



# Guía del Comprador para Contratos de Compraventa de Terrenos: Antes de Firmar

**¿Qué es un contrato de compraventa de terrenos?** Un contrato de compraventa de terrenos — también conocido como “contrato de compraventa de vivienda,” “contrato de compraventa con reserva de dominio,” “contrato de compraventa de casa en pagos,” o “land contract” en inglés — es una transacción inmobiliaria en la que el comprador paga al vendedor por la compra de una propiedad durante un tiempo. El comprador de un contrato de compraventa de terrenos no es un inquilino, sino que tiene la propiedad parcial mientras realiza los pagos. El vendedor tiene el título hasta que la propiedad esté totalmente pagada, y el comprador tiene la mayoría de derechos y responsabilidades de la propiedad durante el periodo de pago. Se trata de un acuerdo legalmente vinculante.

El primer paso para un comprador que esté pensando en comprar una vivienda con contrato de compraventa de terrenos se divide en dos partes.

## Investigación

- **Confirme la propiedad:** ¿Es la persona que vende la casa la misma que el dueño registrado oficial?
- **Embargos y deudas:** ¿Existen embargos, deudas, impuestos a la propiedad, o facturas de agua que el nuevo propietario pueda adeudar?
- **Valor de la vivienda:** ¿Coincide el precio de venta con el valor de mercado de la vivienda?
- **Estado del inmueble:** ¿Qué reparaciones podría tener que hacer el propietario y a qué costos?

## Revisar el contrato de compraventa de terreno

- **Confirmar que el vendedor es el propietario:** ¿La persona o empresa que vende la vivienda es el propietario del registro público?
- **Costos directos:** ¿Qué costos se espera que el comprador pague al vendedor, y cuándo?
- **Costos indirectos:** ¿De qué costos será responsable el comprador además del precio de compra?
- **Señales de alarma:** ¿Hay términos o palabras en el contrato que indican que sea una mala idea continuar?

En el reverso de esta página encontrará guías detalladas que le ayudarán a resolver estas preguntas. También hay información adicional en [detroitlandcontracthelp.com](http://detroitlandcontracthelp.com).

## Servicios de asesoramiento residencial

Estos lugares ofrecen consejos y servicios gratuitos o de bajo costo sobre temas de vivienda, financieros, legales y otros asuntos. Se recomienda a los compradores que acudan a los servicios de consejos antes de firmar un contrato de compraventa de terreno.

- **Detroit Housing Network**  
[detroithousingnetwork.org](http://detroithousingnetwork.org)
- **Detroit Justice Center**  
1420 Washington Blvd #220  
Detroit, MI 48226  
313-736-5957  
[detroitjustice.org](http://detroitjustice.org)
- **Lakeshore Legal Aid**  
2727 2nd Ave, #301  
Detroit, MI 48202  
888-783-8190  
[lakeshorelegalaid.org](http://lakeshorelegalaid.org)
- **Michigan Legal Help**  
[michiganlegalhelp.org](http://michiganlegalhelp.org)  
En español: [michiganlegalhelp.org/es](http://michiganlegalhelp.org/es)
- **Michigan Legal Services/United Community Housing Coalition**  
2727 2nd Ave, #313  
Detroit, MI 48202  
313-963-3310  
[uchcdetroit.org](http://uchcdetroit.org)  
[help@uchcdetroit.org](mailto:help@uchcdetroit.org)

## Recursos gubernamentales

- **Detroit Taxpayer Service Center**  
Coleman A. Young Municipal Center, 2 Woodward Ave, Suite 130  
Detroit, MI 48226
- **Wayne County Register of Deeds**  
400 Monroe St, 7th Fl  
Detroit, MI 48226  
313-224-5850  
[waynecountylandrecords.com/recorder/web](http://waynecountylandrecords.com/recorder/web)
- **Wayne County Treasurer**  
400 Monroe St, 5th Fl  
Detroit, MI 48226  
313-224-5990  
[pta.waynecounty.com](http://pta.waynecounty.com)



## Guía Detallada del Paso 1: Antes de Firmar – Investigación

Compradores: Usen estas preguntas para investigar la vivienda antes de firmar. Los campos con una “señal de alto” roja indican posibles alertas y riesgos que pueden ser un problema para el comprador.

