



**APCHA**  
Aspen | Pitkin | County | Housing | Authority

# Guía para Alquiler

Una guía práctica sobre cómo calificar, mantener su calificación y los procesos de alquiler de una unidad de escrituras restringidas.

## ¿Interesado en rentar una unidad de escrituras restringidas? Esta es la manera.

Después de que se le ofrezca una unidad de alquiler, debe presentar una Solicitud de Calificación, la documentación requerida y una tarifa antes de poder firmar el contrato de arrendamiento y ocupar la unidad. Se requieren calificaciones para todas las unidades de escrituras restringidas, ya sea que la propiedad sea administrada por la APCHA, el propietario o una compañía de administración de propiedades privada.

Se necesita un paquete de calificación y documentación para verificar el trabajo e historial de empleo o trabajo, el número de integrantes del hogar, los ingresos y los activos, y otra información necesaria.

### Para calificar para el alquiler, hay tres requisitos básicos:



Trabajar a tiempo completo en el Condado de Pitkin (1500 horas por año calendario).



Ocupar la unidad como residencia principal (por lo menos 9 meses al año).



NO ser propietario de ninguna otra propiedad residencial desarrollada dentro de la Zona de Exclusión de Propiedad.

## ¿Qué tipos de alquileres están en el inventario de la APCHA?

1

### PROPIEDADES ADMINISTRADAS POR APCHA

- La APCHA administra directamente cuatro complejos de viviendas asequibles diferentes en Aspen. Más información a continuación.
- Los alquileres administrados por la APCHA se otorgan a las personas con el historial de trabajo más largo. Debe proporcionar los W-2 por todos los años trabajados en el Condado de Pitkin.

2

### PROPIEDADES DE POSESIÓN Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA (NO ADMINISTRADAS POR APCHA)

Estas unidades se ofrecen de acuerdo al orden de llegada. Los inquilinos potenciales deben comunicarse directamente con los administradores de la propiedad para ver la disponibilidad.

*(MÁS INFORMACIÓN A CONTINUACIÓN, VER EL APÉNDICE)*

3

### VIVIENDA DE TEMPORADA DE INVIERNO

- La vivienda de temporada se ofrece de acuerdo al orden de llegada, a partir de mayo para las unidades disponibles del 1 de septiembre al 30 de abril.
- Se ofrece alojamiento de temporada de invierno en Marolt Ranch, Burlingame y Aspen Highlands Village.

1

¿Qué propiedades de alquiler son administradas por APCHA?

## APCHA-Managed Properties:

- Truscott Apartments
- Smuggler Apartments
- Aspen Country Inn
- Marolt Ranch (por temporada)

Cuando una unidad está disponible, se anuncia en HomeTrek. Aspen Country Inn tiene una prioridad para las personas de la tercera edad calificadas. Las unidades Truscott y Smuggler tienen una prioridad para los solicitantes con el historial laboral más largo y aquellos que cumplen con todos los demás requisitos.

### Que hacer:

- En la página de inicio, elija las suscripciones sobre las que desea ser notificado, ingrese su correo electrónico y haga clic en “suscribirse”.
- Cuando se le ofrezca una unidad, responda rápidamente, envíe y actualice su historial de trabajo, vea la unidad y complete un paquete de calificación dentro de tres días.
- Envíe intereses a través de HomeTrek para una unidad específica cuando se anuncie.

## ¿Qué puedo proporcionar para el historial laboral?

La forma más fácil de documentar el historial laboral es **proporcionar una copia de los W-2 que recibió de todos los empleadores durante todos los años que trabajó en el Condado de Pitkin**. Necesitamos saber dónde trabajó y cuánto ganó cada año. La APCHA considera una cantidad mínima de \$18,000 por año como trabajo comprobado a tiempo completo.

