

UNA GUÍA GRATUITA DE ANTONIO RUBIO · TU CASA

La Guía Completa de Terrenos, Acres y Construcción

Agua, séptico, zonificación, acceso — y cómo financiar una casa que usted mismo construye.



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.

ANTES DE EMPEZAR A LEER

Una Nota de Antonio

Una casa viene con respuestas. Un terreno viene con preguntas. Cuando usted entra a una casa puede ver la cocina, abrir la llave del agua y prender la luz. Cuando se para en un terreno, casi todo lo que determina su valor es invisible desde donde está parado.

Esta guía es para compradores que están viendo terrenos, acres o propiedades rurales, y para cualquiera que piense construir. Cubre las seis cosas que hay que verificar antes de comprar, cómo funcionan realmente los préstamos de terreno y de construcción, y qué implica de verdad cada etapa de una construcción. Un terreno puede ser una compra maravillosa — también es donde la tarea hecha con cuidado importa más, porque los problemas no se anuncian solos. Vamos a encontrarlos antes de que sean suyos.

— Antonio Rubio, CalDRE #01472558

CONTENIDO

Lo Que Encontrará Aquí

Toque cualquier línea para ir directamente a esa sección.

1	<u>Por Qué un Terreno Es una Transacción Distinta</u>
2	<u>La Lista de Diligencia Debida de Seis Puntos</u>
3	<u>Financiar Terreno y Construcción Nueva</u>
4	<u>Construir una Casa — Qué Implica Cada Etapa</u>
5	<u>Reglas de California que Deciden Qué Puede Construir</u>
6	<u>Preguntas Frecuentes de Terrenos y Construcción</u>
7	<u>Verifique Todo Esto Usted Mismo</u>

1. Por Qué un Terreno Es una Transacción Distinta

Dos terrenos pueden estar uno junto al otro, verse idénticos desde la carretera y valer cantidades muy distintas. Uno tiene un pozo con permiso que produce buena agua, una servidumbre registrada que garantiza el acceso, y tierra que va a pasar la prueba de séptico. El otro no tiene nada de eso, y por más que camine la propiedad no va a saber cuál es cuál.

Esa es toda la naturaleza de comprar un terreno. Con una casa, una inspección le dice la condición de algo que usted puede ver. Con un terreno, las preguntas son sobre el agua, la posibilidad legal de construir y el acceso — y las respuestas viven en los registros del condado, en los archivos de permisos y en resultados de pruebas, no en la vista.

Esto no es razón para evitar los terrenos. El terreno es como muchas familias de esta región consiguen exactamente la propiedad que quieren, con espacio y privacidad que un fraccionamiento no da. Es razón para hacer la lista del siguiente capítulo, completa, antes de que se venza su periodo de contingencia. El valor de la diligencia debida en un terreno no está en ver el predio — está en las respuestas que usted reúne antes de ser el dueño.

La regla que más importa

- Nunca suponga. Cada punto del siguiente capítulo debe verificarse con el condado, con un profesional con licencia o con un documento registrado — no con lo que el vendedor recuerda ni con lo que dice un vecino.
- “Siempre ha sido así” no es acceso legal. “Hay un pozo” no es un pozo con permiso y con producción. “Ahí sí se puede construir” no es una determinación de zonificación.
- Verificar cuesta unos cientos de dólares y unas llamadas. Equivocarse le cuesta el valor completo del terreno.

2. La Lista de Diligencia Debida de Seis Puntos

Trabaje los seis antes de que termine su periodo de contingencia. Cualquiera de ellos puede cambiar cuánto vale un terreno — o si vale la pena comprarlo.