Preguntas de Investigación	Respuesta		Fuente
1 ¿Cuál es el nombre del actual propietario o propietarios?			Wayne County Register of Deeds 400 Monroe 7th Fl
2 ¿Existen embargos a la propiedad? <i>Ej: Hipoteca, ejecución hipotecaria, confiscación</i>	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	
3 ¿Se debe algún impuesto sobre la propiedad? <i>3 años de impuestos atrasados ponen la casa en riesgo de ejecución hipotecaria.</i>	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	Wayne County Treasurer 400 Monroe 5th Fl
4 ¿Se debe algún impuesto sobre la propiedad de este año?	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	Detroit Treasury 2 Woodward Ave. #154
5 ¿Se debe alguna factura de agua?	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	Detroit Water & Sewerage Dept.
6 ¿Cuál es el valor estimado de la vivienda?	\$		Valoración, búsqueda en línea
¿Cuál es el estado general de la vivienda?	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	Inspección de la vivienda
- Techo	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	
- Cimientos	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	
7 - Plomería	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	
- Electricidad	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	
- Calefacción/caldera	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	
- Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Bien	<input type="radio"/> Necesita reparación	
8 ¿Se inunda el sótano?	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	
9 ¿Hay pintura con plomo en la casa? <i>Probablemente sí, si la casa se construyó antes de 1978.</i>	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	
10 ¿Algún otro problema de reparación importante? <i>Por ejemplo, desagüe principal, moho, termitas, etc.</i>	<input type="checkbox"/> No	<input type="radio"/> Si	

### Observaciones:



## Guía Detallada del Paso 1: Antes de Firmar – Revisión del contrato

Compradores: Usen estas preguntas para investigar el contrato de compraventa del terreno antes de firmar. Los campos con una “señal de alto” roja indican posibles alertas y riesgos que pueden ser un problema para el comprador.

Revisión del Contrato de Compraventa de Terreno		Respuesta	
11	Nombre del vendedor en el contrato de compraventa:		
	¿Es el nombre del vendedor en el contrato de compraventa (#11) el mismo nombre del propietario en el título registrado con la oficina de Wayne County Register of Deeds (#1)?	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="radio"/> No
12	Precio total de compra de la vivienda:	\$	
	¿Parece razonable el precio del contrato de compraventa (#12) en comparación con el valor estimado (#6)?	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="radio"/> No
13	Cantidad de pago mensual:	\$	
14	Pago inicial o enganche (si lo hay)	\$	
15	Pago final al término del contrato (si lo hay)	<input checked="" type="radio"/> \$	
16	Tasa de interés (si lo hay):	%	
17	¿Cuál es la duración del contrato?	años	
18	¿Quién es responsable del seguro de la vivienda?	<input type="checkbox"/> Comprador	<input type="checkbox"/> Vendedor
19	¿Quién es responsable por pagar los impuestos a la propiedad?	<input type="checkbox"/> Comprador	<input type="checkbox"/> Vendedor
	Si es responsable de los impuestos sobre la propiedad (#19), ¿se le exige el pago inmediato de los impuestos a la propiedad morosos para evitar la ejecución hipotecaria (#3)?	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="radio"/> Si
20	¿ Contiene el contrato alguna de las siguientes palabras de que son señales de alarma? “INQUILINO / TENANT”, “ARRENDAMIENTO / LEASE”, “ DESALOJO / EVICTION”, “OPCIÓN DE COMPRA / PURCHASE OPTION”, “EMBARGO / REPOSSESSION”?	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="radio"/> Si
21	Al final del contrato de compraventa de terreno, ¿qué tipo de título obtendrá?	<input type="checkbox"/> Garantía	<input checked="" type="radio"/> Renuncia

### Observaciones:

