2015

HOME PLAN DE ACCIÓN

**2015 El estado de Alabama Programa de Asociaciones de Inversión en Vivienda Plan de Acción (el "Plan") fue aprobado por la Junta de Directores de la Alabama Housing Finance Authority ( "AHFA") el 16 de Diciembre , 2014, y se incluirán como parte del Estado de Alabama del Plan consolidado que se presentará al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ( "HUD") para su aprobación. Hasta que no sea aprobada por HUD, el Plan se encuentra disponible únicamente para fines de información y está sujeto a cambios en su totalidad o en parte.**

**Como resultado,se recomienda que todo el tiempo, dinero y otros recursos comprometidos con la presentación de la solicitud de conformidad con el Plan AHFA permanecerá completamente en riesgo hasta que HUD proporciona aprobación definitiva del Plan.**



Preparado por el Alabama Housing Finance Authority actúa únicamente en su capacidad de Administrador del Estado de Alabama del Programa de Asociación para Inversiones en.

Alabama Housing Finance Authority

**Plan de Acción 2015 HOME**

**TABLA DE CONTENIDOS**

**PÁGINA**

**I. PROGRAMA DE ASOCIACIONES PARA INVERSIÓN EN VIVIENDA    3**

**II. DEFINICIONES    3**

**III. PROGRAMA HOME ALABAMA    4**

**IV. PROCESO DE ASIGNACIÓN  13**

**V. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN  24**

**VI.   CUMPLIMIENTO   25**

**VII. INICIATIVA PARA EL PAGO INICIAL DEL SUEÑO AMERICANO  27**

**VIII. ADICIONES**

1. Apéndice A Alabama Housing Finance Authority's

2015 Sistema de puntuación

1. Anexo B Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de

 2015 Requisitos ambientales

1. Apéndice C Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de

  Las normas de calidad Diseño 2015

1. Apéndice D Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de

 Las normas de calidad Diseño 2015

(Para Alquiler casas unifamiliares)

(De nueva construcción agregada unidades de alquiler)

E. Adición E Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de

2015 HOME Plan de Acción

Los procedimientos de control del cumplimiento, requisitos y

Criterios de Sanciones

**I. PROGRAMA DE ASOCIACIONES PARA INVERSIÓN EN VIVIENDA**

El Programa de Asociación para Inversiones en Vivienda (HOME) es un programa de vivienda financiados por el gobierno federal estableció en 1990 como parte de la vivienda a precios razonables Cranston-Gonzalez Ley Nacional (la "Ley" ). Con arreglo a las directrices de los Estados Unidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), Alabama Housing Finance Authority (AHFA) es el administrador designado y diseñador de Alabama del programa HOME. AHFA ha diseñado específicamente el Programa HOME para satisfacer las necesidades de ingresos bajos a moderados de Alabama coherente con los requisitos de HUD.

# II. DEFINICIONES

- La Vivienda a Precios Razonables Cranston-Gonzalez ley nacional aprobada en noviembre de 1990. Esta ley contiene las disposiciones para el Programa HOME y se define en 24 CFR Parte 92.

Alabama Housing Finance Authority (AHFA).AHFA fue designado administrador del programa HOME de Alabama por el Gobernador del Estado de Alabama el 22 de febrero de 1991.

Organización Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CHDO) .Con el fin de calificar como CHDO, una organización debe ser una organización sin fines de lucro y que cumplan con los requisitos especificados en el 24 CFR, sección 92.2 .  Las CHDO calificación debe contar con personal que tiene experiencia en el desarrollo de los proyectos del mismo tamaño, el alcance y el nivel de complejidad a medida que las actividades para las que los fondos del programa HOME se están reservados o comprometido. HUD define CHDO personal como asalariados responsables de las operaciones diarias (voluntarios, miembros de la junta directiva y los consultores no son considerados funcionarios). La organización debe certificar anualmente para seguir siendo un activo cualificado CHDO y a los efectos de la aplicación de los fondos del programa HOME.

Ciclos competitivo - un período de tiempo establecido por AHFA durante el cual las solicitudes de financiación en el marco del programa HOME Alabama puede ser aceptada.

