

Revisión previa a la compra — informe sobre los documentos del vendedor

Objeto: restaurante «Le Petit Comptoir», Sète, departamento de Hérault, Francia **Precio anunciado:** 138.000 € · **alquiler según contrato:** 1.400 € al mes **Tarifa:** 950 € · paquete de documentos del vendedor recibido en su totalidad **Fecha de elaboración:** 29 de agosto de 2026

Esto es una muestra educativa. El nombre del establecimiento, la razón social, los identificadores, la dirección y las cifras **han sido modificados** para que no sea posible identificar a personas concretas. Las normas legales, los nombres de las fuentes, el funcionamiento de la revisión y el formato del informe son **reales**: así es exactamente el documento que recibe el cliente.

1. Veredicto

Sólo si — la operación puede realizarse, pero no al precio anunciado ni en las condiciones anunciadas.

Los documentos se recibieron en su totalidad y se contrastaron entre sí. La facturación declarada en el anuncio no queda confirmada por ninguna de las tres fuentes independientes. El contrato de alquiler contiene una cláusula de cambio de control. La plantilla tiene dos personas más de las declaradas por el vendedor, y dos de ellas llevan nueve años de antigüedad.

Qué significa para usted: no hay motivo para retirarse — el establecimiento funciona y genera dinero. Pero las cifras sobre las que se construyó el precio resultaron ser menores a las anunciadas, y las obligaciones, mayores. La diferencia se calcula más abajo y se traduce en una cantidad sobre la que existe base para negociar.

2. Señales de alerta

QUÉ SE ENCONTRÓ	POR QUÉ ES UNA SEÑAL
Facturación anunciada de 240.000 € frente a los 187.400 € declarados en la contabilidad	diferencia de 52.600 €, que ningún documento del paquete explica
El contrato de alquiler contiene una cláusula de cambio de control	el arrendador puede revisar el contrato si se compran las participaciones
La contabilidad de la seguridad social muestra 5 trabajadores frente a los 3 declarados	dos de ellos con nueve años de antigüedad; la separación de esas dos personas cuesta dinero
Dos equipos en arrendamiento financiero, con 26 meses de cuotas pendientes	20.280 € en pagos pasan al comprador junto con el equipamiento

Qué significa para usted: ninguno de los cuatro puntos impide la operación. Cada uno es una cantidad que puede restarse del precio o trasladarse al vendedor mediante contrato. En conjunto, suman una cifra

comparable a la mitad del ingreso anual del propietario.

3. Qué se vende exactamente: la empresa o sus activos

El vendedor indicó la **forma de la operación**: se venden participaciones de la sociedad.

CONSECUENCIA	AL COMPRAR PARTICIPACIONES — ES DECIR, EN ESTA OPERACIÓN
Deudas de la empresa	se transmiten todas , incluidas las desconocidas en la fecha de la operación
Trabajadores	permanecen, la antigüedad no se interrumpe
Licencias y permisos	permanecen en la sociedad, no requieren nuevo trámite
Contrato de alquiler	permanece, pero contiene una cláusula de cambio de control — véase la sección 8
Certificado fiscal de no tener deudas (al que se llama «documento escudo»: un papel que protege al comprador de la deuda ajena)	no ayuda: se compra la propia empresa junto con su pasado

Qué significa para usted: la forma elegida resulta cómoda porque no hace falta renovar permisos ni renegociar con el arrendador. El precio de esa comodidad es toda la historia pasada de la empresa: cualquier obligación surgida antes de la operación permanecerá en la sociedad adquirida. Por eso la sección 16 exige declaraciones del vendedor y la retención de una parte del precio.

