

# El Banco de España emplaza a las familias a moderar su endeudamiento

Caruana prevé que la economía crecerá en torno al 2,3% este año

El volumen de los créditos hipotecarios sube a un ritmo anual del 22,9% hasta agosto

M. J. ALEGRE COLPISA. MADRID

El gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, volvió a lanzar ayer una seria advertencia sobre los riesgos que conlleva el fuerte incremento del endeudamiento de las familias. Es más: proclamó en el Congreso que, para que la economía española consolide una senda de crecimiento sostenido, esa deuda —concentrada en gran medida en los créditos hipotecarios— debe moderarse y los precios de las viviendas, disparados en los últimos años, encauzarse hacia «aumentos compatibles con la evolución de sus fundamentos».

Pese a las serias advertencias que desde hace ya tiempo realizan las autoridades económicas y los expertos, las familias siguen elevando sus pasivos con las entidades financieras. Así lo pone de manifiesto los últimos datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), según los cuales el volumen de crédito hipotecario gestionado por los bancos y cajas ascendió

hasta agosto a 434.171 millones de euros, lo que supone un incremento del 22,9% en relación al mismo periodo del año pasado. Ese crecimiento, sin embargo, se ha moderado, aunque tímidamente, ya que es inferior en dos décimas al registrado en julio.

## Expansión económica

El gobernador del Banco de España volvió a poner ayer el acento en el fuerte peligro que entraña esa situación. Durante su intervención ante la comisión de Presupuestos del Congreso, Caruana anunció que la economía española terminará el año con un crecimiento del 2,3%, frente al 2,7% de expansión que había estimado un año antes. En ese contexto, advirtió de que el rápido incremento del endeudamiento de las familias, el aumento de precio de la vivienda y el diferencial de inflación y costes con la zona euro son los principales riesgos para la continuidad de la expansión.

Así, sugirió que, «si se acen-



Jaime Caruana.

tuara el perfil del gasto interno», podría resultar necesario anticipar al próximo año el superávit de las cuentas públicas, que en la planificación del Gobierno está previsto alcanzar en 2005.

Previamente, el gobernador había celebrado el compromiso de España con el equilibrio presupuestario, y exigido que las autoridades europeas «ejercen con la determinación necesaria las funciones preventivas y correctivas» en el marco del Pacto de Estabilidad y Crecimiento de la zona euro.

En torno a la evolución económica, Caruana explicó que desde hace poco tiempo la inversión y las

exportaciones están empezando a tomar el relevo de la demanda de consumo y la construcción como motores del crecimiento.

Los portavoces del PSOE, Francisco Fernández Marugán, y de Convergencia i Unió, Inmaculada Riera, expresaron previamente gran inquietud por la conversión del inmobiliario en la «primera industria del país». Como respuesta, el máximo responsable del Banco de España reiteró su petición de que del precio de la vivienda se modere.

## Prudencia, no alarma

Al respecto, precisó que los mensajes de esta entidad acerca del sobrecoste de la vivienda «son de prudencia, que no de alarma». «Hemos visto un crecimiento muy notable de la oferta y la demanda de viviendas que ha desembocado en un incremento de los precios. Ahora, lo previsible y deseable es que el ajuste se produzca de manera suave y no abrupta», explicó. Pero también reconoció que a la institución que dirige le corresponde «tener presentes los factores de riesgo».

En cuanto al endeudamiento, tras admitir que tiene cierto grado de lógica que los hogares aprovechen la rebaja de tipos de interés derivada de la pertenencia de España a la zona euro, Caruana advirtió de que «debería moderarse» porque el efecto del ajuste a las nuevas condiciones ya se ha producido.

ANÁLISIS

## LA FIESTA INMOBILIARIA

IGNACIO MARCO-GARDOQUI

Los expertos no se cansan de lanzar advertencias desde hace ya bastante tiempo sobre los peligros que conlleva este ansia irrefrenable de comprar viviendas a crédito que nos ha entrado a los españoles, pero los ciudadanos no oímos nada y no nos detenemos en el imparable proceso de «inmovilización» de la riqueza.