Plan Consolidado (Plan) - una presentación consolidada de la planificación y aplicación aspectos de cuatro programas de HUD, incluyendo el Programa HOME. Hay otros programas contenidos en el Plan CDBG, ESG y HOPWA.

Acuerdo : Alabama Programa de Asociaciones de Inversión en Vivienda  acuerdo por escrito. El Acuerdo es un acuerdo ejecutado por AHFA y la entidad autorizada para recibir un crédito de los fondos del programa HOME.

Los fondos del programa HOME - los fondos disponibles del programa HOME de Alabama por medio de asignaciones y reasignaciones, y podrá consistir en los reembolsos e intereses o cualquier otro rendimiento sobre la inversión de dichos fondos.

Jurisdicción participante , un estado o una unidad local del gobierno, que ha cumplido con los requisitos de la Sección 216 de la Ley de vivienda asequible nacional y recibirán una asignación de fondos del programa HOME para ser utilizados dentro de sus límites jurisdiccionales. El estado de Alabama se considera una jurisdicción participante. Las jurisdicciones participantes de este estado son: Anniston, Condado de Jefferson, Birmingham, Mobile, Mobile County, Montgomery, Huntsville y Tuscaloosa.

Proyecto: un sitio o un edificio entero o dos o más edificios, junto con el sitio o (cuando permitida) sitios en los que el edificio o edificios se encuentran, que son de propiedad común, la gestión y la financiación, por lo que hay que contar con la ayuda de los fondos del programa HOME, en el marco de un compromiso por parte del propietario, en una sola empresa. Proyecto incluye todas las actividades relacionadas con el sitio y la construcción.

Destinatario : el individuo, organismo público, con fines de lucro developer(s), CHDO, sin fines de lucro developer(s), o cualquier entidad que reciba Estado de Alabama los fondos de HOME.

# III. PROGRAMA DE HOGARES DE ALABAMA

AHFA ha desarrollado y puesto en marcha esta casa Plan de Acción para el estado de Alabama, en el cumplimiento de las normas establecidas en el Título II de la Ley, la norma final publicada por HUD (en adelante, considerados colectivamente como el "hogar" ). AHFA es requerido por el Reglamento de CASA:

• Desarrollar criterios de selección que se utilizará para determinar prioridades para el Estado. Los criterios de selección incluye clasificación cada proyecto, de conformidad con su ubicación, el cumplimiento de las necesidades en materia de vivienda, proyectos y características candidatos locales y la participación de las organizaciones exentas de impuestos.

• Desarrollar un proceso de evaluación que se da preferencia a los proyectos, que sirven:

 (1) las personas de más bajos ingresos los inquilinos, y (2) los inquilinos durante el período de tiempo más largo(s); y

• Desarrollar los procedimientos de control del cumplimiento para probar el cumplimiento de normas de su notificación y de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de incumplimiento.

**A. Desarrollo de criterios de selección**

AHFA se ha encargado de preparar un estudio sobre las necesidades de vivienda y la estrategia del Estado de Alabama desde el Programa de Asociación para Inversiones en Vivienda fue creado. En 1992, preparó el primer AHFA asequibilidad de la Vivienda Estrategia Integral (CHA) como un requisito previo de Alabama para recibir fondos federales para la construcción de viviendas. Antes de presentar el CHAS de HUD, AHFA preparado una amplia lista de partes de las cuales para recopilar información y envió cartas de investigación, cuestionarios y encuestas a diferentes organismos del estado, de los prestadores de servicios, la vivienda los directores y a los individuos. Sobre la base de la información recopilada, junto con los datos de la relativamente nueva 1990 U. S. Census, AHFA elaborar después un proyecto de documento para crear viviendas asequibles en todo el Estado.

A partir de 1995, HUD abandonó el CHAS y creó el Plan consolidado en un esfuerzo por combinar las cuatro Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) programas - Community Development Block Grant (CDBG), Home Investment Partnerships (HOME), Subsidios para Refugios de Emergencia (ESG), y las Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA) - en un solo proceso de envío para los fines del plan consolidado. AHFA, como administrador del programa de origen, se consideró responsable de escribir la parte de la caja del nuevo documento. El Plan consolidado ofrece una visión detallada de la manera en que el Estado tiene previsto utilizar su planificación anual de la Comunidad y fondos de desarrollo para[[1]](#footnote-1) cumplir con los objetivos de desarrollo económico, proporcionar viviendas a precios razonables, y otras necesidades especiales. Como contribuyente, AHFA ofrece un análisis detallado de la situación actual de la vivienda en Alabama con especial atención a la condición de la vivienda y de la asequibilidad de la vivienda.