4. Propietarios y quién es quién

PAPEL	QUÉ SE HA DETERMINADO	FUENTE Y FECHA
Persona jurídica	SAS COMPTOIR DU SUD — la forma SAS en Francia es similar a una sociedad de responsabilidad limitada. Número de registro de la empresa (SIREN) 812.345.678, inscrita el 13.03.2019, situación «activa»	registro mercantil oficial, 29.08.2026
Composición del capital	dos socios, con participaciones del 60 % y el 40 %	escritura de constitución del paquete
Administradores	el presidente y el director general son las mismas dos personas	registro mercantil y estatutos
Titulares reales (las personas a quienes pertenece la empresa en última instancia)	coinciden con los socios, no se declaran terceros	registro de titularidad real, extracto del paquete
Propietario del local	persona física sin vínculo con el vendedor	extracto del registro de la propiedad

Qué significa para usted: aquí es donde se detenía la tarifa de 550 €: desde ahí no se veía la composición del capital. Con los documentos, el panorama queda cerrado por completo — el contrato lo firman ambos socios, y la firma de uno solo no tiene validez. Esto se comprueba antes de la señal, no ante notario.

5. Recepción del paquete de documentos

DOCUMENTO	RECIBIDO	PERIODO	EMITIDO POR	QUÉ CUBRE
Contabilidad presentada	sí	2023, 2024, 2025	presentada ante Hacienda	demostrabilidad del dinero
Extractos bancarios	sí	12 meses	banco	demostrabilidad del dinero
Informes de caja y datáfono	sí	12 meses	operador del datáfono	demostrabilidad del dinero
Contrato de alquiler con anexos	sí	vigente	arrendador	derecho sobre el local
Cotizaciones a la seguridad social	sí	4 trimestres	organismo gestor	personas
Licencias y permisos	sí	vigentes	prefectura y ayuntamiento	derecho a la actividad
Certificado de estar al corriente de pago	no	—	—	obligaciones
Escritura de constitución	sí	versión vigente	notario	envoltura legal
Contratos de arrendamiento financiero e inventario de equipos	sí	2 unidades	arrendador financiero	medios de producción
Inventario de existencias	sí	a fecha de recuento	vendedor	existencias
Actas de conciliación con proveedores	no	—	—	contratos
Certificado de antecedentes penales	sí	2026	juzgado	uso general

Qué significa para usted: se recibieron diez documentos de doce. Faltan dos, y ambas ausencias tienen un coste: sin el certificado de estar al corriente de pago se desconoce el importe de la deuda fiscal que se transmite junto con la empresa; sin las actas de conciliación se desconoce la deuda con proveedores. Ambos requisitos se trasladan a la sección 16 como condición de la operación, no como deseo.

6. Qué se transmite junto con el negocio — mapa de los soportes de valor

SOPORTE DE VALOR	CÓMO SE TRANSMITE	CON QUÉ ESTÁ CONFIRMADO
1. Envolтура legal (la propia empresa)	se transmite por sí sola	escritura de constitución
2. Derecho sobre el local (alquiler)	requiere el consentimiento del arrendador	contrato de alquiler, cláusula de cambio de control
3. Derecho a la actividad (permisos)	se transmite por sí solo	licencias del paquete
4. Medios de producción (equipamiento)	requiere el consentimiento del arrendador financiero	contratos de arrendamiento financiero, inventario de equipos
5. Existencias y mercancía	se transmiten por sí solas	inventario de existencias
6. Personas (trabajadores, antigüedad)	se transmiten por sí solas	cotizaciones a la seguridad social
7. Demanda (a qué están vinculados los clientes)	no se transmite de forma automática	serie fechada de reseñas
8. Contratos y contrapartes	no determinado: el vendedor se negó	actas de conciliación no entregadas
9. Nombre, marca y claves digitales	se transmiten por sí solos	escritura de constitución, dominio
10. Demostrabilidad del dinero (contabilidad)	—	contabilidad, extractos, caja
11. Obligaciones pasadas y futuras	se transmiten por ley	la fuente existe, no se obtuvo respuesta

Qué significa para usted: en la tarifa de 550 € nueve de las once líneas se sostenían en la palabra del vendedor o ni siquiera se examinaban. Con los documentos, nueve quedan confirmadas con papel, una queda cerrada con la negativa del vendedor, y una tropieza con un certificado no recibido. La negativa también es un resultado, y queda registrada.

7. Perfil: qué sostiene el precio y qué está confirmado

Según la estructura típica del sector (un modelo, no una medición de este objeto en concreto): en un restaurante, el precio suele sostenerse en el derecho sobre el local, el equipamiento y la demanda.

