



APCHA
Aspen | Pitkin | County | Housing | Authority

Guía para el Comprador

Una guía práctica sobre cómo calificar, mantener su calificación y los procesos de lotería y compra para adquirir una unidad de escrituras restringidas.

¿Interesado en comprar una unidad de escrituras restringidas? Esta es la manera de hacerlo.

1

Quiero iniciar el proceso de compra. ¿Cómo sé si califico?

PARA CALIFICAR PARA SER PROPIETARIO, LOS MIEMBROS DEL HOGAR DEBERÁN:



Trabajar a tiempo completo en el Condado de Pitkin (1,500 horas por año calendario)



Usar la unidad APCHA como su residencia principal (por lo menos nueve meses de cada año calendario)



No ser dueño de NINGUNA otra propiedad residencial desarrollada dentro de la Zona de Exclusión de Propiedad (OEZ, por sus siglas en inglés).

Después de la compra exitosa de una unidad APCHA, tendrá seis meses para vender cualquier propiedad residencial en la OEZ.

2

Cumplo con los requisitos básicos. ¿Ahora qué?

EL SIGUIENTE PASO ES ENTREGAR LO SIGUIENTE A LA APCHA:



Una Solicitud de Calificación para la Venta completada (no se aceptarán las solicitudes parcialmente completadas)



Una copia de su identificación de Colorado (licencia de conducir u otra identificación emitida por una agencia gubernamental, con fotografía)



Talón de ingresos más reciente



Los W2 de los últimos dos años (para máxima prioridad en la lotería, provea W2 de por lo menos cuatro o más años)



Copias completas de las declaraciones de impuestos Estatales y Federales de los últimos dos años, con todos los anexos



Declaraciones que muestren todos sus activos y pasivos



Certificado de haber completado la clase de capacitación para propietarios de vivienda



Cuota de proceso de \$50



Es factible que los solicitantes que trabajan por su propia cuenta tengan que proveer información adicional, como una licencia de negocio de la Ciudad, declaraciones de ganancias y pérdidas hasta la fecha del año en curso y declaraciones de impuestos empresariales



Pueden requerirse otros documentos según sean aplicables. Estos incluyen: acuerdos de custodia, acuerdos de separación y/o decretos de divorcio.

3

¿Qué es la clase de capacitación para propietarios de viviendas?

La APCHA ahora requiere que cada solicitante o miembro del hogar que desea ser propietario de vivienda tome una clase una sola vez para comparadores de vivienda y provea el certificado de completado al personal de la APCHA. La clase enseñará a los futuros compradores de vivienda cómo crear un presupuesto para la compra de una vivienda, cómo el crédito afecta la compra de viviendas, los costos de compra y tenencia de la vivienda, y lo que puede esperar como propietario de una vivienda.

4

Ya entregué la solicitud y los documentos a la APCHA. ¿Ahora qué?

Una vez que haya completado y entregado el paquete (los paquetes con documentos faltantes no serán aceptados), el especialista en calificación revisará su paquete. Si es aprobado, recibirá un correo electrónico sobre su aprobación y su categoría de ingresos. El especialista en calificación puede solicitar más información.

5

¿Qué significa mi categoría?

Su Categoría de Ingresos y Activos se determina según su ingreso bruto y sus activos netos. Vea la tabla a continuación para los Límites de Ingresos y los Activos Máximos por Categoría.

Número de miembros del hogar	Categoría 1 (50% AMI)	Categoría 2 (85% AMI)	Categoría 3 (130% AMI)	Categoría 4 (205% AMI)	Categoría 5* (240% AMI)	Categoría RO
1 persona	\$38,700	\$65,750	\$100,600	\$158,600	\$185,650	Sin límite de ingresos
2 personas	\$44,200	\$75,150	\$114,950	\$181,250	\$212,200	Sin límite de ingresos
3 personas	\$49,750	\$84,550	\$129,300	\$203,900	\$238,700	Sin límite de ingresos
4 personas	\$55,250	\$93,950	\$143,650	\$226,650	\$265,200	Sin límite de ingresos
5 personas	\$59,700	\$101,450	\$155,150	\$244,650	\$286,200	Sin límite de ingresos
6 personas	\$64,100	\$109,000	\$166,650	\$262,800	\$307,650	Sin límite de ingresos
Activos netos no mayores a	\$143,000	\$327,000	\$433,000	\$612,000	\$955,000	\$2,373,000

Una persona puede ofertar por arriba de su categoría, pero nunca por debajo. Si los miembros de un hogar o alguna persona están por arriba de la categoría, su oferta no será aceptada.