El Estado temprano las presentaciones del plan consolidado se basó en las cifras del Censo 2000 U. S.. Una vez que el Censo 2010 U. S. estuvo disponible, el Estado se basa en los datos más recientes. Mientras que Alabama, al igual que todos los estados, ha experimentado las fluctuaciones de la población, ingresos, entre otros importantes datos censo de seguimiento entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010, una realización no ha sido alterado, nuestro Estado es bastante pobre y miles de Alabama las familias y las familias necesitan un lugar seguro y económico para vivir. Un gran número aún existen necesidades insatisfechas y AHFA utilice los limitados recursos disponibles para hacer frente a muchas necesidades insatisfechas como sea posible en todo el Estado.

El Plan Consolidado, además de la evaluación global de las necesidades de vivienda en el Estado, identifica las necesidades de vivienda asociada a grupos con necesidades especiales (minorías, a las familias de un solo progenitor, los ancianos, las personas con discapacidad, enfermedad mental, o EL VIH/SIDA y las personas sin hogar).

Realiza un análisis demográfico de la primera Plan Consolidado (y aún hoy) conclusión de que "un número considerable de personas de todas partes del estado se encuentran en necesidad de ayuda de vivienda. Aquellos con mayores necesidades son, como era previsible, se centró en los niveles más bajos de la jerarquía los ingresos, donde el coste de la vivienda también es la más grave. El mayor número relativo a las necesidades en materia de vivienda se encuentran en el estado más poblado de los condados urbanos y metropolitanos, pero la mayor concentración de necesidad se observa en los condados rurales situado en la parte sur del estado, el Cinturón Negro en particular."

Además, el Plan consolidado se siguen actualizando con datos históricos AHFA, incluida una lista de CASA y crédito para la Vivienda proyectos puestos en servicio y/o cometidos por AHFA comenzó desde los programas. Los datos del nuevo Censo no alterar significativamente el estado de vivienda asequible las prioridades. Mientras que los fondos del programa HOME proporcionar cientos de unidades de vivienda a precios razonables en Alabama cada año, la mayoría de los beneficiarios han sido las familias, y, en algunos casos, las personas de edad avanzada. Satisfacer esas necesidades es coherente con el Plan Consolidado hallazgos y la necesidad de más unidades familiares unidades mayores y sigue siendo muy fuerte .

El 27 de abril de 2011, el estado de Alabama fue azotada por tornados, tormentas, línea recta los vientos y las inundaciones.  Cuarenta y tres condados fueron declarados zonas de desastre elegibles para asistencia individual bajo la autoridad del Acta de Robert T. Stafford de Alivio y Ayuda en Emergencias.  Debido a la devastación causada por el desastre, Alabama recibió 55 millones de dólares en ayuda federal por desastre fondos para ayudar a lograr la recuperación de largo plazo, acondicionamiento de viviendas y la infraestructura, y promover la revitalización económica. De que 55 millones de dólares, el Condado Jefferson recibió 7,8 millones de dólares, la ciudad de Birmingham ha recibido 6,4 millones de dólares y la Ciudad de Tuscaloosa recibió 16,6 millones de dólares con el resto a disposición de los otros 41 condados. Además de 55 millones de dólares de fondos federales por desastre, HUD también otorgó al Estado de $119,7 millones en fondos comunitarios. De esa suma de 119,7 millones de dólares, Condado de Jefferson recibió 9,1 millones de dólares, la ciudad de Birmingham ha recibido 17 millones de dólares y la Ciudad de Tuscaloosa recibió $43.9 millones con el resto de los otros 41 condados de desastres.  Debido a la cantidad de viviendas destruidas y quedaron inhabitables, AHFA también consideró estos hechos al momento de evaluar el 2011 las solicitudes de financiación y el desarrollo de la selección de criterios para el 2012 y el 2013 ciclos asignación. Como resultado de ello, AHFA ha financiado un total de 45 proyectos (69% del número total de proyectos financiados en los últimos cuatro años ) para un total de 2.822 unidades de vivienda a precios razonables con una asignación total de 33.209.875 dólares en créditos de vivienda y $25.754.130 en fondos del programa HOME en el desastre condados.