Sobre este objeto (hecho a fecha del informe):

Confirmado por documento o registro envoltura legal · derecho sobre el local · permisos · equipamiento · existencias · trabajadores · nombre y claves digitales · demostrabilidad del dinero · demanda

La fuente existe, no se obtuvo respuesta obligaciones (certificado fiscal)

El vendedor se negó contratos con proveedores

Se sostiene solo en la palabra del vendedor no queda ninguna posición así

Qué significa para usted: aquí, deliberadamente, no hay ni puntuación ni un número global — estas líneas no pueden sumarse en una sola cifra, ni usarse para comparar dos negocios entre sí. La diferencia con la tarifa de 550 € no se ve en la cantidad, sino en la **naturaleza de la confirmación:** allí casi todo se sostenía en la palabra del vendedor, aquí casi todo se sostiene en papel. Eso es precisamente lo que se paga: 950 € en lugar de 550 €.

8. Declarado · documento · discrepancia

Núcleo de la tarifa. En la columna izquierda, lo que decía el vendedor. En la derecha, lo que dice el papel.

DECLARADO POR EL VENDEDOR	QUÉ DICE EL DOCUMENTO	DISCREPANCIA
facturación de 240.000 € al año	contabilidad presentada de 2025: 187.400 €	–52.600 €, es decir, un 22 % menos
ganancia declarada de alrededor de 70.000	resultado según la contabilidad: 41.900 €	la diferencia se explica por el salario del propietario, véase la sección 9
plantilla declarada de 3 personas	cotizaciones a la seguridad social: 5, dos con 9 años de antigüedad	la separación de esas dos personas cuesta 18.400 €
equipamiento declarado como propiedad de la empresa	arrendamiento financiero de 2 unidades, con 26 meses pendientes	20.280 € en pagos pasan al comprador
alquiler declarado como normal, renovable	el contrato contiene una cláusula de cambio de control	el arrendador puede revisar las condiciones
negocio en funcionamiento desde hace más de diez años, según lo declarado	la empresa se inscribió el 13.03.2019 — siete años	el establecimiento es más antiguo que la empresa: fue adquirido en 2019

Qué significa para usted: la discrepancia no es una acusación de mentira. El vendedor pudo haber considerado facturación el volumen de ventas antes de devoluciones, y ganancia lo que retira de la caja. Pero el precio se anunció sobre la base de las cifras de la columna izquierda, y el negocio que se compra tiene las cifras de la columna derecha. Esa diferencia es precisamente el objeto de la negociación, no el carácter del vendedor.

9. Reconstrucción del ingreso del propietario

Cuánto le queda realmente al propietario no es una línea de la contabilidad, sino un cálculo a partir de ella.

CONCEPTO	IMPORTE
Resultado según la contabilidad presentada de 2025	41.900 €
Se suma: salario del propietario — 21.600 €	+21.600 €
Se suma: gastos personales del propietario contabilizados a través de la empresa	+6.200 €

CONCEPTO	IMPORTE
Se resta: reposición de equipamiento no recogida en la contabilidad	-4.500 €
Ingreso total del propietario	65.200 €

Por qué el salario del propietario SE SUMA, y no se cuenta como gasto. El propietario anterior se pagaba un salario a sí mismo, y en la contabilidad ese salario reducía el beneficio. Si es usted quien está detrás de la barra, ese dinero no va a ninguna parte: se queda con usted. Por eso se devuelve al cálculo. Si en cambio tiene previsto contratar a un gerente en su lugar, esa cantidad hay que restarla de nuevo: en ese caso el ingreso sería unos 21.600 € menor.

No una cifra única, sino un «desde y hasta»: desde 52.000 € hasta 68.000 €, con un punto medio de unos 61.000 €. El margen es más amplio que el total porque parte de los ajustes se apoya en explicaciones del vendedor y no en un documento.

Qué significa para usted: la cifra de 65.200 € no es una «ganancia» ni una promesa. Es lo que le quedaría al propietario si el próximo año repitiera exactamente el anterior. Los ajustes se hicieron **en ambos sentidos**, hacia arriba y hacia abajo, porque los ajustes en una sola dirección siempre producen un resultado favorable.