- Verifique los registros personales de los W-2 y 1099.
- Si los impuestos se presentaron electrónicamente, los servicios como TurboTax y H&R Block generalmente tienen formularios W-2 que se pueden imprimir.
- Consulte con el empleador, es posible que pueda imprimir una copia de su W-2.
- Vaya al sitio web del IRS [www.irs.gov/individuals/get-transcript](http://www.irs.gov/individuals/get-transcript). Las transcripciones W-2 de los últimos 10 años se pueden imprimir. Es posible que la copia impresa no tenga el nombre completo del empleador y deberá agregar el empleador antes de enviarlo a la APCHA.
- Si no puede rastrear los W-2, proporcione un talón de ingresos de fin de año.
- La Administración del Seguro Social puede proporcionar un Informe Detallado de Ganancias No Certificado por \$91 [www.ssa.gov/forms/ssa-7050.pdf](http://www.ssa.gov/forms/ssa-7050.pdf) (puede tomar de 4 a 6 semanas).
- Si trabaja por cuenta propia y no tiene los W-2 o 1099, deberá proporcionar sus declaraciones de impuestos.

**2**

### ¿Qué propiedades de alquiler son de propiedad privada?

(no administradas por APCHA)

## Propiedades de Posesión y Administración Privada:

**LOS COMPLEJOS MÁS GRANDES SE ENUMERAN A CONTINUACIÓN O VÉALOS EN LÍNEA:**

#### Castle Ridge

970-925-6581

[dhilldjh@aol.com](mailto:dhilldjh@aol.com)

#### Centennial

970-925-1876

[kkeilin@birgeandheld.com](mailto:kkeilin@birgeandheld.com)

#### Hunter Longhouse

970-963-6494

[megan@zgrent.com](mailto:megan@zgrent.com)

#### Alpina Haus/Copper Horse

970-920-3975

[deconovitch@comcast.net](mailto:deconovitch@comcast.net)

#### Maroon Creek

[marooncreek@pillar.biz](mailto:marooncreek@pillar.biz)

#### Truman Aspen

#### Center Apartments

[lhicks@theaspencastle.com](mailto:lhicks@theaspencastle.com)

#### Aspen Highlands Village

970-452-9293

[aspenhousing@gmail.com](mailto:aspenhousing@gmail.com)

#### 802 W Main, 517 Park Circle, and 488 Castle Creek

970-710-2616

[Cody.Durham@royalamerican.com](mailto:Cody.Durham@royalamerican.com)

## Que hacer:

- ☐ Póngase en contacto con cada administrador de la propiedad para ver si tienen algo disponible. Pregúntele al administrador de la propiedad con qué frecuencia debe volver a consultar. Pregunte cuáles son los límites de ingresos y activos. Para ver cómo la APCHA determina los ingresos y los activos, consulte las preguntas frecuentes a continuación.
- ☐ Cuando se le ofrezca una unidad, responda rápidamente y envíe un Paquete de Calificación al APCHA.

**3**

### ¿Qué otras unidades de alquiler de escrituras restringidas hay?

## Otras Propiedades de Escrituras Restringidas:

Aspen y el Condado de Pitkin tienen unidades de escrituras restringidas esparcidas por todo el condado.

## Que hacer:

- ☐ Hágale saber a la gente que está buscando, pregúntele a su empleador, regístrese para recibir notificaciones de suscripción en HomeTrek, consulte el periódico o comuníquese con una compañía de administración de propiedades.
- ☐ Cuando se le ofrezca una unidad, responda rápidamente, vea la unidad y complete una solicitud de calificación.

## ¿HAY ALGUNAS UNIDADES DISPONIBLES PARA LA TEMPORADA DE INVIERNO?

#### Marolt Ranch

970-710-7360

[marolttranch@cityofaspen](mailto:marolttranch@cityofaspen)

#### Burlingame Seasonal Housing

970-920-0171

[burlingame@zgrent.com](mailto:burlingame@zgrent.com)

#### Aspen Highlands Village

970-920-9006

[aspenhousing@gmail.com](mailto:aspenhousing@gmail.com)

# PREGUNTAS FRECUENTES ARRIENDO

## ¿HAY UNA LISTA DE ESPERA?

Cada propiedad que no es de APCHA decide si desea tener una lista de espera o no. Póngase en contacto con cada propiedad específica para averiguarlo.

## ¿CUÁL ES EL ROL DE APCHA?

La APCHA certifica que se están cumpliendo los requisitos de las restricciones de las escrituras, es decir, que las unidades se están utilizando según lo previsto, que no se exceden los límites de alquiler y que los inquilinos son aprobados ANTES de mudarse a la unidad. Se necesita un paquete de solicitud (LINK) para verificar el historial de empleo y trabajo, el número de integrantes del hogar, los ingresos y los activos, y otra información necesaria.