**B. Establecimiento de Prioridades**

 Esta casa tiene Plan de Acción para asegurar que, cuando sea viable desde el punto de vista económico, cada condado de Alabama independientemente del tamaño de la población y otros factores, tendrá la oportunidad de competir por los fondos para hacer frente a sus necesidades insatisfechas las necesidades de vivienda, con el entendimiento de que las partes respectivas condado proactiva con respecto a) ofrecer nuevas fuentes de financiación y los incentivos como disponible, b) contribuir a eliminar barreras de discriminación y reglamentación, y c) con experiencia busca créditos para la Vivienda y el hogar los socios para el desarrollo a crear soluciones de vivienda para sus respectivas comunidades. AHFA ha establecido ciertas prioridades para ser utilizados en la distribución de los fondos del programa HOME. AHFA trata de promover las siguientes prioridades (no en orden de preferencia) en el año 2015 ciclo de reparto:

 • Los proyectos que se agregan a las viviendas a precios razonables .

 • Los proyectos que, sin los fondos de HOME, probablemente no estaría reservado para las unidades inferiores   Los arrendatarios;

 • Los proyectos que utilizan asistencia adicional entre el gobierno federal, estatal o local  Las subvenciones; y

 • Equilibrio en la distribución de los fondos del programa HOME en todo el estado en términos de regiones geográficas, los condados, y las zonas urbanas y rurales.

 **C.  Criterios de aplicación**

AHFA es necesaria para evaluar cada aplicación para determinar los proyectos que deben recibir los créditos de vivienda. Para facilitar el proceso de evaluación, todos los solicitantes deben completar los siguientes pasos básicos:

1.)   Presentar una solicitud completa para AHFA. Todo o partes de la aplicación puede ser necesario para ser presentadas en línea. Después de la presentación de la solicitud, AHFA realizará una completa revisión. La aplicación puede considerarse completa si el paquete de la aplicación contiene, como mínimo, las siguientes :

* Todos AHFA de formas para el año en curso (ver comprobación para la aplicación y el Multifamiliares 2015 Solicitud de financiación según lo establecido en las Instrucciones www.AHFA.com antes del comienzo de la aplicación ciclo) se presentan con las firmas originales, legibles y todos los espacios totalmente terminado.
* Todos los documentos de terceros como por ejemplo: documentos de la organización, los compromisos de financiación y la utilidad cartas (ver comprobación para la aplicación y la  financiación Multifamiliares 2015 Instrucciones para la aplicación de la lista completa de los documentos necesarios, en www.AHFA.com antes del comienzo de la aplicación ciclo) se presentan y son aceptables en contenido y forma AHFA.
* Todos necesitan AHFA de siempre y de terceros las formas y la documentación deben ser presentadas en orden numérico de blue páginas de índice (el solicitante debe proporcionar) en el paquete de la aplicación. La aplicación no debe estar en un clasificador o encuadernado en espiral.

 Después de la completa revisión, cada solicitante será contactado vía correo electrónico con las personas desaparecidas y/o los elementos incompletos o los documentos descritos en esta Sección I(C) (1). A partir de la notificación, los solicitantes deben presentar todos desaparecidos y/o elementos incompletos o documentos (junto con la tasa requerida por falta o incompleta tema tal como se especifica en la Sección I(D) en un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la notificación de AHFA o se cerrará la aplicación, y no se tendrán en cuenta. La comprobación de la integridad de AHFA no se extenderá a los elementos puntos (tal como se hace referencia en la adición A).

 2.) Proporcionar evidencia de que el proyecto es un   proyecto de vivienda asequible viviendas multifamiliares de alquiler que se reúne la ocupación y renta restricciones necesarias de la Sección 42 y reglamentos.