10. Puente de caja: tres fuentes sobre el mismo dinero

FUENTE	EN 12 MESES
Informes de caja y datáfono	183.900 €
Ingresado en la cuenta bancaria	171.200 €
Reflejado en la contabilidad presentada	187.400 €

El flujo de dinero no cuadra en dos puntos: entre la caja y el banco, 12.700 €; entre la contabilidad y la caja, 3.500 €.

Qué significa para usted: la diferencia entre la caja y el banco es habitual en un establecimiento con facturación en efectivo — parte del dinero se destina a compras sin pasar por la cuenta. Pero esto solo puede comprobarse con el libro de caja, que no está en el paquete. Mientras no se presente, los 12.700 € siguen siendo una cantidad sin explicación, y no puede apoyarse en ellos el cálculo del precio.

11. Prueba de estrés: qué ocurre si las cosas van peor

ESCENARIO	INGRESO DEL PROPIETARIO	PLAZO DE RECUPERACIÓN
Como el año anterior	65.200 €	2,1 años
Facturación un 15 % menor	37.100 €	3,7 años
Facturación un 15 % menor y salida de uno de los dos trabajadores clave	28.900 €	4,8 años

Qué significa para usted: la compra resiste una caída del 15 % en la facturación — el establecimiento sigue siendo rentable. Pero el plazo de recuperación del dinero casi se duplica. La tercera fila muestra por qué el acuerdo con los dos trabajadores de mayor antigüedad importa más que una rebaja en el precio: su salida cuesta más que cualquier negociación sobre el precio.

12. En cuántos años se recupera el dinero invertido

Con un precio de 138.000 € y el ingreso del propietario según el «desde y hasta» de la sección 9:

- con la estimación baja del ingreso — **2,7 años**
- con la estimación base — **2,3 años**
- con la estimación alta — **2,0 años**

Qué significa para usted: el rango se ofrece deliberadamente en lugar de una única cifra. Una cifra exacta crea una falsa sensación de certeza: se apoya en el supuesto de que el próximo año repetirá al anterior. Esto no es una valoración del negocio ni un juicio sobre el precio, sino el plazo de recuperación del dinero bajo tres supuestos distintos sobre el ingreso.

13. Cuánto hay que esperar hasta que el establecimiento funcione a pleno rendimiento

Al menos 1 mes, según los plazos establecidos. Además, hay 1 elemento cuyo plazo no está establecido. No se trata de que el establecimiento esté cerrado: funciona desde el primer día.

ELEMENTO	PLAZO
Consentimiento del arrendador financiero para el cambio de titular	1 mes
Notificación al arrendador conforme a la cláusula de cambio de control	plazo no establecido
Renovación de permisos	no es necesaria: al comprar participaciones, permanecen en la sociedad

Qué significa para usted: este es el punto más fuerte de la forma elegida para la operación. Al comprar activos habría que renovar permisos y esperar meses; aquí el establecimiento funciona sin interrupción. Un mes es el plazo para el consentimiento del arrendador financiero, y conviene obtenerlo antes de firmar, no después.

14. Entorno competitivo

COMPETIDOR	DISTANCIA	RESEÑAS	PUNTUACIÓN
Establecimiento del objeto	—	148	4,3
Restaurante del paseo marítimo	240 m	1.020	4,5

COMPETIDOR	DISTANCIA	RESEÑAS	PUNTUACIÓN
Trattoria familiar	310 m	610	4,6
Pizzería de cadena	450 m	380	4,0

Prueba cruzada: el vecino más fuerte tiene siete veces más reseñas y una puntuación 0,2 puntos superior. El establecimiento del objeto no es líder de la zona, sino intermedio.

Qué significa para usted: con una facturación de 187.400 € y este entorno, un crecimiento basado simplemente en «trabajar mejor» resulta poco probable: los vecinos son más visibles y están mejor valorados. Al planear recuperar el dinero en dos o tres años, conviene partir de la facturación actual, no de un crecimiento esperado.