Después de que le hayan ofrecido una unidad, su siguiente paso es calificar a través de APCHA.

## USTED DEBE PROVEER LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:



Propiedad y Paquete de Calificación de Largo Plazo

**\$50**

Tarifa de procesamiento de \$50



Copia de su identificación



Talón de ingresos más reciente

**2+**  
YEARS

Los dos últimos años de sus W-2



Los dos últimos años de sus declaraciones completas de impuestos estatales y federales



Verificación del empleo



Declaraciones de impuestos comerciales



Acuerdo de Custodia, Decreto de Divorcio o Acuerdo de Separación



Declaraciones de todos sus activos y pasivos



Ejemplos de activos: cuentas bancarias, 401(k), fondos de jubilación, etc.



Ejemplos de pasivos: Préstamos estudiantiles, préstamos hipotecarios, tarjetas de crédito, etc.

La APCHA revisará la documentación y notificará al solicitante y al administrador de la propiedad si es aprobado o denegado.

## ¿HORA DE UNA RE-CALIFICACIÓN?

Los inquilinos deben recalificarse con una nueva solicitud de calificación cada dos años, o cada temporada para las unidades estacionales.

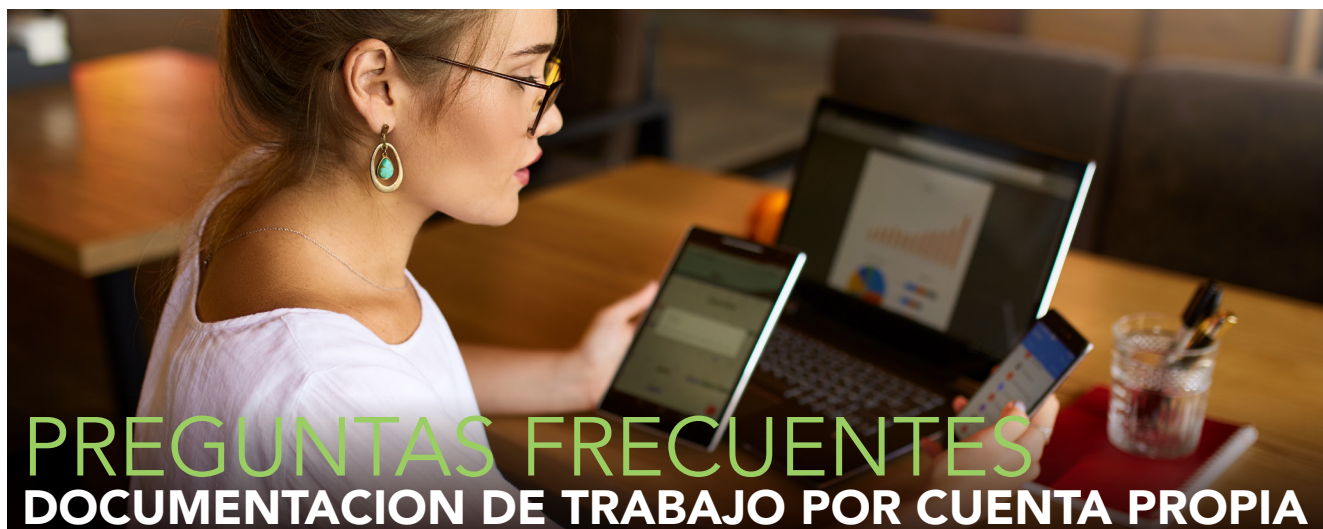
## ¿SE ESTÁ MUDANDO?

Si un inquilino se muda a una nueva unidad, debe presentar una nueva solicitud de calificación.

## ¿COMO ENCUENTRO OTRA VIVIENDA?

Comuníquese con los contactos a continuación para encontrar oportunidades de vivienda. La mayoría de estos no están asociados con la APCHA.