  Proyectos de viviendas multifamiliares de alquiler debe estar en un sitio único o sitios contiguos. Los sitios se pueden considerar contiguos si separados sólo por una calle vecinal. En virtud del Plan de Acción EN CASA, casa móvil acontecimientos, instituciones de cuidados intermedios, hogares de grupo, servicios de atención y se reúnen no califican. Por otra parte, ninguna vivienda de alquiler que es parte de un hospital, hogar de ancianos, sanatorio, vida, o centro de atención intermedia para personas con discapacidades mentales y/o físicos que  no es para uso del público en general y no es elegible para los fondos de HOME. Los proyectos deben contener no menos de 12 unidades y no más de 56 unidades.

 Las unidades de vivienda multifamiliares de alquiler debe ser de propiedad común, escritura, la financiación y la gestión de bienes.

 3.)   Proporcionar evidencia de que el proyecto propuesto cumple con el estudio de mercado 2015 AHFA requisitos de certificación. El alquiler propuesto proyecto debe satisfacer AHFA la viabilidad de mercado y requisitos de análisis. El estudio de mercado debe llevarse a cabo por una tercera parte independiente analista de mercado que ha llevado a cabo un estudio de mercado para una aplicación previa presentada a AHFA créditos para la vivienda, los fondos del programa HOME bonos o multifamiliares o ha recibido aprobación previa por escrito de AHFA a presentar un estudio de mercado para el ciclo 2015 aplicación. La lista de los analistas de mercado que han llevado a cabo estudios de solicitudes anteriores, 2015 Estudio de Mercado Certificación y otras instrucciones están disponibles en . [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com)El estudio de mercado debe, como mínimo, los siguientes criterios:

 (I.)   El proyecto de área de mercado debe estar claramente definida y razonable.

 (II). El análisis de la oferta de comparables o no subvencionadas los acontecimientos debe incluir, pero no se limita a, las vacantes, las comodidades y tarifas de alquiler.

 (III). El análisis de la demanda debe demostrar de manera convincente la necesidad de que la propuesta tipo de vivienda.

 (Iv.) La viabilidad de la propuesta en el mercado de alquiler estructura la propuesta debe demostrar que no es un beneficio de la renta por la falta de subsidios de vivienda en el mercado definido.

 (V. ) El análisis de la relación entre la oferta y la demanda deben demostrar una razonable tasa de absorción; y

 (Vi.) El resumen de hechos importantes y conclusiones como siempre en el estudio de mercado debe incluir una declaración del analista de mercado indicando claramente en el analista la opinión profesional si el proyecto propuesto será un éxito.

El estudio de mercado debe demostrar un mercado suficiente para las unidades propuestas y que el proyecto que se propone no tendría ningún impacto adverso AHFA proyectos existentes o crear una excesiva concentración de unidades multifamiliares.

AHFA revisará el estudio de mercado que presentó, documentación recogida en las instalaciones de las auditorías de cumplimiento, la información de mercado presentado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos Desarrollo Rural (DR), estados financieros auditados y el propietario, presentó los presupuestos de los proyectos a fin de determinar si hay una adecuada es necesario para el proyecto propuesto. AHFA puede terminar cualquier aplicación basada en uno de los siguientes criterios de mercado:

 (I.) El proyecto propuesto la tasa de captura es superior treinta y cinco por ciento    (35%).

 (Ii.) Activos AHFA proyectos en el mercado definido zona puede tener  un general

 Promedio se estabilizó tasa de vacantes del quince por ciento (15%) o más.

Activo se define como  cualquier AHFA proyecto que aún está en su correspondiente período de cumplimiento.

 (III.) El mercado propuesto está decidida a ser un mercado o cuestionable

El proyecto propuesto tendrá un claro efecto negativo a largo plazo en un AHFA de desarrollo(s) en el mismo mercado.

 (Iv.) En caso de que la información presentada en el estudio de mercado se determina a  Ser incorrecta o engañosa.

4.)   Demostrar que el proyecto es viable desde el punto de vista financiero. El proyecto debe cumplir con ciertos requisitos factibilidad financiera. Véase la sección IV ( E) (1) (iii) de esta casa Plan de Acción.