15. Plan de negociación: a cuánto equivalen las discrepancias en dinero

HALLAZGO	IMPORTE	CÓMO UTILIZARLO
El saldo del arrendamiento financiero pasa al comprador	20.280 €	restarlo del precio o exigir que el vendedor lo salde antes de la operación
Coste de la separación de los dos trabajadores	18.400 €	no pagarlo al vendedor de inmediato: esta parte del precio se deposita en la cuenta del notario o de un agente de depósito en garantía (escrow), y se entrega al vendedor transcurridos 12 meses si no han surgido reclamaciones
Deuda con proveedores desconocida	no determinado	no abonar esa parte del precio hasta que el vendedor entregue las actas de conciliación
Deuda fiscal desconocida	no determinado	no abonar esa parte del precio hasta obtener el certificado de Hacienda
Cláusula de cambio de control en el alquiler	—	obtener el consentimiento por escrito del arrendador ANTES de firmar

Qué significa para usted: las cantidades indicadas no son una exigencia de descuento ni un juicio sobre el precio. Son obligaciones que, al comprar participaciones, pasan al comprador por ley: o bien se restan del precio, o bien quedan a cargo del vendedor por contrato, o bien el comprador las paga él mismo. La tercera opción es la más cara y la más frecuente.

16. Qué solicitar al vendedor antes de firmar

#	DOCUMENTO	QUÉ RESUELVE	QUÉ SIGNIFICA UNA NEGATIVA
1	Certificado de Hacienda de estar al corriente de pago	el importe de la deuda que se transmite junto con la empresa	si se niega , la retención de parte del precio pasa a ser condición obligatoria
2	Actas de conciliación con proveedores	la deuda con proveedores	la negativa es en sí misma un resultado y se registra en el expediente
3	Libro de caja de 12 meses	la diferencia de 12.700 € entre la caja y el banco	sin él, la diferencia queda sin explicación
4	Consentimiento por escrito del arrendador	la cláusula de cambio de control	sin él, el alquiler puede revisarse después de la operación
5	Consentimiento del arrendador financiero para el cambio de titular	la transmisión del equipamiento	sin él, el equipamiento permanece en manos del arrendador financiero

Qué significa para usted: esto no es una formalidad. Los dos primeros puntos son los únicos dos documentos de doce que faltan en el paquete, y ambos afectan a dinero que pasará al comprador junto con la empresa. Negarse a entregarlos también es una respuesta, y queda registrada en el expediente.

17. Preguntas para el vendedor — pueden enviarse tal cual

EN ESPAÑOL	AL VENDEDOR, TEXTUALMENTE
¿A qué se debe la diferencia entre 240.000 € y la contabilidad presentada?	Comment expliquez-vous l'écart entre 240 000 € et les comptes déposés ?
¿Adónde fueron a parar los 12.700 € que no llegaron a la cuenta?	Où sont passés les 12 700 € qui ne sont pas arrivés sur le compte ?
¿Está dispuesto a saldar el arrendamiento financiero antes de la operación?	Êtes-vous prêt à solder le crédit-bail avant la cession ?
¿Acordará por escrito con el arrendador el cambio de control?	Obtiendrez-vous par écrit l'accord du bailleur sur le changement de contrôle ?

Qué significa para usted: las preguntas están redactadas en el idioma del vendedor de forma deliberada — se envían tal cual, sin necesidad de saber francés. Las dos primeras preguntas son más importantes que las demás: la respuesta determina si se trata de una terminología distinta o de una imagen distinta del negocio.

18. Qué se comprobó y qué no se comprobó

ÁMBITO	ESTADO
Contabilidad, extractos, caja — contrastados entre sí	comprobado el 29.08.2026
Registro mercantil, composición del capital, titulares reales	comprobado el 29.08.2026
Procedimientos concursales y resoluciones judiciales	comprobado el 29.08.2026, sin registros
Listas de sanciones	comprobado el 29.08.2026, sin coincidencias
Contrato de alquiler, licencias, arrendamiento financiero, inventario de existencias	comprobado a partir de los documentos del paquete
Deuda fiscal	la fuente existe, no se obtuvo respuesta
Deuda con proveedores	el vendedor se negó
Autenticidad de los documentos entregados	no se comprobó: corresponde al organismo emisor

Qué significa para usted: «sin registros» **no es un certificado** de que las deudas no existan. Significa únicamente la ausencia de un registro en la fuente indicada, en la fecha indicada. Por separado: todos los documentos se aceptaron tal como los entregó el vendedor, sin dar fe pública de ellos — un conjunto coordinado de falsificaciones habría pasado sin detectarse, y esto se reconoce de forma directa.