Agua	¿Hay un pozo con permiso? ¿Qué tan profundo, cuál es su producción en galones por minuto, y qué muestra una prueba de calidad del agua? Si no hay pozo, ¿cuánto cuesta perforar según los vecinos y a qué profundidad encuentran agua? El agua normalmente es la mayor variable del valor de un terreno rural.
Séptico	¿Hay un sistema séptico con permiso y funcionando — o si no, la tierra va a pasar una prueba de percolación? Un terreno que no puede pasar esa prueba puede no ser construible, sin importar lo que permita la zonificación.
Zonificación y Uso	¿Está zonificado como agrícola o residencial? ¿Cuál es el tamaño mínimo de lote y se permite una segunda vivienda? Revise si hay un contrato de conservación como el Williamson Act, que cambia impuestos prediales más bajos por restricciones al desarrollo y puede tardar años en deshacerse.
Acceso Legal	¿Existe una servidumbre registrada que le dé el derecho legal de llegar al terreno — y no nada más un camino que la gente siempre ha usado? Confirme también quién está obligado a mantener un camino compartido y cómo se dividen esos costos.
Tierra y Plantíos	¿Cuál es la clase de suelo, y está el terreno en un distrito de riego? ¿Hay derechos de agua incluidos? Si hay una huerta o un cultivo, entienda qué produce, cuánto cuesta mantenerlo y cómo limita lo demás que usted podría hacer con la tierra.
Riesgo e Inundación	¿En qué zona de inundación está el terreno? Esto afecta directamente el costo y la disponibilidad del seguro, y puede afectar el financiamiento. Pregunte también por la zona de riesgo de incendio, que cada vez pesa más en los seguros de California.

Su agente, los departamentos de planeación y salud ambiental del condado, una compañía de títulos y, cuando haga falta, un topógrafo o un ingeniero civil son quienes contestan esto. Consiga las respuestas por escrito siempre que pueda.

3. Financiar Terreno y Construcción Nueva

El financiamiento que hace sencillo comprar una casa en su mayoría no aplica a un terreno pelón. Los prestamistas ven la tierra cruda como una garantía más riesgosa — no produce ingresos, es más difícil de vender rápido, y no hay estructura que ejecutar. Eso se refleja en las condiciones.

Préstamos de Terreno

Espere un pago inicial más grande y un plazo más corto que en una hipoteca de casa, con tasas por encima de lo que cargaría una casa comparable. Las condiciones varían mucho entre prestamistas, y los bancos locales y cooperativas de crédito que conocen la zona con frecuencia dan mejores términos en terrenos que los prestamistas nacionales grandes.

Financiamiento Rural de USDA

El financiamiento de USDA puede ser una opción excelente para propiedad rural, pero generalmente está dirigido a terrenos que ya tienen una casa que califica, no a tierra pelona donde usted piensa construir después. Si una propiedad rural ya tiene casa, vale la pena preguntar.

Préstamos Agrícolas

Si el terreno es una propiedad agrícola en operación — una huerta, cultivos de surco, pastizal — los prestamistas agrícolas son un camino aparte con sus propios criterios, y van a evaluar la operación tanto como la tierra.

Préstamos de Construcción a Permanente

Esta es la forma más común de financiar una construcción, y vale la pena entenderla bien. Un préstamo de construcción a corto plazo financia la obra en pagos por etapas llamados desembolsos, que se liberan conforme se completan e inspeccionan las metas. Cuando la casa queda terminada, el préstamo se convierte automáticamente en una hipoteca normal a largo plazo. La ventaja es un solo cierre y un solo juego de costos, en lugar de financiar la construcción y después refinanciar por separado.

La alternativa, un préstamo solo de construcción, financia la obra y después hay que pagarlo — normalmente refinanciando a una hipoteca como una segunda operación, con un segundo cierre y un segundo juego de costos. A veces es la opción correcta, pero para la mayoría de los compradores el de construcción a permanente es más simple y más barato.

