



Información básica sobre arrendamiento de terrenos

El arrendamiento del terreno es un documento muy importante. Antes de comprometerse a adquirir una casa en fideicomiso de tierras, es esencial que lea y entienda las implicaciones.

Esta hoja resume algunos de los puntos más importantes del Arrendamiento de terrenos, pero no sustituye leer el documento entero. Lea el documento de Arrendamiento de terrenos en su totalidad.

Artículo 1:

- El Propietario tiene el derecho de repasar el contrato de arrendamiento con un abogado antes de efectuar la compra. Denominamos Documento A lo siguiente: 1) Carta de acuerdo del propietario, 2) Acuse de recibo del abogado, y 3) Carta de estipulaciones. Se proporcionará o firmará al cierre para indicar que el propietario contrató a un abogado, que éste revisó el Arrendamiento del terreno, o bien que el Propietario renunció a consultar con un abogado.

Artículo 2:

- HRB arrienda el terreno al Propietario, y éste tiene el derecho de usar, poseer y ocupar el terreno arrendado. El Documento B es la descripción legal del terreno arrendado.
- El Propietario no tiene derecho a explotar ni extraer minerales en el terreno arrendado.

Artículo 3:

- Esta sección indica la duración del arrendamiento, la posibilidad de renovarlo por 99 años más, y qué ocurre si HRB vendiera el terreno arrendado. Incluye el Documento E: Derecho de tanteo.

Artículo 4:

- Esta sección explica cómo el Propietario puede usar el terreno arrendado.
- Entre otras cosas, dice que el Propietario debe ocupar la casa por al menos nueve meses al año y no la puede alquilar.

Artículo 5:

- Esta sección define la cuota de Arrendamiento de terreno y la cuota de reserva para reparaciones. Describe cómo estas cuotas pueden cambiar y cómo se manejan los pagos atrasados.

Artículo 6:

- El Propietario es responsable por pagar todos los impuestos y gravámenes sobre el terreno y las mejoras. Esta sección describe qué puede ocurrir si el Propietario no paga estos impuestos.

Artículo 7:

- Esta sección es sobre de la casa adquirida y otras mejoras del terreno arrendado y se refiere al Documento C: Título.
- Define las reglas que rigen las construcciones que el Propietario puede realizar.

- También se refiere a la cuota de reserva para reparaciones, y las reparaciones y mantenimiento para los cuales se pueden usar estas cuotas en el futuro.

Artículo 8:

- Esta sección define el financiamiento y refinanciamiento de la casa. HRB debe aprobar el financiamiento original y todo refinanciamiento e hipoteca subsiguiente. Hace referencia al Documento D: Hipotecas permitidas.
- Si la vivienda fuera objeto de una ejecución hipotecaria, los ingresos recibidos por esa venta que superen el precio de la opción de compra serán para HRB, no el propietario.

Artículo 9:

- Esta sección es sobre responsabilidad civil y seguro.
- El propietario debe asegurar la casa de la forma descrita y debe nombrar a HRB como asegurado adicional.

Artículo 10:

- Esta sección explica la transferencia de la casa y establece que el Propietario debe vender la casa a otro comprador con ingresos calificados, y define lo que esto significa.
- También explica el proceso de reventa de la casa y la fórmula para determinar el precio de venta.
- Describe la cuota de transferencia que HRB puede cobrarle al comprador.
- Esta sección establece que el propietario debe hacer todas las reparaciones necesarias a la casa antes del cierre.
- Esta sección hace referencia al Documento E: Avalúo inicial.

Artículo 11:

- Reservado.

Artículo 12:

- Esta sección describe lo que sucede si el propietario no paga el préstamo, no hace los pagos de arrendamiento o incumple otros términos del contrato.
- HRB tiene el derecho (bajo ciertas condiciones definidas) de terminar el arrendamiento y forzar la venta de la casa.
- Esta sección hace referencia al Documento D: Hipotecas permitidas.

Artículo 13:

- Establece que se puede utilizar mediación y arbitraje entre el propietario de la vivienda y HRB.

Artículo 14:

- Se refiere a disposiciones generales, por ejemplo que el Propietario es miembro de HRB y de cualquier Asociación de propietarios donde se encuentre la casa.
- También hace referencia a la Cláusula de arrendamiento de terrenos del Fideicomiso Comunitario de Tierras:
 - Fannie Mae exige esta cláusula para toda hipoteca que se venda a Fannie Mae después del cierre.
 - La cláusula indica qué sucederá con terreno y la casa si hubiera una ejecución hipotecaria:
 - El banco sólo puede realizar la ejecución de la hipoteca de la casa (no del terreno, ya que el dueño del terreno es HRB).
 - Pero el banco puede revender la casa a cualquier persona —sin necesidad de que ésta cumpla con los requisitos de ingresos.