



SERGI TORRENS

ESPECIALISTA EN PLANIFICACIÓN FINANCIERA E INVERSIONES

Préstamos pignorados: el mito y la realidad

Créditos lombardos

Nacen en Lombardía, Italia
(Edad Media)

Préstamo a cambio de garantía



Montes de piedad en España

Fundados por órdenes religiosas
Préstamos sin usura → origen de las Cajas de Ahorro.



Cómo funciona hoy

- Garantía: activos financieros o físicos:
 - Acciones / Bonos / Fondos.
 - Depósitos.
 - Metales preciosos, joyas, arte.
- Ratio préstamo-valor (50%–90%).
- Titular conserva propiedad, pero queda bloqueada.
- Es un préstamo, se paga cuota e intereses

Contrato a medida

- Datos variables que se personalizan (ad-hoc):
 - Importe máximo del préstamo / línea de crédito.
Activos concretos dados en prenda (ISIN, valor nominal, nº de títulos).
 - LTV pactado (p. ej. 70%).
 - Tipo de interés y comisiones.
 - Plazo y vencimiento.
- Cláusulas fijas (no negociables):
 - Derechos de ejecución inmediata por parte del banco.
 - Obligación de mantener los valores depositados en la entidad.
 - Posibilidad de exigir refuerzo de garantías.

Caso práctico: Círculo dorado

- 1.- Tengo un millón. Lo pignoro.
- 2.- Con el dinero compro inmuebles.
- 3.- Hipoteco viviendas.
- 4.- Con el dinero devuelvo el crédito pignorado.
- 5.- Vuelvo a empezar.

Caso práctico: La realidad

1.- Cartera 1.000.000€ nos dan 70%: Préstamo de 700.000€ a 10 años al 2%.

Año	Capital pendiente	Intereses	Cantidad amortizada	Cuota	Tipo de interés
1	700.000 €	14.000 €	63.929 €	77.929 €	2,00%
2	636.071 €	12.721 €	65.207 €	77.929 €	2,00%
3	570.864 €	11.417 €	66.511 €	77.929 €	2,00%
4	504.353 €	10.087 €	67.842 €	77.929 €	2,00%
5	436.511 €	8.730 €	69.198 €	77.929 €	2,00%
6	367.313 €	7.346 €	70.582 €	77.929 €	2,00%
7	296.731 €	5.935 €	71.994 €	77.929 €	2,00%
8	224.737 €	4.495 €	73.434 €	77.929 €	2,00%
9	151.303 €	3.026 €	74.903 €	77.929 €	2,00%
10	76.401 €	1.528 €	76.401 €	77.929 €	2,00%

Cuota mensual: 6.490€

¿Te darán un crédito así? ¿Tus ingresos soportan una cuota así?

Caso práctico: La realidad

2.- Busco inmuebles. Entre tanto, voy pagando la cuota... 6.490€/mes

¿Cuánto tardarás en encontrar esos inmuebles?
¿y en ponerlos en explotación?

Riesgos durante ese periodo:

- Caída del activo → *margin call*.
- Ejecución de la garantía.
- Coste financiero.

Caso práctico: La realidad

3.- Hipotecar inmuebles comprados...

¿Cuánto te dará el banco? ¿80%, 70%, 60%?

¿Cuánto tardarás en negociar?

Riesgos durante ese periodo:

- Caída del activo → *margin call*.
- Ejecución de la garantía.
- Coste financiero.
- No cubrir el 100% de la pignoración

Caso práctico: La realidad

4.- Te conceden el 80%: 574.000€

Resultado:

Hipoteca de 560.000€

Crédito pignorado de 140.000€

Riesgos:

- Caída del activo → *margin call*.
- Ejecución de la garantía.
- Coste financiero.

Caso práctico: La realidad

5.- La próxima vez... igual basta ir directamente a por la hipoteca...

Alternativa:

Hipoteca directamente al 80%.

Y financiar el 20% con pignoración

Riesgos

- Caída del activo → margin call.
- Ejecución de la garantía.
- Coste financiero.
- Riesgo psicológico.

Errores comunes

- Financiar consumo.
- Sobreapalancarse.
- Ignorar costes.
- No prever plan B para devolver el préstamo.

Cuándo interesa

- Liquidez sin vender inversiones.
- Ventajas fiscales.
- Tesorería puntual.
- Financiación más barata.



SERGI TORRENS

ESPECIALISTA EN PLANIFICACIÓN FINANCIERA E INVERSIONES

Préstamos pignorados: el mito y la realidad