Una regla práctica que conviene recordar

- No presupueste más de aproximadamente el 20% del costo total del proyecto para el terreno mismo. Un terreno que se lleva la mitad de su presupuesto normalmente significa una casa que no va a poder terminar encima.
- Los prestamistas de construcción evalúan al constructor y los planos, no solo a usted. Un constructor con referencias débiles o poca experiencia puede hundir una solicitud que por lo demás era fuerte.
- Los desembolsos se liberan después de la inspección, lo que significa que usted y su constructor necesitan capital de trabajo entre metas. Pregunte exactamente cómo funciona el calendario de desembolsos antes de firmar.

Del Terreno Pelón a la Mudanza

1	Confirme que Se Puede Construir Zonificación, acceso legal, viabilidad del séptico y agua — verificados con el condado antes que cualquier otra cosa.
2	Arme un Presupuesto Completo Terreno, construcción, permisos, diseño, servicios y jardinería — no nada más la cotización del constructor.
3	Elija su Financiamiento De construcción a permanente o solo de construcción, y entienda cómo el calendario de desembolsos afecta su efectivo.
4	Elija Constructor o Arquitecto Experiencia real en casas a la medida, referencias que se puedan verificar, y un contrato escrito con alcance real.
5	Cierre Diseño y Permisos Permisos de nivelación, zonificación, electricidad y plomería tramitados y aprobados antes de mover una pala.
6	Prepare el Terreno Estabilidad del suelo, nivelación, rutas de servicios, trabajo de pozo y un acceso que aguante tráfico de construcción.
7	Empiece la Obra y Maneje Desembolsos El inspector del prestamista verifica el avance antes de liberar fondos, además de las inspecciones de código del condado.
8	Recorrido Final y Mudanza Lista de pendientes terminada, ocupación aprobada, el préstamo se convierte en hipoteca, y la casa es suya.

4. Construir una Casa — Qué Implica Cada Etapa

1. Confirme que Se Puede Construir

Antes del diseño, antes del presupuesto, antes de todo: siéntese con el condado. Confirme que la zonificación permite lo que usted piensa construir, que existe acceso legal, que el séptico es viable en esa tierra, y que hay agua o se puede perforar. Un terreno que falla en cualquiera de estos no es una ganga — es un producto completamente distinto, y a veces uno donde no se puede construir.

2. Arme un Presupuesto Completo

La cotización del constructor es una línea dentro de un presupuesto más grande. Suma el terreno, los permisos y cuotas de impacto, el diseño y la ingeniería, el pozo y el séptico, las líneas de servicios hasta la casa, la entrada

de autos y la nivelación, y la jardinería. Después agregue una reserva para imprevistos, porque en las construcciones a la medida siempre aparecen cosas. Los presupuestos que solo contaron la cotización de obra son la forma más común de que una construcción salga mal financieramente.

3. Elija su Financiamiento

Decida entre construcción a permanente y solo construcción, y lea con cuidado el calendario de desembolsos. Los desembolsos son reembolsos después de que el trabajo está hecho e inspeccionado, lo que significa que hay un espacio entre gastar y recibir. Entender ese ritmo antes de empezar evita la sorpresa de flujo de efectivo más común de una construcción.

4. Elija Constructor o Arquitecto

Busque experiencia real en casas a la medida, no nada más obra de producción en volumen — son disciplinas distintas. Verifique referencias que usted mismo contacte, visite casas terminadas si puede, verifique usted mismo su licencia, fianza y seguro en cslb.ca.gov, y lea el alcance del contrato, los montos asignados y el proceso de órdenes de cambio antes de firmar. Su prestamista también va a evaluar a este constructor, así que una buena elección ayuda tanto a su financiamiento como a su casa.

5. Cierre Diseño y Permisos

Los planos se terminan y se ingresan, y los permisos de nivelación, zonificación, electricidad y plomería se tramitan y aprueban antes de mover tierra. Esta etapa tarda más de lo que la mayoría espera, y no es una etapa para apurar ni para brincarse — construir sin un permiso requerido puede significar demoler trabajo ya terminado.