El último informe publicado por el Banco de España la pasada semana era de difícil comprensión en su estructura, pero muy claro en sus conclusiones: las viviendas están sobrevaloradas entre un 8% y un 20%, y se ha roto el sano equilibrio que debe existir entre su precio y la renta familiar disponible.

Las advertencias no se escuchan, lo que ha provocado un encarecimiento espectacular del precio de la vivienda que nos ha conducido a una situación insólita, además de terriblemente injusta. Mientras que una gran parte de los compradores de casas —todos aquellos que sí pueden endeudarse— lo hacen con criterios especulativos para participar de la fiesta inmobiliaria española, pero sin pensar en ocuparlas, los que realmente las necesitan para vivir no pueden acceder a ellas a causa de su elevado coste.

No sé si habrá burbuja, pero es indudable que hay un desenfreno inmobiliario. El crédito hipotecario sigue imparable en España y crece a un ritmo anual de casi el 23%. Como siempre ocurre en estos casos, mientras la rueda gire no habrá problemas: la construcción seguirá siendo un motor fundamental de la economía y los bancos y las cajas seguirán prestando dinero a manos llenas. Lo malo vendrá el día en que alguien se pare, si el empleo flojea o si los tipos de interés suben. Una opción esta última sobre la que varios expertos ya anuncian que ocurrirá en no demasiado tiempo.

El endeudamiento de las familias es bueno para ellas y para el sistema económico cuando es coherente con la renta familiar actual y con sus expectativas de futuro. Pero, ¿lo es ahora?

## Detenidas 29 personas en Sevilla al ser desmantelada una trama de fraude del IVA

F. PASTOR COLPISA. MADRID

La Agencia Tributaria desmanteló ayer en Sevilla una red de fraude fiscal por 15 millones de euros, generado mediante la emisión de facturas falsas emitidas por empresas sin actividad real, que aprovechaban otras sociedades del negocio inmobiliario para recuperar el IVA y reducir el pago del Impuesto de Sociedades, según explicó el director de la entidad, Salvador Ruiz-Gallud. La trama se extendía entre la capital hispalense y las localidades de Dos Hermanas, Camas, Utrera y Olivares, en las que fue-

ron detenidas 29 personas, entre las que había relaciones claras de parentesco.

Los implicados realizaban una operativa clásica de fraude con facturas falsas, a través de tres niveles diferentes. En primer lugar, un grupo de empresas sin actividad real, pero supuestamente dedicadas al sector auxiliar y de servicios a la construcción, emitía las facturas originales, con su principal y el correspondiente IVA. Estas entidades declaraban a Hacienda por el sistema de Estimación Objetiva por Índices y Módulos. Es por ello que podían emitir facturas con unas

cantidades que no tenían porque corresponderse con lo que declaraban a Hacienda.

## Instrumentales

En un segundo nivel, se encuentra una trama de sociedades instrumentales —casi todas, a nombre de familiares y allegados de los titulares de las primeras— que compraban esas facturas como justificantes de su actividad, pero que en realidad no hacían nada. Su única finalidad era aumentar y complicar la trama para diluir el rastro de las facturas falsas que emitían las primeras y ocultar los verdaderos centros de decisión.

En el tercer lugar es donde se encuentran las sociedades inmobiliarias, con actividad real, que compraban esas facturas por una comisión sobre el principal de cada una de ellas. Con ello, a la hora de declarar a Hacienda, descontaban

## Una red de empresas defraudó 15 millones al emitir y vender facturas falsas

el IVA que figuraba como pagado (el 100%) y descontaban de sus beneficios el supuesto pago del principal de la factura, con lo que reducían la base imponible del Impuesto de Sociedades, que grava esos beneficios con una tasa del 35%.

La maniobra permitía a las inmobiliarias generar dinero negro, con el podían operar dentro de su actividad.

En la operación han sido intervenidas cinco fincas en las localidades citadas y 30 vehículos. Además, las fuerzas de seguridad han realizado registros en las sedes de todas las entidades implicadas.