

UNA GUÍA GRATUITA DE ANTONIO RUBIO · TU CASA

La Guía Rápida de Segunda Vivienda e Inversión

La versión de cinco minutos. Cómo lo ve el prestamista y los cuatro números que deciden.



ANTONIO RUBIO

Agente de Bienes Raíces Bilingüe en Yuba-Sutter · Better Homes Realty

CalDRE #01472558 · Con licencia desde 2005

(530) 870-1063 · antoniorubiotucasa.com

We speak English too.

LA VERSIÓN CORTA

Segunda Vivienda e Inversión

Lo que más importa, en una sola página. Si algo de aquí le deja una duda, la guía completa la responde.

- **Una segunda casa y una renta son préstamos distintos** — Segunda vivienda: con frecuencia 10% de pago inicial y debe quedar disponible para su uso. Inversión: comúnmente 15 a 25%, una tasa entre 0.5 y 0.75 puntos más alta, y seis meses de reservas.
- **La renta puede ayudarle a calificar — en una inversión** — Los prestamistas suelen contar cerca del 75% de la renta proyectada. Una segunda vivienda no le da ese crédito.
- **Cuatro números deciden el trato** — El NOI es ingreso menos gastos operativos. La tasa de capitalización es $\text{NOI} \div \text{precio}$. El retorno sobre el efectivo es $\text{flujo anual} \div \text{efectivo invertido}$. La regla del 1% es un filtro, no un veredicto.
- **Verifique usted mismo la renta** — La proyección del anuncio es publicidad. Revise cuánto se rentan hoy las unidades comparables.
- **Presupueste vacancia, mantenimiento y administración** — Aunque la administre usted, ponga la cuota en los números. Si el trato solo funciona porque usted trabaja gratis, compró un empleo.
- **Los fondos de regalo normalmente no sirven aquí** — Se aceptan ampliamente en la residencia principal y con frecuencia en la segunda vivienda, pero en una propiedad de inversión el prestamista normalmente exige dinero suyo.

California, en concreto

- La Ley de Protección al Inquilino limita el aumento anual de renta en unidades cubiertas al 5% más el índice regional de precios, con un tope de 10%. Si su plan es “las rentas están bajas y yo las subo”, la ley decide en cuántos años.
- Después de doce meses usted necesita una razón reconocida por la ley para terminar un arrendamiento, y las razones sin culpa generalmente exigen ayuda de reubicación de un mes de renta.
- Los depósitos están limitados a un mes de renta desde julio de 2024, con una excepción de dos meses para arrendadores pequeños. Se devuelven en 21 días con estado detallado, y ahora se exigen fotografías para respaldar cualquier descuento.
- La Proposición 13 reinicia su impuesto predial al precio que usted pagó. Una proyección basada en el recibo viejo del vendedor exagera el NOI — es la razón más común de que una renta en California se vea mejor en papel de lo que es.

Marco de Análisis de Propiedades de Inversión

1	Estime el Ingreso Bruto Use la renta real del mercado según unidades comparables — no la proyección optimista del anuncio.
2	Reste los Gastos Operativos Impuestos, seguro, mantenimiento, administración y reserva por vacancia. Lo que queda es el NOI.
3	Calcule la Tasa de Capitalización El NOI dividido entre el precio — cómo se comporta la propiedad sin préstamo.
4	Incluya el Financiamiento El NOI menos su hipoteca es el flujo de efectivo. Divídalo entre el efectivo invertido.
5	Compare y Decida Ponga los números frente a sus metas y a otras propiedades antes de ofertar.

¿QUIERE TODO EL CONTENIDO?

La Guía Completa También Es Gratis

Esto es el resumen. La guía completa entra a fondo en cada punto de arriba — los números ya calculados, los errores que más cuestan, y las reglas de California con detalle. Es gratis, sin registro, y está escrita en inglés y en español.

Descargue la guía completa antoniorubiotucasa.com/.../02-investment-property-ES.pdf

Las cinco guías, en ambos idiomas antoniorubiotucasa.com/library

SOBRE SU GUÍA

Antonio y Ana Rubio

Desde 2005 he ayudado a familias de Yuba City, Marysville y toda la región de Yuba-Sutter a comprar y vender bienes raíces, en inglés y en español. Trabajo junto a mi hija Ana, agente con licencia desde 2016, como equipo de padre e hija. Nuestra promesa es sencilla: tratamos su mudanza con el mismo cuidado que querríamos para nuestra propia familia.

Encuentre a Antonio — En Todas Partes

Antonio Rubio · Better Homes Realty · CalDRE #01472558

1615 Colusa Hwy #200, Yuba City, CA 95993

Teléfono: [\(530\) 870-1063](tel:(530)870-1063)

Sitio web antoniorubiotucasa.com

En español antoniorubiotucasa.com/es

Todas las guías gratuitas antoniorubiotucasa.com/es/guias

Perfil de Google share.google/boQNCJkWgvECW5equ

Deje una reseña en Google g.page/r/CaGVcUMDcjyBECE/review

Zillow www.zillow.com/profile/Antonio%20Rubio

Homes.com www.homes.com/real-estate-agents/antonio-rubio/n48qdzm/

Realtor.com www.realtor.com/realestateagents/56ccff8d0fa417010077818d

Resumen únicamente educativo. Los programas, las reglas, las tasas y la ley de California cambian con el tiempo y varían según la propiedad y la persona. Nada aquí es un compromiso de prestar, una garantía de calificación, ni asesoría legal, fiscal o financiera. Verificado en septiembre de 2026 — confirme los detalles actuales con un prestamista con licencia, un contador y sus propios asesores antes de actuar. © 2026 Antonio Rubio · CalDRE #01472558 · Better Homes Realty. Igualdad de Oportunidad en la Vivienda.