6. Prepare el Terreno

La preparación cubre la estabilidad del suelo y la nivelación, llevar electricidad, agua y cualquier gas o comunicación hasta el sitio, perforar o conectar el pozo, instalar el sistema séptico, y construir un camino de acceso que aguante tráfico pesado de construcción con el clima que su terreno realmente tiene. En terrenos rurales esta etapa seguida cuesta más de lo que los compradores planearon.

7. Empiece la Obra y Maneje los Desembolsos

La construcción avanza por metas — cimentación, estructura, techo, sistemas mecánicos, acabados. En cada una el inspector del prestamista verifica el trabajo antes de liberar fondos, lo cual es una protección real para usted: significa que alguien independiente del constructor está confirmando el avance. Por separado, el condado hace inspecciones de cumplimiento del código en las etapas requeridas. Son cosas distintas, y usted necesita las dos.

8. Recorrido Final y Mudanza

Usted recorre la casa terminada y arma una lista de pendientes con todo lo incompleto o mal hecho, y el constructor lo resuelve. El condado emite la aprobación de ocupación, el préstamo de construcción se convierte en su hipoteca permanente, y usted se muda a una casa que existe porque usted decidió que existiera. Pocas cosas en bienes raíces se sienten tan bien.

5. Reglas de California que Deciden Qué Puede Construir

El precio de un terreno no le dice casi nada sobre lo que se le permite hacer con él. En California varias reglas estatales deciden eso, y cada una pertenece a su diligencia debida y a su presupuesto.

Agua subterránea — la pregunta del pozo cambió

La Ley de Manejo Sustentable del Agua Subterránea de California puso a agencias locales a cargo de equilibrar las cuencas, y sacar el permiso de un pozo nuevo ya no es el trámite de rutina que era antes. Antes de comprar terreno cuyo valor depende de perforar, confirme con el departamento de salud ambiental del condado y con la agencia local de agua subterránea qué se permite en ese lote, cuánto costará un pozo y a qué profundidad.

Drenaje séptico

California regula los sistemas sépticos a nivel estatal, administrados por el condado. Donde el suelo no pasa la prueba de percolación, todavía puede ser posible un sistema diseñado por ingeniero, a varias veces el costo. Haga la prueba dentro de su periodo de contingencias.

Lo que una casa nueva en California está obligada a incluir

- **Paneles solares** — El código de energía de California exige un sistema fotovoltaico solar en las casas unifamiliares nuevas. Es una línea real de su presupuesto de construcción, no una mejora que pueda rechazar.
- **Estándares de energía Title 24** — Requisitos de aislamiento, ventanas, ventilación y eficiencia más estrictos que en casi todo el país, que moldean el diseño y el costo.
- **Endurecimiento contra incendios y espacio defendible** — En zona designada de peligro alto o muy alto de incendio aplican requisitos de materiales y de espacio defendible, y cada vez más deciden si una aseguradora le da póliza. Confirme la zona del lote antes de diseñar.

Unidades de vivienda accesoria

California lleva varios años haciendo mucho más fácil agregar una segunda vivienda. Si una casa de visitas, una unidad para un papá o una mamá, o renta a futuro son parte de por qué quiere terreno, pregunte al condado qué requeriría una unidad accesoria en ese lote. La ley estatal quitó muchos obstáculos, pero las normas locales y las conexiones de servicios varían.

Verifique usted mismo la licencia de su constructor

California da licencia a los contratistas a través del Contractors State License Board, y el estatus de licencia, la fianza y la cobertura del constructor son públicos en cslb.ca.gov. Revíselo usted mismo y confirme que la clasificación cubre el trabajo que va a contratar.

