

UNA GUÍA GRATUITA DE ANTONIO RUBIO · TU CASA

La Guía Rápida de Comercial y Compra de Negocios

La versión de cinco minutos. Edificios de apartamentos y comprar un negocio, comparados con honestidad.



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

Comercial y Compra de Negocios

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

- **El multifamiliar gana en las cuentas** — Un techo y un lote sirven a varias fuentes de ingreso, y una vacante le cuesta una fracción de la renta en vez de toda.
- **Cuatro métricas mueven todo trato comercial** — NOI, tasa de capitalización, DSCR ($\text{NOI} \div \text{servicio anual de deuda}$, donde los prestamistas suelen querer 1.20 a 1.25 o más), y el GRM como filtro rápido.
- **El préstamo comercial pregunta por el edificio, no solo por usted** — Los préstamos DSCR califican con el flujo de la propiedad. Los plazos son más cortos y el pago inicial normalmente va del 25 al 30% o más.
- **Los negocios pequeños se valúan con el SDE** — Son las ganancias discretionales del vendedor: utilidad neta más salario del dueño, gastos personales, costos únicos, intereses y depreciación. La mayoría se vende entre 2 y 4 veces el SDE.
- **Comprar activos o acciones lo cambia todo** — La compra de activos le permite dejar atrás pasivos no deseados y da mejor base fiscal. Comprar acciones significa heredar todo, conocido y desconocido.
- **Pregunte por qué vende realmente el dueño** — Y después contraste la respuesta con las finanzas. El retiro y la salud son razones normales. Una tendencia que no mencionó es lo que usted busca.

California, en concreto

- Comprar un negocio aquí es trabajo de bienes raíces con licencia. California define al corredor como quien negocia la venta de propiedad o de una oportunidad de negocio, así que no existe una licencia aparte de corredor de negocios en este estado. Vender acciones es una transacción de valores y es otra rama del derecho.
- La Proposición 13 reinicia el impuesto predial a su precio de compra, así que una proyección basada en el recibo viejo del vendedor exagera mucho el NOI.
- Una compra de activos que cubra la mayor parte del inventario y equipo del vendedor generalmente exige un aviso de venta a granel a los acreedores, a través de la plica.
- El impuesto estatal de ventas sin pagar lo puede seguir a usted. La protección es un certificado de liberación de impuestos del CDTFA, obtenido antes de pagarle al vendedor.

Camino A: Comprar un Edificio de Apartamentos

1	Defina sus Criterios Número de unidades, ubicación, rango de precio, condición y el rendimiento que necesita.
2	Haga los Números NOI, tasa de capitalización y DSCR en cada candidato — con gastos reales.
3	Consiga el Financiamiento Préstamo DSCR, programa de agencia o préstamo comercial, con condiciones confirmadas.
4	Evalúe e Inspeccione Verifique el registro de rentas contra los contratos, inspeccione el edificio, lea cada contrato.
5	Cierre y Transición Avisé a los inquilinos, transfiera depósitos y contratos, y ponga administración desde el día uno.

¿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/.../05-commercial-and-business-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.