- **Snowmass Housing Office**  
970-923-2360  
[www.tosv.com/143/Housing](http://www.tosv.com/143/Housing)
- **St. Moritz**  
970-925-3220
- **Garfield County Housing Authority**  
[www.garfieldhousing.com](http://www.garfieldhousing.com)
- **Chalet Lisi**  
970-925-3520
- **Aspen Skiing Company Housing**  
970-922-9001  
[www.aspensnowmass.com/housing](http://www.aspensnowmass.com/housing)
- **Carbondale Days Inn**  
970-963-9111
- **Carbondale Comfort Inn**  
970-963-8880
- **[AspenDailyNews.com](http://AspenDailyNews.com)**  
or **[AspenTimes.com](http://AspenTimes.com)**  
Online Rentals
- **Glenwood Springs Hostel**  
970-945-8545
- **Basalt**  
[www.one10harris.com](http://www.one10harris.com)  
[www.willitsseven.com](http://www.willitsseven.com)
- **Aspenalt Lodge**  
970-927-3191
- **RealAmerica**  
Roaring Fork Apartments  
970-927-0507
- **Tyrolean**  
970-925-4595
- **Facebook**  
Join local groups
- **Preferred Property Management Svcs**  
[www.zgrent.com](http://www.zgrent.com)
- **Craigslist**  
[High Rockies](#)  
[Western Slope](#)
- **Other Property Management**  
See Yellow Pages
- **The Element**  
970-340-4040



### **¿QUÉ CUENTA PARA TRABAJO POR CUENTA PROPIA?**

Debe trabajar en el Condado de Pitkin un mínimo de 1,500 horas por año calendario y ganar al menos el 75% de sus ingresos dentro del Condado de Pitkin. Debe demostrar una ganancia en una declaración de impuestos durante al menos tres de cada cinco años. Se requiere que el comercio o negocio proporcione bienes y servicios a individuos, empresas u operaciones institucionales dentro del Condado de Pitkin.

### **¿CÓMO DOCUMENTO EL EMPLEO A TIEMPO COMPLETO YA QUE TRABAJO POR CUENTA PROPIA?**

- Copias de la declaración de impuestos presentada más recientemente, incluyendo las declaraciones federales y estatales y todos los anexos y declaraciones de impuestos comerciales, que muestren un ingreso de al menos \$ 15,000;
- Copias de los W-2 más recientes (si corresponde) y/o los 1099 para todos los empleos;
- Copias de los talones de cheque de pago recibidos, si corresponde;
- Estado de pérdidas y ganancias actual; y
- Verificación del trabajo realizado dentro del Condado de Pitkin.

### **¿CUÁNTOS AÑOS DE DECLARACIONES DE IMPUESTOS DEBO PROPORCIONAR?**

Se requieren al menos tres años de declaraciones de impuestos para una persona que trabaja por cuenta propia.

### **¿QUÉ MÁS PUEDO NECESITAR PROPORCIONAR?**

- La APCHA puede requerir documentación adicional para probar su empleo en Aspen o el Condado de Pitkin. Esta documentación puede incluir, pero no se limita a, registros bancarios comerciales y personales y facturas de servicios públicos, así como:
- Prueba de la ubicación de un negocio en Aspen o el Condado de Pitkin y una copia de un contrato de arrendamiento para espacio de oficinas ubicado en Aspen o el Condado de Pitkin, cuando corresponda.

- Comprobante de gastos operativos, tales como: seguros, pagos de impuestos, alquiler, servicios públicos, etc.
- Prueba de las horas trabajadas, como una copia del registro de trabajo detallado actual o el libro de citas del último año que muestre las horas trabajadas diariamente en cada trabajo o cita, con los nombres de los clientes y las direcciones locales. Las horas dedicadas al trabajo administrativo, como marketing o contabilidad en apoyo de los negocios, contarán para el requisito de horas de trabajo si es demostrado y lo aprueba la APCHA.
- Copias de las facturas de los clientes que muestran las horas en un trabajo y/o el pago por el trabajo facturado.
- Lista de clientes que proporciona nombres, números de teléfono y direcciones locales, descripción del tipo de trabajo realizado y horas aproximadas dedicadas a trabajar para un cliente en el año.
- Copias de registros bancarios personales y comerciales.
- Licencia de ocupación de viviendas de la ciudad de Aspen: se requiere para oficinas ubicadas en viviendas residenciales. La licencia es para garantizar que la ocupación de la vivienda sea claramente incidental y secundaria al carácter residencial de la vivienda.
- Licencia comercial de la ciudad de Aspen: requerida para cualquier entidad que haga negocios dentro de los límites de la ciudad, ya sea directa o indirectamente; esto incluye a las empresas que realizan ventas minoristas y las empresas que brindan servicios solamente.
- Ocupación de viviendas del condado: una carta que confirma que cumple con los requisitos de ocupación de viviendas del condado.
- Plan de Negocios.