Dos líneas del presupuesto que los compradores rurales suelen olvidar

- Construir dispara una tasación predial suplementaria. Al terminar la casa, el condado tasa la construcción nueva y manda un recibo aparte, una sola vez, encima de su impuesto normal — y llega después de que ya se mudó y ya gastó su presupuesto.
- Un contrato Williamson Act baja el impuesto predial a cambio de mantener la tierra en uso agrícola, y no se termina cuando usted compra. Cancelarlo es lento y caro — confirme si hay uno registrado antes de planear una casa.

Resumen de reglas de California vigentes en 2026. Los códigos y las ordenanzas locales cambian y varían por condado. Confirme con el condado y con profesionales con licencia antes de basarse en esto.

6. Preguntas Frecuentes de Terrenos y Construcción

¿Puedo conseguir una hipoteca normal para un terreno pelón?

Normalmente no. Una hipoteca estándar se hace contra una casa. La tierra pelona se financia con un préstamo de terreno, que normalmente significa un pago inicial más grande, un plazo más corto y una tasa más alta. Los bancos locales y las cooperativas de crédito que conocen la zona suelen ser el mejor lugar para empezar.

¿Qué debo revisar de un pozo?

Si tiene permiso, qué tan profundo es, su producción en galones por minuto, y qué muestra una prueba actual de calidad del agua. Un pozo de baja producción puede hacer que un terreno no sea práctico para una casa familiar aunque técnicamente haya agua. Si no hay pozo, averigüe cuánto pagaron los vecinos por perforar y a qué profundidad encontraron agua.

¿Puedo construir en cualquier terreno que compre?

No, y esta es la suposición que causa los errores más caros al comprar terrenos. Poder construir depende de la zonificación, la viabilidad del séptico, la disponibilidad de agua y el acceso legal — los cuatro. Siempre verifique con el condado antes de que termine su periodo de contingencia, y nunca se base en lo que el vendedor cree que es cierto.

¿Qué es una prueba de percolación y por qué importa?

Una prueba de percolación mide qué tan rápido absorbe agua la tierra, lo que determina si se puede instalar un sistema séptico convencional. Si la tierra no pasa, puede necesitar un sistema alternativo de ingeniería que sale caro, o el terreno puede no soportar una casa. En tierra sin drenaje público, esta sola prueba puede decidir la compra.

¿Qué es un contrato Williamson Act?

Un programa de California donde el dueño acepta mantener la tierra en uso agrícola a cambio de impuestos prediales reducidos. El contrato va con la tierra, así que se vuelve suyo, y cancelarlo es un proceso lento y costoso que se mide en años. Si un terreno tiene uno, entienda exactamente qué restringe antes de comprar.

¿Los que venden terrenos también necesitan agente?

Sí, y podría decirse que más que quien vende una casa. Los compradores de terreno son un grupo más pequeño y más específico, y llegarles requiere una promoción distinta a la de una casa. Quien vende terreno también gana teniendo las respuestas de diligencia debida reunidas por adelantado — un predio con agua documentada, séptico viable y acceso registrado se vende más rápido y en más que uno idéntico donde cada comprador tiene que investigar desde cero.

¿Es difícil calificar para un préstamo de construcción?

Es más elaborado que una hipoteca normal. El prestamista evalúa a usted, a su constructor y a sus planos como un paquete, y quiere ver que el valor de la casa terminada respalde el préstamo. Planos completos, un presupuesto detallado y un constructor con licencia y experiencia hacen el proceso bastante más suave.

¿Cuánto tarda construir una casa a la medida?

El diseño y los permisos comúnmente toman varios meses antes de que empiece la obra, y la construcción misma seguido se acerca a un año, según el tamaño, la complejidad, el clima y la programación de inspecciones. Quien prometa mucho menos que eso en una casa a la medida merece una segunda revisada.

¿Qué significa realmente acceso legal?

Un derecho legal y registrado de llegar a su terreno desde un camino público — típicamente una servidumbre registrada que cruza propiedad vecina. Un camino de terracería que todos han usado por décadas no es lo mismo. Un terreno sin acceso legal registrado puede quedar prácticamente inservible y ser muy difícil de financiar o revender.

