



# Guía del Comprador para Contratos de Compraventa de Terrenos: Después 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 la escritura 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.

Una vez que el comprador firma el contrato de compraventa de terreno, se encuentra en el camino hacia la propiedad de la vivienda. Además de sus pagos mensuales, los compradores deben presentar documentos, poner las facturas a su nombre y responder a los problemas que surjan.

## Tareas inmediatas

- **Presentar los documentos:** Registrar el contrato de compraventa o el memorándum en el Registro de Escrituras. Presentar los documentos de impuestos a la propiedad con el asesor. Pagar y mantener al día los impuestos a la propiedad cada año.
- **Servicios públicos:** Poner las cuentas de servicios públicos a nombre del comprador con DTE y Detroit Water and Sewerage Department (DWSD). Pagar y mantener al día los servicios públicos.
- **Seguro del hogar:** Crear una póliza de seguro del hogar de acuerdo con los requisitos del contrato de compraventa de terrenos.

En el reverso de esta página encontrará una guía detallada que le guiará por estos pasos. También puede encontrar 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. 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)

## Problemas Potenciales

- **Decomiso del contrato de compraventa:** Puede ocurrir si el comprador no realiza los pagos o incumple el contrato de compraventa.
- **Ejecución fiscal:** Puede ocurrir si se acumulan los impuestos a la propiedad en mora durante tres años.
- **Problemas de reparación:** Pueden surgir si se descuidan ciertos sistemas del inmueble o en caso de fuerzas externas como inundaciones, tormentas, etc.

## 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 3: Tareas Inmediatas Después de Firmar

Compradores: Sigan estos pasos inmediatamente después de firmar un contrato de compraventa de terrenos.

Tareas Inmediatas	Respuesta	Fuente
1 Entregar Declaración Jurada de Transferencia de Propiedad y Exención de Residencia Principal (PTA and PRE son los acrónimos en inglés) Lleve el contrato de compraventa de terrenos y el documento de identidad. Guarde una copia sellada para sus archivos.	<input type="checkbox"/> Finalizado	City of Detroit Taxpayer Assistance 2 Woodward Ave., #130
2 Registrar el Contrato de Compraventa de Terrenos o el Memorándum de Contrato de Compraventa de Terrenos El pago es de \$15 +\$3/página, sin incluir el impuesto de venta..	<input type="checkbox"/> Finalizado	Wayne County Register of Deeds 400 Monroe, 7th Fl
3 Gestionar los impuestos sobre la propiedad en mora, si los hay Traer el PRE sellado para mostrar al representante de servicios al contribuyente.	<input type="checkbox"/> Finalizado	Wayne County Treasurer 400 Monroe, 5th Fl
4 Poner los servicios públicos a su nombre con DTE	<input type="checkbox"/> Finalizado	DTE
5 Poner la factura del agua a su nombre en el Detroit Water and Sewerage Department	<input type="checkbox"/> Finalizado	DWSD
6 Obtener una póliza de seguro de hogar, tal y como lo exige su contrato de compraventa	<input type="checkbox"/> Finalizado	Proveedor de seguros del hogar



## Guía Detallada del Paso 4: Durante el Acuerdo

Compradores: Sigán estos pasos inmediatamente después de firmar un contrato de compraventa de terrenos o según sea necesario si surgen problemas.

Tareas Inmediatas	Respuesta	Fuente
1 Pagos del contrato de compraventa Pagar mensualmente al vendedor según lo acordado en el Contrato de compraventa de terrenos	<input type="checkbox"/> Mensual	Vendedor
2 Seguro del hogar	<input type="checkbox"/> Cada 6 meses	Proveedor de seguros del hogar
3 Pagar los impuestos a la propiedad	<input type="checkbox"/> Verano e Invierno	City of Detroit Treasury 2 Woodward Ave., #154

### Problem Potenciales: Decomiso del Contrato de Compraventa

1 Buscar asesoría legal	<input type="checkbox"/> Finalizado	MLS/UHC 2727 2nd Ave, #313, Detroit, MI 4820
2 Asistir a todas las audiencias judiciales	<input type="checkbox"/> Finalizado	Corte del Distrito 36 (La corte puede ser en persona o en línea <a href="http://36thdistrictcourt.org">36thdistrictcourt.org</a> )
3 Solicitar ayuda financiera	<input type="checkbox"/> Finalizado	Programa MSHDA MIHAF <a href="http://mihaf.michigan.gov/p/home">mihaf.michigan.gov/p/home</a>

### Problem Potenciales: Ejecución Fiscal

1 Buscar asesoría sobre temas de vivienda	<input type="checkbox"/> Finalizado	UHC Tax Hotline: 313-405-7726
2 Alcanzar acuerdos con el Wayne County Treasurer	<input type="checkbox"/> Finalizado	Wayne County Treasurer 400 Monroe, 5th Fl
3 Solicitar ayuda financiera	<input type="checkbox"/> Finalizado	Programa MSHDA MIHAF <a href="http://mihaf.michigan.gov/p/home">mihaf.michigan.gov/p/home</a>

### Problem Potenciales: Problemas de Reparación

1 Contactar a su proveedor de seguros de hogar	<input type="checkbox"/> Finalizado	Su aseguradora
2 Buscar recursos para reparar el hogar	<input type="checkbox"/> Finalizado	Guía de recursos para la reparación de viviendas en Detroit: <a href="http://myumi.ch/6Nwb8">myumi.ch/6Nwb8</a>