### **SI ESTE ES UN NEGOCIO NUEVO Y NO HE PRESENTADO IMPUESTOS COMO TRABAJADOR POR CUENTA PROPIA, ¿CÓMO PUEDO PROBAR LOS INGRESOS DE MI NEGOCIO?**

- Copia del registro de trabajo detallado actual o del libro de citas
- Horas trabajadas diariamente en cada trabajo o cita
- Lista de clientes que proporciona nombres, números de teléfono locales y direcciones
- Facturas de clientes que muestran horas en un trabajo
- Copias de los talones de cheque de pago recibidos por el trabajo facturado
- Arrendamiento para espacio de oficinas ubicado en el Condado de Pitkin, cuando corresponda
- Prueba de gastos operativos, tales como: alquiler, servicios públicos, seguros, pagos de impuestos, etc.
- Estado de pérdidas y ganancias actual, cuando corresponda
- Copia de una licencia comercial actual de la Ciudad de Aspen, cuando corresponda
- Estados de cuenta bancarios personales y comerciales

## **¿CÓMO PROPORCIONO UN HISTORIAL LABORAL?**

Declaraciones de impuestos federales y de Colorado, documentos 1099, licencias comerciales de la ciudad de Aspen (si corresponde).

## **¿CÓMO SE DISTINGUE ENTRE UN NEGOCIO Y UN PASATIEMPO?**

- Bajo la guía del IRS, una actividad de pasatiempo se realiza principalmente por recreación o placer. Los siguientes factores se consideran para determinar si una actividad es un negocio dedicado a obtener ganancias:
- Si lleva a cabo la actividad de una manera comercial y mantiene libros y registros completos y precisos.
- Si el tiempo y el esfuerzo que dedica a la actividad indican que tiene la intención de rentabilizarla.
- Si depende de los ingresos de la actividad para su sustento.
- Si sus pérdidas se deben a circunstancias fuera de su control (o son normales en la fase de inicio de su tipo de negocio).
- Si cambia sus métodos de operación en un intento de mejorar la rentabilidad.
- Si usted o sus asesores tienen los conocimientos necesarios para llevar a cabo la actividad como un negocio exitoso.
- Si tuvo éxito en obtener ganancias en actividades similares en el pasado.
- Si la actividad obtiene ganancias en algunos años y cuánta ganancia obtiene.
- Si puede esperar obtener un beneficio futuro de la apreciación de los activos utilizados en la actividad.

## **¿QUÉ ES UN ESTADO DE PÉRIDAS Y GANANCIAS?**

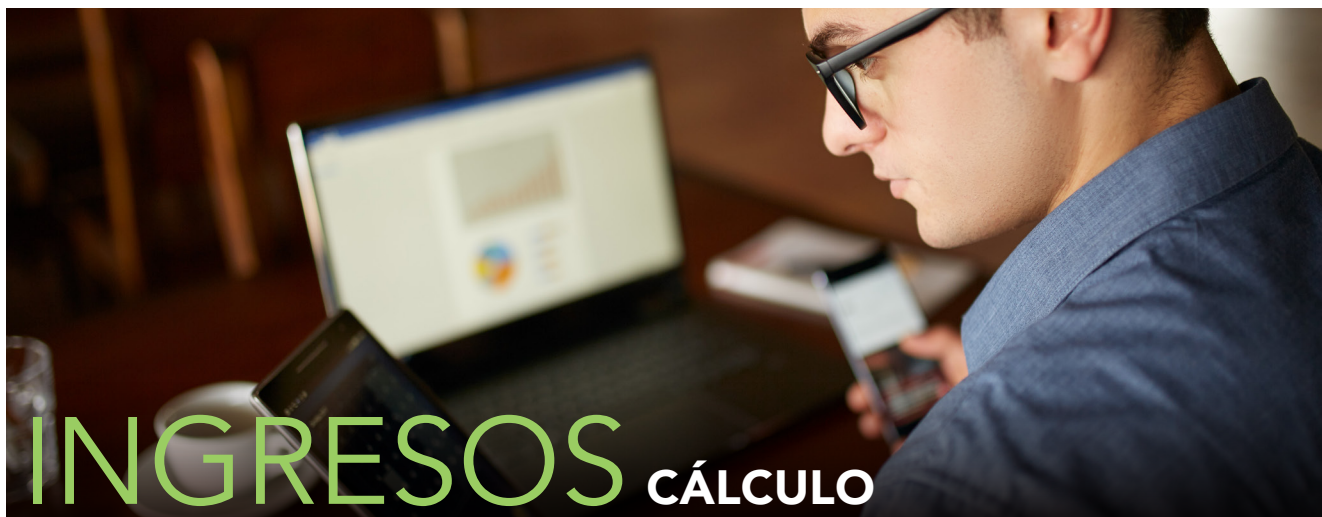
- Un estado de pérdidas y ganancias (P&L, por sus siglas en inglés), o estado de ingresos o estado de operaciones, es un informe financiero que proporciona un resumen de los ingresos, gastos y ganancias y pérdidas de una empresa durante un período de tiempo determinado.