¿Compro el terreno ahora y construyo después?

Es un plan común y puede funcionar bien, pero presupueste los costos de mantenerlo: impuestos prediales, pagos del préstamo si lo financió, seguro, y mantenimiento básico como el control de maleza. Confirme también que la zonificación de hoy permite lo que piensa construir eventualmente, y entienda que las reglas pueden cambiar mientras usted espera.

RECURSOS VERIFICADOS

Verifique Todo Esto Usted Mismo

Cada programa mencionado en esta guía es real, está funcionando actualmente y lo maneja la agencia que aparece abajo. Estos enlaces van a la fuente oficial — no a mí, ni a un formulario. Verificado en septiembre de 2026.

Williamson Act — Departamento de Conservación www.conservation.ca.gov/dlrp/lca

Agua subterránea y pozos (SGMA, Recursos Hídricos) water.ca.gov — [manejo de agua subterránea](#)

Verifique la licencia de un contratista (CSLB) www.cslb.ca.gov/consumers/

Condado de Yuba (planeación, salud ambiental) www.yuba.org/

Condado de Sutter (servicios de desarrollo) www.sutter.gov/

Mapa de elegibilidad USDA eligibility.sc.egov.usda.gov/

Los programas, los fondos y las reglas cambian, a veces a mediaño. Si una página de abajo cambió o un programa cerró, ese es el momento de llamar en lugar de suponer — y es justo el tipo de cosa que yo le sigo la pista a la gente con la que trabajo.

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

CÓMO FUNCIONA ESTA SERIE

La Biblioteca de Cinco Guías

Cada guía funciona por sí sola, pero están hechas para leerse juntas — la mayoría de las personas pasa por más de una etapa de propiedad a lo largo de su vida. Esta es la biblioteca completa, y dónde queda la guía que tiene en sus manos.

La Biblioteca de Guías de Antonio Rubio	
1	La Guía para Compradores de Primera Vivienda Préstamos, pago inicial, inspecciones y cómo negociar su primera oferta.
2	Guía de Segunda Vivienda y Propiedades de Inversión Cómo se financian las rentas y cómo hacer los números antes de comprar.
3	Guía para Vender su Casa Poner precio con evidencia, preparar, promocionar y negociar la oferta completa.
4	Guía de Terrenos, Acres y Construcción Agua, séptico, zonificación, acceso — y cómo financiar una casa que usted construye. ESTA ES LA QUE ESTÁ LEYENDO
5	Guía Comercial — Apartamentos y Negocios Métricas de multifamiliares, préstamos comerciales y compra de un negocio.

Todas las guías de esta biblioteca son gratuitas, en inglés y español, en:

antoniorubiotucasa.com/guides

antoniorubiotucasa.com/es/guias

La Tierra Es Donde las Familias Siembran Algo

Hay una satisfacción muy particular en pararse en tierra que es suya, en una casa que existe porque usted decidió que existiera, en un pedazo del valle que escogió a propósito.

Las preguntas de esta guía no son obstáculos entre usted y eso. Son el trabajo que lo hace real — y cada una tiene una respuesta que usted puede ir a conseguir.

Hágalas a tiempo, verifíquelas bien, y la tierra se convierte en lo que debe ser: lo más permanente que una familia puede tener.

Contenido únicamente educativo. La zonificación, los permisos, los requisitos de séptico y pozo, los contratos de conservación, las designaciones de inundación e incendio y las condiciones de préstamo varían por condado, por predio y con el tiempo. Nada en esta guía es una determinación de que se puede construir, un compromiso de prestar, ni asesoría legal, de ingeniería o financiera. Verifique cada punto con el departamento correspondiente del condado y con sus propios profesionales con licencia antes de comprar o construir. © 2026 Antonio Rubio · CalDRE #01472558 · Better Homes Realty. Igualdad de Oportunidad en la Vivienda.