*Los activos aumentaron el 1 de enero, 2020

6

¿Dónde puedo encontrar las unidades en venta?

7

¿Cómo puedo hacer una oferta para una unidad, una vez que he sido aprobado?

8

¿Cómo funciona la lotería?

9

¡He ganado la lotería!
¿Ahora qué?

Vaya a **hometrek.force.com/s/buy-listings**. En la página web haga clic en “Notify Me,” ingrese, seleccione las notificaciones que desea, ingrese su correo electrónico y haga clic en “subscribe.”

Cuando vea una unidad que le interese y para la cual usted califica, haga clic en ‘Submit a Bid.’ *Note que no podrá hacer una oferta sin una solicitud de venta aprobada y vigente.

El Formulario de Entrega de Ofertas deberá incluir la dirección de la unidad y el precio de venta.

Para ser considerado de máxima prioridad para la unidad, los miembros del hogar o la persona necesitan:

- Cumplir con el número mínimo de ocupantes (ejemplo: una unidad de dos recámaras será otorgada a un hogar de 2, 3, o 4 personas)
- Estar en la misma categoría de ingresos que la unidad listada (o una categoría menor)
- Ofrecer el precio máximo, según anunciado. Si la persona o los miembros del hogar ofrecen un precio menor, el solicitante no participará en la lotería inicial. Las ofertas por arriba del precio máximo no serán aceptadas.

Es una lotería computarizada, basada en parte en su historial de trabajo en el Condado de Pitkin, y en parte –siendo una lotería– en suerte.

El Gerente de Ventas se comunicará con el ganador de la lotería y pondrá al ganador en contacto con el Vendedor, para programar su inspección inicial. La inspección completa se realizará más adelante, una vez que el Comprador esté bajo contrato. El Gerente de Ventas proveerá un contrato y otros documentos al Comprador y más tarde los repasará con el Comprador. El Comprador tendrá 72 horas a partir del día de la lotería para firmar el contrato y otros documentos y presentar un cheque como “depósito en garantía” a la APCHA (cheque personal o cheque de cajero, pagadero a la compañía de títulos que elija el Vendedor, usualmente en la cantidad de \$2,000). El contrato incluirá fechas límite para el préstamo, la inspección y resolución, la titulación y el acto de cierre.

¿Cuáles son los pasos finales?

El Gerente de Ventas se mantendrá en contacto con el Comprador y el Vendedor durante la transacción. Después del cierre de la negociación, el Comprador recibirá las escrituras y las llaves.

Parte de ser propietario de una vivienda, ya sea una vivienda del mercado libre o una vivienda de la APCHA, es el mantenimiento de la vivienda. Los propietarios de las viviendas APCHA pueden recibir crédito por algunas mejoras capitales (con la aprobación previa del personal de ventas de la APCHA, recibos satisfactorios y permisos cuando estos se requieran), pero algunos gastos son simplemente el costo de ser propietario de una vivienda y deben anticiparse. Los Compradores que no mantienen su vivienda no deben esperar recibir la plusvalía completa al momento de venderla.

La mayoría de las viviendas de la APCHA están gobernadas por Asociaciones de Propietarios de Vivienda (HOA, por sus siglas en inglés). Los propietarios de la vivienda tendrán que pagar cuotas regulares y a veces cuotas especiales. Como parte de las transacciones del cierre de la negociación, los propietarios de las viviendas firmarán documentos, declarando que reconocen que serán parte de una HOA y que acuerdan cumplir con las reglas de la HOA y pagar sus cuotas.

Ser propietario de una vivienda no es para todos. Aunque el ser dueño de una vivienda tiene muchos beneficios – la oportunidad de tener vivienda estable, ganar plusvalía y tener un hogar propio– también incluye muchas responsabilidades. Evalúe los costos y las responsabilidades – tanto inmediatas como a largo plazo – antes de comprometerse a ser propietario de una vivienda.

COSAS IMPORTANTES QUE DEBE SABER

Conforme a las regulaciones de la APCHA, una persona o los miembros de un hogar con un historial de trabajo de cuatro o más años en el Condado de Pitkin pueden tener una prioridad mayor en la lotería de vivienda.

Los solicitantes también deben cumplir requisitos adicionales como:

- Número mínimo de ocupantes
- Categoría de ingresos y activos

Las personas o miembros de un hogar con menos de cuatro años también pueden completar una solicitud; pero pueden ser considerados una menor prioridad.