## **¿Y SI NO TENGO UN PLAN DE NEGOCIOS?**

- Tendrá que hacer uno. Asegúrese de incluir el tipo o la naturaleza del negocio, las horas trabajadas por semana, la tarifa de cargo por servicio, la lista de clientes y dónde se encuentran, y la frecuencia de pago.

## **UNIDADES DE ALQUILER DE CRÉDITO FISCAL PARA VIVIENDAS DE BAJOS INGRESOS (LIHTC, por sus siglas en inglés) ADMINISTRADAS POR APCHA**

- El programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) fue creado por el Congreso en 1986 como parte de la Ley Federal de Reforma Tributaria. Su propósito es fomentar la construcción y rehabilitación de viviendas de alquiler para personas de bajos ingresos al proporcionar un crédito fiscal federal como incentivo para los inversionistas.
- El Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos es una reducción de dólar por dólar en la obligación fiscal al propietario por la construcción o adquisición y rehabilitación de un desarrollo calificado de viviendas de alquiler para personas de bajos ingresos.
- El Departamento del Tesoro de los Estados Unidos es responsable de la administración del programa en todo el país. Se requiere que cada estado designe una “agencia de crédito de vivienda” para asignar los créditos. El Estado de Colorado ha designado a la Autoridad de Vivienda y Finanzas de Colorado (CHFA, por sus siglas en inglés) para asignar créditos fiscales y monitorear el cumplimiento.
- La CHFA monitorea los proyectos multifamiliares que reciben LIHTC estatal para su cumplimiento de acuerdo con las reglas y políticas del programa federal LIHTC.
- La CHFA publica anualmente tablas de límites de ingresos y alquileres basadas en los límites de ingresos emitidos por HUD. Esta información se publica cada año, generalmente en el primer trimestre.
- El inventario de viviendas administrado por la APCHA consta de 127 Unidades de Crédito Fiscal para Personas de Bajos Ingresos (40 unidades en Aspen Country Inn y 87 en Truscott Fase II).
- Además de cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad de la APCHA, de trabajar a tiempo completo en el Condado de Pitkin, usar la unidad de la APCHA como residencia principal y no poseer una propiedad residencial desarrollada dentro de la Zona de Exclusión de Propiedad (OEZ, por sus siglas en inglés), los solicitantes de la unidad de Crédito Fiscal deben presentar un paquete de solicitud de calificación y los documentos de respaldo necesarios para verificar el número de integrantes del hogar, los ingresos, los activos y otra información necesaria.
- El ingreso anual es el ingreso bruto que una familia anticipa que recibirá en el período de 12 meses posterior a la fecha en que el inquilino toma posesión de la unidad. Los ingresos anuales del hogar al momento de mudarse a la vivienda no deben exceder los límites de ingresos aplicables designados para el tamaño de la familia en el hogar publicados por CHFA.
- Los activos son elementos de valor distintos de los bienes personales necesarios que se pueden convertir en efectivo. Los ejemplos incluyen cuentas de ahorro y cuentas corrientes, fideicomisos revocables, acciones, bonos, CD, cuentas del mercado monetario, IRA, otras cuentas de jubilación, bienes raíces y fondos de pensiones.
- La CHFA requiere documentación completa de terceros tanto de los ingresos como de los activos.
- La verificación de los ingresos laborales debe recibirse del empleador. Los formularios no deben ser entregados de manos del residente hacia o desde el empleador.
- Las cuentas bancarias deben ser verificadas directamente con instituciones financieras.
- La administración debe recertificar los ingresos, los activos y el alquiler bruto de los hogares en todas las unidades de crédito fiscal cada año para garantizar que cumplan y puedan continuar viviendo en la unidad. El proceso de recertificación anual puede iniciarse hasta 120 días antes de la fecha de vencimiento.