 5.)   Presentar pruebas de capacidad suficiente de infraestructuras.

  6.) Demostrar la probabilidad de mantenerse 20 años período de pago del hogar. Los estados financieros requeridos en la aplicación debe demostrar que el propietario y la sociedad de gestión tienen la capacidad financiera y experiencia para mantener el cumplimiento con las normas de su cumplimiento en todo el período.

**D. Honorarios**

Las siguientes tarifas, según corresponda, debe ser pagado con un cheque comercial o fondos certificados

Y pagadero a Alabama Autoridad de Financiamiento de viviendas. Efectivo o cheques personales

No serán aceptadas:

1.)  Tasa de solicitud:  $1.000 tarifa no reembolsable junto con otros tarifa aplicable(s) debe acompañar a los formularios de solicitud e informes de terceros treinta (30) días antes de la fecha de presentación completa de la aplicación. $4.000 Tarifa no reembolsable debe acompañar el resto de la aplicación documentos necesarios para una aplicación completa presentación. Si cualquiera de las tarifas de aplicación son devueltos debido a la insuficiencia de fondos, la aplicación se cerrará. Independientemente de la decisión de financiación, todos  los gastos de inscripción no son reembolsables.

2.)   Desaparecidos y/o incompleta aplicación Documento(s):  $1,500 canon se cobrará por cada falta y/o incompleta aplicación elemento(s) o documento(s).  El solicitante será contactado con una lista de personas desaparecidas y/o incompleta tema(s) o documento(s) por correo electrónico. El solicitante tendrá cinco (5) días hábiles desde la notificación de AHFA para brindar el tema(s) o documento(s) y tarifa aplicable.

3.)  Proyecto Tasa de inspección:  un depósito mínimo de $2,000 se debe pagar, por lo menos treinta (30) días antes de presentación de la solicitud, en el caso de una inspección in situ(s) para cada aplicación 2015 que contiene una (1) o más propietario(s) de la propiedad en menos de tres (3) puestos en servicio los proyectos financiados con créditos de vivienda o CASA fondos otorgados por AHFA. El solicitante debe proporcionar también, por lo menos treinta (30) días antes de presentación de la solicitud, un completo calendario de AHFA inmuebles de propiedad de cada propietario.

Cada solicitante propietario(s) deben dar su consentimiento a una inspección sobre el terreno a cargo AHFA AHFA (o por el consultor designado) de cualquiera de los propietarios de los proyectos existentes. AHFA a seleccionar, como mínimo, una propiedad para inspección basada en el Calendario de AHFA bienes inmuebles de propiedad presentada por el solicitante. Todo solicitante propietario(s) estarán sujetas a las mismas exigencias AHFA (ver anexo E) aplicación durante el ciclo 2015. Los gastos que sobrepasan el depósito mínimo de $2,000 correspondiente a la inspección(s) serán pagados por el solicitante de AHFA dentro de los diez (10) días de la fecha de la factura. Cualquier porción del depósito que no se necesita para completar la inspección del proyecto(s) será devuelto al solicitante dentro de los quince (15) días hábiles después de AHFA proceso de asignación se completa.

Durante el proceso de aplicación, AHFA se reserva el derecho de renunciar a la inspección in situ para cualquier administrador que aparece en una aplicación si AHFA determina, a su sola discreción, hay suficiente y satisfactoria de las inspecciones in situ para los propietarios de los proyectos actuales que se realizaron dentro de los tres (3) años anteriores a la fecha de solicitud del propietario en el ciclo 2015 aplicación y mostrar que tales proyectos se AHFA cumplimiento de requisitos (ver anexo E).