19. Qué permanece desconocido para cualquiera

- **La facturación en efectivo que no pasa por caja.** No consta en ningún documento. La diferencia de 12.700 € puede deberse a compras, o puede deberse a esto — no es posible distinguirlo mediante papeles.
- **Si los clientes seguirán acudiendo con el nuevo propietario.** Ningún papel lo mostrará.
- **El verdadero motivo de la venta.** Ningún documento lo determina.
- **El estado del equipamiento.** La titularidad está confirmada por el arrendamiento financiero y el inventario; el desgaste, no: eso requiere una inspección física.

Qué significa para usted: estos son los límites no de esta revisión, sino de los documentos en general. El primero de los cuatro puntos se comprueba con tres noches de observación; el último, con una sola visita junto a un técnico. Ambos cuestan solo tiempo.

20. Qué hacer a continuación

1. Enviar al vendedor las cuatro preguntas de la sección 17 — hoy mismo.
2. Exigir los cinco documentos de la sección 16 como condición para firmar.
3. Una vez obtenido el consentimiento del arrendador, volver a la sección 15: parte de las retenciones dejará de aplicarse.
4. Negociar el precio a partir del rango de ingreso de 52.000 – 68.000 €, no de los 70.000 € declarados.

Qué significa para usted: el orden importa. El consentimiento del arrendador y el del arrendador financiero cuestan cero euros y eliminan dos de las cinco retenciones. Se obtienen antes de hablar del precio, no después.

21. Límites, responsabilidad, plazo de validez y tratamiento de los documentos

Esto **no es una auditoría**, ni una valoración del negocio, ni un dictamen jurídico o fiscal, ni una recomendación de comprar o no comprar. La decisión corresponde al comprador.

El límite de responsabilidad queda limitado al importe pagado por el informe.

El plazo de validez de la capa rápida es de 7 días. Los datos sobre deudas, procedimientos judiciales y cargas son correctos a fecha de obtención. Si entre esa fecha y la firma transcurren más de siete días, conviene solicitar de nuevo esos puntos.

Tratamiento de los documentos. Los archivos enviados **se conservan** durante 90 días después de la entrega del informe y a continuación **se eliminan**. Los nombres de terceros, los números personales y las direcciones de los empleados **no se incluyen en el informe** — solo importes, plazos y estados.

Qué significa para usted: el informe muestra lo que consta en los documentos y en las fuentes oficiales en un día concreto. No sustituye a un abogado en la firma del contrato ni garantiza el resultado de la operación.

22. Anexo: fuentes, fechas, estado

FUENTE	QUÉ SE TOMÓ	FECHA	ESTADO
Paquete de documentos del vendedor	contabilidad, extractos, caja, alquiler, seguridad social, arrendamiento financiero, inventario, estatutos	29.08.2026	recibido, 10 elementos de 12
Registro mercantil oficial	denominación, SIREN, composición del capital, administradores, situación	29.08.2026	recibido
Boletín oficial de publicaciones obligatorias	procedimientos concursales, ventas anteriores del establecimiento	29.08.2026	recibido
Registro de la propiedad	propietario del local	29.08.2026	recibido
Lista consolidada de sanciones	coincidencias por empresa y socios	29.08.2026	recibido, sin coincidencias
Certificado fiscal de deudas	importe de la deuda	29.08.2026	la fuente existe, no se obtuvo respuesta

Qué significa para usted: cada línea del informe puede abrirse y comprobarse de forma independiente — se indican la fuente y la fecha. Un informe que no puede volver a comprobarse no vale nada.