

# Propuesta de Gestión Patrimonial y Estrategia de Inversión

**Ciente:** Belén

**Objetivo:** Maximización de rentabilidad mediante diversificación y apalancamiento financiero.

**Horizonte Estratégico:** 5 - 10 años

**Capital Inicial:** 150.000€

**Estatus:** Confidencial / Socio Estratégico

Belén, tras analizar tu situación actual (alta dedicación laboral) y tus objetivos (liberación económica en 5-10 años), hemos diseñado una estructura donde **nosotros asumimos la complejidad operativa** para que tú solo supervises el crecimiento.

Cambiamos el ahorro estático por un **ecosistema de activos** que se protegen entre sí y se benefician del apalancamiento bancario.

## 1. Resumen:

La estrategia propuesta busca crear un **ecosistema financiero** donde los activos se protejan entre sí. Dividiremos el capital en tres pilares:

1. **Crecimiento Inmobiliario (Apalancado):** Generación de rentas y patrimonio a largo plazo.
2. **Activos de Oportunidad (Liquidez Rápida):** Inversiones de bajo ticket para flujo inmediato.
3. **Blindaje y Refugio:** Protección contra la inflación y optimización fiscal (Interés compuesto).

## 2. Segmentación del Capital

Te presentamos un ejemplo basado en 100.000€

### A. Bloque Inmobiliario: Este es el motor de Activos (50.000€)

Utilizaremos el poder del banco para multiplicar la capacidad de compra.

- **Inversión Principal (Hipoteca):** Destinar **30.000€** para la entrada (LTV 80%) y gastos asociados (ITP, notaría) de un inmueble de aprox. 120.000€.

- *Objetivo:* Alquiler residencial. El flujo del alquiler debe cubrir la hipoteca y generar un excedente.
- **Activos de Bajo Ticket:** Destinar **20.000€** a activos "llave en mano" o de oportunidad (garajes, trasteros o activos de embargo).
  - *Objetivo:* Alta rentabilidad por alquiler y facilidad de liquidación en caso de necesidad.

## **B. Bloque de Valor Refugio y Commodities (20.000€)**

Protección ante la volatilidad de los mercados financieros.

- **Oro Físico / ETC:** Inversión de **20.000€** en oro. Actúa como el seguro del portafolio. En escenarios de inflación o crisis, el oro preserva el poder adquisitivo que el efectivo pierde.

## **C. Bloque de Ahorro Inteligente e Interés Compuesto (30.000€)**

Eficiencia fiscal y estrategia de desapalancamiento. (Productos pignorable e inembargables)

- **PIAS (Axa/Similares):** Aportación inicial de **10.000€**.
  - *Estrategia:* Utilizar el interés compuesto para que, en el año 12-15 de la hipoteca (cuando se ha pagado gran parte de los intereses), el capital acumulado permita amortizar el capital pendiente o liquidar la deuda.
- **Prima Única (Intesa/Gestión Activa):** **20.000€** en un producto de gestión profesional para obtener rendimientos superiores a la inflación con disponibilidad de capital.

### **Ejemplo:**

- **Cálculos Financieros (Hipoteca de 200.000€):**
  - **Entrada:** 30.000€ (Capital pendiente: **170.000€**).
  - **Plazo:** 30 años.
  - **Cuota estimada (al 3.5%):** Aprox. **763€/mes**.
- **Estrategia PIAS (Axa):**
  - **Aportación inicial:** 10.000€ (usando parte de la liquidez de Belén).
  - **Aportación mensual:** 150€/mes.
  - **Rendimiento estimado (8% bruto):** En el **año 15**, el capital acumulado rondará los **70.000€ - 75.000€**, mientras que el capital pendiente de la hipoteca habrá bajado considerablemente, acercándose al punto de equilibrio para decidir si liquidar o mantener las deducciones.

**TIPO FIJO 3.5% (EST.)**  
**CUOTA HIPOTECA**  
 (CAPITAL PENDIENTE: 170.000€)

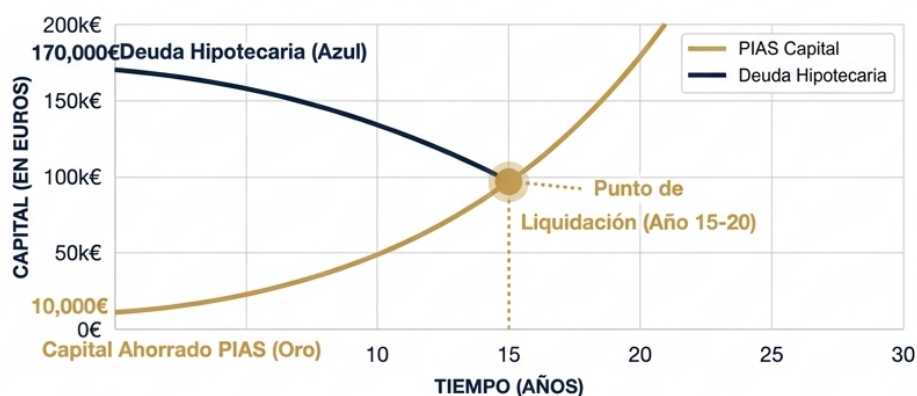
**763€ / mes**

**ESTRATEGIA AXA**  
**APORTACIÓN PIAS**  
 (INICIAL: 10.000€)

**150€ / mes**

## El Punto de Equilibrio

Simulación de la evolución patrimonial. La estrategia busca confrontar el capital ahorrado con el interés compuesto (PIAS) frente a la deuda hipotecaria pendiente para liquidarla en el año 15-20.



## 3. Matriz de Distribución de Riesgo

Activo	Capital	Función	Riesgo
Inmueble Principal	30.000€	Apalancamiento / Patrimonio	Medio
Bajo Ticket (Garajes)	20.000€	Flujo de caja inmediato	Bajo
Oro (Commodities)	20.000€	Preservación de valor	Muy Bajo
PIAS / Seguros Ahorro	30.000€	Eficiencia fiscal / Futuro	Bajo-Medio

## 4. Beneficios Estratégicos

- Apalancamiento Financiero:** Control de un activo de 120.000€ poniendo solo 30.000€. El banco financia el 75% de su crecimiento patrimonial.
- Conversión de Pasivo a Activo:** Los ingresos por rentas de alquiler no solo pagan la deuda, sino que el exceso de flujo puede alimentar las aportaciones mensuales del PIAS.

### 3. **Liquidez por Capas:** \*

- *Capa 1:* Efectivo residual.
- *Capa 2:* Oro y Prima Única (disponibilidad en días/semanas).
- *Capa 3:* Inmuebles de bajo ticket (disponibilidad en meses).

4. **Optimización del Tiempo:** El uso de PIAS permite que el interés compuesto trabaje en paralelo a la hipoteca, reduciendo el coste real del préstamo a largo plazo.

## 5. **Próximos Pasos sugeridos**

- **Análisis de Scoring:** Validar con la entidad bancaria la capacidad de endeudamiento exacta de Belén para fijar el precio objetivo del inmueble principal.
- **Búsqueda de Activos:** Localizar inmuebles de bajo ticket en zonas de alta demanda de alquiler (hospitales, centros logísticos).
- **Simulación Fiscal:** Evaluar el impacto de las rentas en la declaración de IRPF y las deducciones por inversión inmobiliaria.