

# LAND CONTRACTS

safe,  
affordable,  
accessible,  
discrimination-free,  
housing for all.

**FAIR  
HOUSING  
CENTER**  
of CENTRAL INDIANA

For more information, visit  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)  
or scan this QR code:



## What To Know About Alternative Financing To Purchase a Home

### What is a land contract?

A land contract, or “contract for deed,” is a form of alternative financing to purchase a home. The buyer makes payments directly to the seller through a private contract over a specified period. Land contracts may provide a path to homeownership for individuals who do not qualify for a traditional mortgage, such as those with poor or no credit, or those without a social security number (SSN).

### Is this the same as a mortgage?

No. In a traditional mortgage, the buyer obtains the home title immediately and builds equity over time by making payments to the lender. In a land contract, the buyer typically does not gain equity or obtain the home title until they pay off the house in full. Sometimes, land contracts are marketed as “loans” or “financing.”

Land contracts may contain predatory terms, like high interest rates and fees, prepayment penalties, balloon payments, and back payment of taxes. Most land contracts are sold “as-is” and do not require an inspection. Without an inspection, buyers may not be aware of costly repairs required to make the home habitable.

Many land contracts are worded so that the buyer can be evicted immediately if they fall behind on payments, rather than going through foreclosure, which would require court oversight and provide time for the buyer to catch up on payments.

**It is important you understand the contract you are signing so you do not lose your home and funds. Please get legal advice before signing.**

### Are there alternatives?

Yes. Homebuyers without an SSN may be able to use their Individual Tax Identification Number (ITIN) to qualify for an ITIN mortgage loan. Buyers who have an SSN but do not have sufficient credit for a conventional loan may qualify for an FHA mortgage or a private mortgage product from a lender, as well as first-time homeowner loans and grants and special purpose credit programs. These mortgage products offer more consumer protections than land contracts.

*This is not legal advice. Please consult an attorney.*

## We're here to help!

Are you considering alternative financing options to purchase a home?

**Have you already signed a contract that you are worried might be predatory?**

Are you unsure of whether you have the title to the home you own?

**Are you being threatened with eviction from a property you**

### Contact us:



317-644-0673  
Toll-Free: 855-270-7280  
Relay: 711



[info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)



@FairHousingIN

The mission of the FHCCI is to **facilitate open housing for all people** by:

- ensuring the availability of affordable and accessible housing;
- promoting housing choice and homeownership;
- advocating for an inclusive housing market;
- working towards stable and equitable communities; and
- eradicating discrimination within Central Indiana, the State of Indiana, and nationally.

# CONTRATOS DE COMPRAVENTA

viviendas seguras,  
asequibles,  
accesibles,  
sin discriminación,  
para todos.

 **FAIR  
HOUSING  
CENTER**  
of CENTRAL INDIANA

Para más información,  
visite

[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)

o escanee este código QR:



## Lo que debe saber sobre financiamiento alternativo para comprar una vivienda

### ¿Qué es un contrato de compraventa?

También llamado “contrato de conversión de título”, es una forma de financiamiento alternativo para comprar una vivienda. El comprador hace los pagos directamente al vendedor a través de un contrato privado por un período determinado. Este tipo de contrato puede ofrecer una vía para poseer una vivienda a personas que no califican para una hipoteca tradicional, como las que tienen poco o ningún crédito o no tienen número de Seguro Social (Social Security Number, SSN).

### ¿Es lo mismo que una hipoteca?

No. En la hipoteca tradicional, el comprador obtiene el título de propiedad de inmediato y acumula capital con el tiempo mediante pagos al prestamista. Por lo general, con el contrato de compraventa, el comprador no obtiene capital ni el título de propiedad hasta que la paga por completo. A veces, estos contratos se venden como “préstamos” o “financiamiento”.

Los contratos de compraventa pueden contener cláusulas abusivas, como altas tasas de interés y comisiones, penalizaciones por pago anticipado, pagos globales y pagos atrasados de impuestos. La mayoría de estos contratos se venden “tal cual” y no requieren inspección, sin la cual, los compradores podrían desconocer las costosas reparaciones necesarias para que la vivienda sea habitable.

Muchos contratos de compraventa están redactados de tal manera que el comprador puede ser desalojado de inmediato si se atrasa con los pagos, en vez de pasar por una ejecución hipotecaria, que requeriría supervisión judicial y daría tiempo para que el comprador se ponga al día con los pagos.

**Es importante que entienda el contrato que va a firmar para no perder su vivienda ni sus fondos. Solicite asesoramiento legal antes de firmar.**

### ¿Existen alternativas?

Sí. Los compradores de vivienda sin SSN pueden usar su Número de Identificación Personal del Contribuyente (Individual Tax Identification Number, ITIN) para calificar para un préstamo hipotecario con ITIN. Los que tengan SSN, pero no cuenten con crédito suficiente para un préstamo convencional, pueden calificar para una hipoteca de la Administración Federal de Viviendas (Federal Housing Administration, FHA), un producto hipotecario privado de un prestamista, préstamos y subvenciones para propietarios por primera vez y programas de crédito para fines especiales. Estos productos hipotecarios ofrecen más protección al consumidor que los contratos de compraventa.

*Esto no es asesoramiento jurídico. Consulte a un abogado.*

## ¡Estamos aquí para ayudarlo!

¿Está considerando opciones de financiamiento alternativo para comprar una vivienda?

¿Ya firmó un contrato que le preocupa que pueda ser abusivo?

¿No está seguro de si tiene el título de la vivienda que posee?

¿Lo están amenazando con desalojarlo de una propiedad que cree que le pertenece?

**Póngase en contacto con nosotros:**



317-644-0673  
Llame gratis: 855-270-7280  
Retransmisión: 711



[info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)



@FairHousingIN

La misión del FHCCI es **facilitar la disponibilidad de viviendas para todos** a través de:

- garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles y accesibles;
- promover la elección de vivienda y su propiedad;
- abogar por un mercado de vivienda inclusivo;
- trabajar por comunidades estables y equitativas, y
- erradicar la discriminación en el centro de Indiana, el estado de Indiana y el país.