



FINANCIAL LITERACY BORROWERS GUIDE IN LAND OWNERSHIP



THE DO'S AND DONT'S OF LAND-
OWNERSHIP





TABLE OF CONTENTS

MISSION

HOW PAYMENTS WORK

DEMAND LETTERS,
FORECLOSURE, TAX
DELINQUENCY

FINANCIAL HARDSHIP
RELIEF

HOW TO MAKE THE BEST OF
YOUR LAND





MISSION STATEMENT



La Tierra is a Texas-based land investment and development firm specializing in strategic land acquisitions. With deep market knowledge, transparency, and professionalism, we deliver high-quality properties that meet market demand and maximize long-term potential.

Located in Austin, we bridge the gap between acquisition and disposition while providing expert service and support. Whether you're buying, selling, developing, or investing, La Tierra is here to help you achieve your real estate goals.



La Tierra es una empresa de inversión y desarrollo de terrenos con sede en Texas, especializada en adquisiciones estratégicas de terrenos. Con un profundo conocimiento del mercado, transparencia y profesionalismo, ofrecemos propiedades de alta calidad que satisfacen la demanda del mercado y maximizan el potencial a largo plazo.

Ubicados en Austin, cerramos la brecha entre la adquisición y la disposición, brindando un servicio y soporte experto. Ya sea que estés comprando, vendiendo, desarrollando o invirtiendo, La Tierra está aquí para ayudarte a alcanzar tus metas.



PAYMENTS

Payments are to be made every 1st of the month. You can make payments through mail, online payment, WIRE, or by signing up for our ACH automatic system.

Los pagos deben realizarse cada 1º del mes. Puede realizar los pagos por correo, pago en línea, transferencia bancaria (WIRE) o registrándose en nuestro sistema automático ACH.

Mailing payments does not guarantee that they will arrive in time. Please have this in mind when choosing the correct method for you. We are not responsible for lost or late checks.

Enviar pagos por correo no garantiza que lleguen a tiempo. Por favor, tenga esto en cuenta al elegir el método adecuado para usted. No somos responsables por cheques perdidos o retrasados.

Late notices are given in the following order.
10 day reminder (Late fee is applied)
20 day reminder (20 days before demand letter)
40 day **DEMAND** Letter (Must pay existing late balance + following month to cure)

Los avisos de retraso se emiten la siguiente orden.
Recordatorio a los 10 días (se aplica una tarifa por atraso).
Recordatorio a los 20 días (20 días antes de la carta de requerimiento).
Carta de REQUERIMIENTO a los 40 días (se debe pagar el saldo atrasado existente + el mes siguiente para subsanar).

DEMAND LETTERS, FORECLOSURE, & TAX DELINQUENCY



WHAT IS A DEMAND LETTER?

A demand letter in land ownership is a formal written notice sent by a property owner, lender, or legal representative to another party, often regarding a breach of agreement, such as overdue payments or unresolved obligations. It outlines the issue and demands corrective action within a specified timeframe.

WHAT IS FORECLOSURE?

Foreclosure is a legal process in which a lender takes possession of a property from a borrower who has failed to meet the terms of their loan agreement, typically by not making required payments on a mortgage or land contract. The property is then sold, usually through an auction, to recover the outstanding debt owed by the borrower.

WHAT IS TAX DELINQUENCY?

Tax delinquency occurs when a property owner fails to pay their property taxes by the due date. Property taxes are assessed by local governments to fund public services such as schools, infrastructure, and emergency services. When these taxes go unpaid, the property is considered delinquent, and the owner may face penalties, interest, or even the loss of the property.

THESE CAN ALL LEAD TO THE LOSS OF YOUR LAND

CARTA DE REQUERIMIENTO

MORA FISCAL (IMPUESTOS)

Mora fiscal o morosidad tributaria es el término que se usa cuando un contribuyente no paga sus impuestos dentro del plazo establecido por la autoridad fiscal. Esto puede incluir impuestos sobre la propiedad, impuestos sobre la renta u otros impuestos relacionados con la actividad económica de una persona o entidad.

Una carta de requerimiento en la propiedad de terrenos es un aviso formal por escrito enviado por el propietario de la propiedad, prestamista o representante legal a otra parte, generalmente en relación con un incumplimiento del acuerdo, como pagos vencidos u obligaciones no resueltas. La carta describe el problema y exige una acción correctiva dentro de un plazo específico.



EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Ejecución hipotecaria es el proceso legal mediante el cual un prestamista (generalmente un banco o entidad financiera) toma posesión de una propiedad debido al incumplimiento del propietario del préstamo hipotecario, generalmente por no pagar las cuotas del préstamo.

Todos estos pueden llevar a la pérdida de su terreno

IMPORTANT TIMELINES

Payments are due on the **1st** of each month. If payment is not received within **10 days**, a late notice and **late fee** will be applied. On the **20th day**, a 20-day late reminder will be sent. At **40 days**, a **demand letter** will be issued. If the account reaches **70 days past due**, **foreclosure** proceedings will begin.

Los pagos se realizan el **1ro** de cada mes. Si no se recibe el pago dentro de los **10 días**, se aplicará un aviso de atraso y una **tarifa por demora**. El día **20** se enviará un recordatorio de 20 días de atraso. A los **40 días**, se emitirá una **carta de demanda**. Si la cuenta alcanza los **70 días de atraso**, comenzarán los procedimientos de **ejecución hipotecaria**.





FINANCIAL HARDSHIP RELIEF

Financial hardship can strike anyone at any time, which is why we're here to help. We provide forbearance, refinancing options, repayment plans, and assistance in accessing state or government programs to delay the foreclosure process. Remember, you have rights.