4.)  Solicitud de prórroga Importe(s): Después de los  fondos se han adjudicado, el solicitante debe presentar toda la documentación requerida en los plazos especificados. Si el solicitante está en condiciones de presentar toda la documentación requerida según sea necesario, y luego solicitante deberá presentar dentro de los tres (3) días hábiles antes de la fecha de vencimiento: a) una solicitud de una treinta días (30) extensión mediante el AHFA de extensión formulario de solicitud (disponible en www.AHFA.com) y b) pago de la solicitud de extensión basado en el siguiente horario. Cualquier solicitud de prórroga presentada después de la fecha límite, se le cobrará la extensión requerida mediante tarifa, más una penalización del 25% sobre la base de la tasa de extensión:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Frecuencia de Solicitudes |  | Tasa de extensión necesaria |  | Más 25% Penalización |
| 1 |  | $1.500  |  | $375  |
| 2 |  | $3.000  |  | $750  |
| 3 (O más) |  | $5,000 Cada uno |  | $1.250  |

5.)   Solicitud de Excepción tarifa(s):  una cuota de $500 se cobrará por cada AHFA de desviación de la calidad del diseño normas, después de la reserva para la financiación, y antes de la construcción. Cualquier solicitud de desviación de las normas de calidad del diseño deberá ser aprobado por escrito por AHFA antes de que comience el trabajo o desviación en el lugar de la construcción. Una vez que el proyecto comienza a construir, una de $1.000 se cobrará una comisión por cada AHFA desviación aprobada desde el diseño Las normas de calidad a través de la finalización de las obras de construcción del proyecto.

6.)  Orden de cambio(s):  a) una cuota de $500 se cobrará por cada AHFA de solicitud de pedido de cambio de la aplicación original a través de la final del uso prolongado período. Cada cambio se cobrarán por separado aunque varias peticiones de cambio son presentados por el solicitante en la misma solicitud. b) A $3,000 por ocurrencia, se le cargará el  demandante no a la notificación o aprobación de AHFA significativos o numerosos cambios. AHFA determinará si el cambio(s) es significativo o numerosas en su única discreción y se reserva el derecho de terminar una aplicación basada en efecto acumulado de los cambios en comparación con aplicación original aprobado por AHFA.

7.) Costo  Cuota de Certificación: a)  una cuota de $500 se cargará en la tramitación de los gastos iniciales y un paquete de certificación adicional de $500 se cobrará una comisión cada vez que un paquete de Certificación Costo es reprocesado por alguna razón.

8.) el cumplimiento  de: a) un  canon de $750 por unidad de renta baja para cada aplicación otorga créditos de vivienda y los fondos del programa HOME.

9.)   Reprocesamiento Tarifa:  un cargo de $100 por formulario o documento será cargada si AHFA es necesaria para modificar cualquier previamente preparado AHFA formularios, documentos o formas del IRS debido a petición del propietario o propietaria.

10.) Re-Underwriting Tarifa:  $2.500 se cobrará una tarifa si el proyecto tiene que ser re-suscrita debido a un cambio en el número de edificios, unidades, el diseño del proyecto, las fuentes y usos de fondos, etc.

 11.)   Los honorarios de terceros: solicitante  estará obligado a pagar  o reembolsar cualquier tercera parte de los gastos incurridos durante el proceso de aplicación en lo que se refiere a la revisión del informe sobre medio ambiente(s) presentadas por el solicitante y como resultado de los cambios en la aplicación que puede resultar en las tarifas de terceros ocasionados por AHFA, incluidas, sin limitación, honorarios legales, arquitecto e ingenieros de los honorarios, consultor (el de la construcción o de lo contrario) las tasas y cargos ambientales, etc. Además, AHFA puede a su discreción requieren solicitante con antelación los depósitos a la vista, y para aumentar o reponer tales depósitos, en cantidades suficientes para cubrir todos los costes de terceras partes que razonablemente AHFA prevé incurrir en relación con este apartado.

12.) Los cambios de propiedad:  Una tarifa de $2.500 se cobrará por cada AHFA aprobado por cambio de titularidad (general partner(s), miembro(s), los directores y/o especial limitada(s) (el inversor/sindicador) solicitud de la aplicación original a través del final de la extendida utilización.

 13. Pena Extensión Ambiental: se cobrará un cargo por el importe del primer

 Tarifa de reserva pagados para cada proyecto que acepta un año actual o futuro de asignación

 Los créditos de vivienda en la sección IV) (I) (8) de esta casa Plan de Acción.

**E. Modificaciones**

AHFA tiene derecho a modificar la presente Acción Inicio Plan de la promulgación o modificación de normas y reglamentos EN CASA de vez en cuando. Dicha enmienda(s) están expresamente autorizadas y la formulación de esa enmienda(s) requerirá una notificación pública.

