	7%	50%	13%
2008	27.969,55	-	8.174,64	49.941,21	14.023,26	28%	0%	8%	50%	14%
2009	31.688,50	-	9.103,20	50.200,88	15.132,80	30%	0%	9%	47%	14%
2010	36.978,15	-	9.961,68	55.434,79	15.977,79	31%	0%	8%	47%	14%
2011	51.487,20	-	12.558,74	65.793,21	15.983,18	35%	0%	9%	45%	11%
2012	63.240,10	-	15.008,94	80.050,88	16.093,17	36%	0%	9%	46%	9%
2013	69.715,02	-	15.294,30	93.452,47	16.587,38	36%	0%	8%	48%	9%
2014	76.657,65	-	16.465,06	106.755,94	18.037,15	35%	0%	8%	49%	8%
2015	79.586,37	2.153,27	17.289,50	115.166,67	20.452,31	34%	1%	7%	49%	9%
2016	72.107,55	5.116,69	16.556,47	105.485,02	22.623,72	32%	2%	7%	48%	10%
2017	86.622,98	5.146,90	17.289,62	127.409,33	24.817,01	33%	2%	7%	49%	9%
2018	108.216,91	5.149,20	18.568,59	146.983,92	26.053,10	35%	2%	6%	48%	9%
2019	124.356,17	4.938,79	21.240,62	154.056,13	27.451,85	37%	1%	6%	46%	8%
2020	130.406,28	4.755,66	21.096,53	145.177,67	26.790,24	40%	1%	6%	44%	8%
2021	131.792,33	4.420,88	23.352,02	157.825,78	25.037,13	38%	1%	7%	46%	7%
TOTAL GENERAL	1.115.528,89	31.681,40	228.003,25	1.495.814,34	295.905,28					

Fuente: ASOBANCA

Elaboración: María Fernanda Estévez