La APCHA debe calcular los ingresos personales y familiares para calificar a los solicitantes, determinar la categoría y determinar el cumplimiento.

No existe una fórmula exacta para determinar el ingreso anual porque las fuentes de ingresos de cada persona u hogar y la documentación de dichos ingresos pueden ser diferentes. Por lo tanto, la APCHA solo puede identificar las fuentes de ingresos y la documentación de dichos ingresos que se consideran para determinar si se cumplen las limitaciones de ingresos aplicables. Es responsabilidad de todas las personas y hogares documentar de manera precisa y satisfactoria los ingresos.

La información a continuación se relaciona con la forma en que se determinan los ingresos para los requisitos de la APCHA, no los requisitos del Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC).\*

1

Las fuentes de ingresos y la documentación de dichos ingresos deben incluir:

- Salarios (la mayor cantidad de los W-2 y 1099)
- Negocios o trabajo por cuenta propia (los ingresos del trabajo por cuenta propia no son fáciles de calcular. Comience con la ganancia o pérdida neta y vuelva a agregar: depreciación, agotamiento, amortización, pérdidas no recurrentes, transferencias de pérdidas, equipo de capital, viajes, comidas, entretenimiento y gastos personales (como factura telefónica), gastos de oficina en el hogar, intereses sobre la deuda comercial, contribuciones caritativas e impuestos sobre el trabajo por cuenta propia. Válido: seguro, pago de salarios a otra persona, tarifas de licencia, publicidad, suministros de oficina, clases, herramientas para un contratista)
- Pagos regulares o distribuciones recibidas de anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por discapacidad y beneficios por fallecimiento
- Ingresos del Seguro Social (monto bruto)
- Dividendos e intereses

**2**

Las fuentes de ingresos y la documentación de dichos ingresos deberán incluir:

- Ingresos por alquiler (monto bruto menos servicios públicos, mantenimiento y reparaciones, publicidad, los intereses de pagos de hipotecas, impuestos y seguros)
- Desempleo
- Plusvalía (a menos que sea un evento único, como la venta de una casa)
- Manutención de los hijos o pensión alimenticia
- Regalo recibido de forma continua
- Desembolso de fideicomiso
- Dos años de declaraciones de impuestos: federales, estatales y comerciales
- Dos años de W-2 y/o 1099
- Estado de pérdidas y ganancias del año en curso, hasta la fecha
- Otra documentación solicitada del trabajado por cuenta propia
- Otros

**3**

Periodo de tiempo para el cual se deben documentar los ingresos

La APCHA determina los ingresos anuales agregando las fuentes de ingresos para todo el hogar para el año inmediatamente anterior al año en que se realiza la solicitud.

No obstante lo anterior, si los ingresos del hogar de los dos últimos años calendario inmediatamente anteriores al año en que se realiza la solicitud muestran una diferencia superior al 20%, se utiliza un promedio de dos años. Si hay menos del 20% de diferencia, se utilizan los ingresos del hogar del año inmediatamente anterior a la solicitud.

Los ingresos del año en curso no se utilizan para determinar los ingresos, excepto en circunstancias especiales, como cuando un hogar no obtuvo ningún ingreso el año o en años anteriores o recientemente comenzó a recibir pensión alimenticia y/o manutención de los hijos. La APCHA considera los ingresos de del año en curso hasta la fecha para verificar si una persona está trabajando y cumpliendo con el requisito de horas mínimas.