Las dificultades financieras pueden afectar a cualquiera en cualquier momento, por eso estamos aquí para ayudar. Ofrecemos opciones de indulgencia, refinanciamiento, planes de pago y asistencia para acceder a programas estatales o gubernamentales que retrasen el proceso de ejecución hipotecaria. Recuerde, usted tiene derechos.





I CAN'T PAY MY MORTGAGE WHAT DO I DO NEXT?

Contact your loan provider as soon as you realize you're unable to pay your mortgage. Together, you can develop a plan of action and determine the best steps for your situation. Our priority is to help you get back on track. We use a **Loss Mitigation Application** form to identify the right solution for you.

KEY WORDS:

Forbearance is a temporary agreement with your lender to reduce or pause mortgage payments while you address financial hardship.

La indulgencia es un acuerdo temporal con su prestamista para reducir o pausar los pagos de la hipoteca mientras enfrenta dificultades financieras.

Refinancing is the process of replacing an existing loan with a new one, typically to secure better terms, such as a lower interest rate or monthly payment.

La refinanciación es el proceso de reemplazar un préstamo existente por uno nuevo, generalmente para obtener mejores condiciones, como una tasa de interés más baja o un pago mensual más bajo.

A **Loss Mitigation Application** is a form submitted to a lender to explore options for avoiding foreclosure by modifying loan terms or providing temporary relief based on financial hardship.

Una **Solicitud de Mitigación** de pérdidas es un formulario que se presenta al prestamista para explorar opciones que eviten la ejecución hipotecaria, modificando los términos del préstamo o proporcionando alivio temporal según las dificultades financieras.



HOW TO MAKE THE BEST OUT OF YOUR LAND

AFTER PURCHASING LAND, THE FIRST STEP IS TO ASSESS ITS CONDITION AND BOUNDARIES. MAKE SURE TO MEET WITH NEIGHBORS OR LOCAL AUTHORITIES TO GATHER IMPORTANT INFORMATION ABOUT THE AREA, SUCH AS ZONING LAWS, UTILITY ACCESS, AND LAND USE PROGRAMS. IT'S ALSO IMPORTANT TO HAVE THE LAND SURVEYED IF YOU HAVEN'T ALREADY, ENSURING YOU KNOW THE EXACT PROPERTY LINES. THEN, CONSIDER SECURING NECESSARY PERMITS FOR ANY PLANNED DEVELOPMENT OR CONSTRUCTION. TAKING THESE STEPS WILL HELP YOU MAKE INFORMED DECISIONS AND PROTECT YOUR INVESTMENT.

DESPUÉS DE COMPRAR UN TERRENO, EL PRIMER PASO ES EVALUAR SU CONDICIÓN Y LÍMITES. ASEGÚRATE DE REUNIRTE CON LOS VECINOS O LAS AUTORIDADES LOCALES PARA OBTENER INFORMACIÓN IMPORTANTE SOBRE EL ÁREA, COMO LAS LEYES DE ZONIFICACIÓN, EL ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS Y LOS PROGRAMAS DE USO DE LA TIERRA. TAMBIÉN ES IMPORTANTE HACER UN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SI AÚN NO SE HA REALIZADO, PARA CONOCER LAS LÍNEAS EXACTAS DE LA PROPIEDAD. LUEGO, CONSIDERA OBTENER LOS PERMISOS NECESARIOS PARA CUALQUIER DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PLANIFICADA. TOMAR ESTOS PASOS TE AYUDARÁ A TOMAR DECISIONES INFORMADAS Y PROTEGER TU INVERSIÓN.



LAND OWNING TIP

OWNING LAND CAN BE EXPENSIVE, BUT THERE ARE MANY WAYS TO OPTIMIZE YOUR INVESTMENT.
IF YOU OWN 10+ ACRES, WE RECOMMEND FILING FOR AN **AG EXEMPTION**.

WHAT IS AN AG EXEMPTION?

AN **AG EXEMPTION** IS A SPECIAL VALUATION METHOD THAT ALLOWS LANDOWNERS TO CALCULATE PROPERTY TAXES BASED ON THEIR LAND'S AGRICULTURAL PRODUCTIVITY, RATHER THAN ITS MARKET VALUE.
THIS CAN RESULT IN SIGNIFICANT **TAX SAVINGS**.

HOW CAN I RECEIVE AN AG EXEMPTION?

THE EASIEST WAY TO RECEIVE AG EXEMPTION IS BY CONTACTING OUR PARTNER.

PACHA MAMA BEES.

FOR A SMALL MONTHLY FEE, THIS COMPANY BASED IN AUSTIN, TEXAS STORES THEIR HONEY BEES ON YOUR PROPERTY, ENABLING YOU TO QUALIFY FOR A HEFTY TAX SAVINGS AT THE END OF THE YEAR.

PARTNERS WE TRUST



HAZELETTDRILLING.COM

FOR WATER WELLS, PUMPS,
WATER LINES, WATER TREATMENT



9 ARROW LAND SERVICES
210-247-8410

FOR DRIVEWAYS, CLEARING,
EXCAVATING, SHREDDING



SCHMIDTSEPTICSERVICES.COM

FOR SEPTIC INSTALLATION
AND MAINTENANCE



WWW.PACHAMAMABEES.COM/

FOR AG EXEMPTION
ASSISTANCE



CROSSTEXASLANDSERVICES.COM

FOR SURVEY AND PROPERTY
BOUNDARY NEEDS

MORTGAGE ASSISTANCE

[HTTPS://WWW.TDHCA.TEXAS.GOV/HOMEOWNER-ASSISTANCE-FUND-HAF-PROGRAM](https://www.tdhca.texas.gov/homeowner-assistance-fund-haf-program)