

TOME DECISIONES DE MANERA INFORMADA

Para algunos, un contrato de alquiler con opción de compra puede ser un camino sensato para ser propietario de vivienda.

Sin embargo, tras la crisis de juicios hipotecarios, han resurgido los contratos de préstamos predatorios de alquiler con opción a compra, que pueden llevar a las personas a comprar viviendas de baja calidad con precios inflados y con términos contractuales que injustamente favorecen al vendedor.

En estos contratos el vendedor conserva el título de la propiedad, hasta que el comprador haya realizado todos los pagos establecidos bajo ese contrato. A pesar de que el comprador no es dueño de la vivienda y no tiene el título, generalmente durante el contrato, el comprador es responsable por las reparaciones, los impuestos y el seguro a la propiedad.

Para obtener ayuda y tomar decisiones sobre sus opciones de vivienda:

Hable con un consejero de vivienda aprobado por HUD. Visite la página de Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Illinois (IHDA) y con código postal, encuentre un consejero de vivienda cerca de usted: bit.ly/2JgNfgv

Para información y recursos legales:

Visite la página de Illinois Legal Aid Online (ILAO): illinoislegalaid.org
Residentes del Condado de Cook pueden llamar a LAF: **312-341-1070**

Para quejas sobre contratos de alquiler con opción a compra o problemas de fraude al consumidor:

Llame a la Oficina del Fiscal General de Illinois: **1-800-544-7151**

Presente una queja ante la oficina del Procurador General visitando: illinoisattorneygeneral.gov/consumers

CONOZCA LA LEY

ALQUILER CON OPCION A COMPRA



A stronger Illinois begins at home



PROTECCIONES PARA PROPIETARIOS

La Ley de contratos de venta a plazos (765 ILCS 67) es una ley de Illinois que regula a los vendedores de propiedades residenciales de 1-4 unidades a que firmen más de 3 contratos en un período de 12 meses. Esta ley se aplica a los contratos de alquiler con opción a compra firmados a partir de Enero 1 del 2018.

La ley requiere que un contrato por escrito cumpla con ciertos requisitos. Aunque el contrato esté o no amparado por la ley, el comprador que considere un contrato, debe tomar una decisión bien informada y revisar si los términos de ese contrato son aceptables y justos.

El contrato por escrito debe incluir:

- Información detallada acerca de quién es responsable por las reparaciones, los impuestos y seguro a la propiedad y también si hay un pago global al final del contrato.
- Un plan de pago de amortización que describa cómo se aplicarán los pagos mensuales al capital y los intereses, así como cuánto tiempo tomará para pagar el préstamo.
- Información sobre anteriores violaciones al código de edificios.

Ciertos términos de préstamos predatorios, como poner al comprador en incumplimiento del contrato por no reparar las condiciones preexistentes y las multas por pago anticipado, no se pueden incluir en el contrato.

La ley también establece:

- Que después de que el vendedor entregue el contrato final, el comprador tiene un "período de anulación de compra" de 3 días. Durante este tiempo, no se puede finalizar el contrato y el comprador debe recibir el documento de aviso de información para compradores preparado por la Oficina del Procurador General, disponible en línea: bit.ly/2EkmGDd
- Un período de 90 días para solucionar los incumplimientos, antes de que el vendedor pueda tomar medidas para deshacer el contrato.

El Procurador General puede investigar posibles violaciones a la ley y presentar demandas basadas en prácticas desleales o engañosas. Las personas también pueden iniciar acciones legales basadas en violaciones a la Ley de Fraude al Consumidor y Prácticas Comerciales Engañosas.

Protecciones de Juicio Hipotecario

También se han ampliado las protecciones de juicio hipotecario para las personas que obtuvieron contratos de alquiler con opción a compra a partir de Enero 1 del 2018.

Se elimina el requisito de que el contrato sea de más de 5 años.

Si al menos el 20% del contrato ha sido pagado y hay un caso de incumplimiento, el vendedor puede iniciar un juicio hipotecario.

El proceso de juicio hipotecario ofrece más tiempo y protección para el comprador que el proceso de desalojo. Sin embargo, si menos del 20% del contrato aún no ha sido pagado y hay un caso de incumplimiento, el vendedor puede iniciar el proceso de desalojo y el comprador corre el riesgo de perder todo lo que invirtió en la propiedad.



Tenga Cuidado con Contratos de Préstamos Predatorios de Alquiler con Opción a Compra

Los vendedores predatorios crean un modelo de negocio basado en qué el comprador no pueda cumplir con el contrato y así vender la vivienda nuevamente a otro comprador bajo los mismos términos y condiciones.

Estos contratos son llamados de diferentes nombres y son conocidos como: contratos de alquiler con opción a compra, contratos de ventas a plazos, o contratos de escritura. En inglés, se les conoce como: rent-to-own contracts, installment sales contracts, or contracts for deed.