**F. Usos de los fondos del programa HOME**

Los fondos de HOME se destinarán principalmente a la producción de viviendas de alquiler residencial para los hogares de bajos ingresos y para otros usos considerados necesarios por AHFA, siempre que el uso sea compatible con el plan consolidado.

Una parte de los fondos asignados al Estado de Alabama es necesaria para ser reservado para las Organizaciones de Desarrollo Vivienda Comunitaria (CHDOs). Quince por ciento de los fondos del programa HOME estará reservado para las inversiones en vivienda propiedad de CHDOs. Este es el porcentaje requerido por las regulaciones federales para el uso de determinados tipos de organización o actividades. Estos fondos se destinarán a uso de CHDOs en forma de préstamos para la construcción del proyecto y el desarrollo. AHFA se reserva el derecho, a su entera discreción, de conceder un número suficiente de proyectos de CHDO los solicitantes, independientemente del punto puntuación, a fin de satisfacer el 15% de los fondos del programa HOME. AHFA hará esfuerzos para identificar y ayudar a las organizaciones a utilizar los fondos del programa HOME para satisfacer las necesidades de vivienda del estado. Estas organizaciones deben cumplir los criterios identificados por la ley y demostrar la viabilidad de sus actividades que se proponen. CASA de Alabama Programa utilizará préstamos para promover la producción de viviendas a precios razonables en un esfuerzo por responder a las necesidades identificadas en el Plan del Estado. Un esquema general del Programa de origen es la siguiente.

 Usos previstos de los fondos del programa HOME:

 Las estimaciones AHFA los siguientes usos de 2015 los fondos de HOME para el estado de Alabama:

 **USA**

 Préstamos $ 5.864.925

 CHDO Préstamos $  1.172.985 Administración Tarifa $     781.990

  EN 2015 LOS FONDOS ASIGNADOS $  7.819.900

#####

##### G. Estructura de Préstamo

 La estructura de los préstamos realizados en el marco del programa HOME Alabama se determinarán según AHFA la evaluación de la propuesta de proyecto de capacidad para hacer frente a las necesidades identificadas en el Plan. Los fondos de HOME para ser asignados a un proyecto no podrá superar el importe determinado por AHFA, necesarios para que el proyecto sea económicamente viable. La cantidad, los términos y estructura de la tasa será fijado por AHFA. Las directrices generales de préstamo son las siguientes, y están sujetos a cambio de AHFA discreción:

 1.)  Condiciones de los préstamos y la fecha de devolución:  los fondos del programa HOME se asignará a la  Proyectos aprobados en forma de préstamo. El préstamo tendrá un tipo de interés del 1/2% obtenidos anualmente con pagos diferidos durante veinte años. El principal y los intereses se deben presentar al final de los 20 años .  En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el derecho de establecer una tasa predeterminada en exceso de la tasa de interés activa preferencial aplicable en el momento de la forma predeterminada.

 2.)  Las actividades subvencionables y los costes:  los fondos del programa HOME se utilizará exclusivamente para financiar los costos de la construcción de nuevas unidades de alquiler. Los costos adicionales asociados con el desarrollo

 Tal como la demolición de las estructuras existentes en el local o fuera costo asociado con la

 Desarrollo no serán elegibles para los fondos de HOME.

1. Los participantes que reúnan: Para  de vivienda sin fines de lucro, CHDOs, sin fines de lucro los desarrolladores o cualquier

 Entidades elegibles para recibir un crédito en el Título II de la Ley.

 4.)  Seguridad:  el préstamo puede ser garantizado por una primera hipoteca o subordinada en la tierra y en la  existente o propuestas de mejora. Por otra parte, una garantía cesión de los alquileres se ejecutará en relación con la propiedad. Garantías adicionales también pueden ser necesarios, pero está sujeto a la discreción de AHFA basado en la naturaleza de la transacción.

 5.)  Garantía: AHFA, a su sola discreción, podrá exigir que el préstamo se  Garantizado por una persona(s) o entidad aceptable para AHFA.

 6.)  Seguros:  seguros apropiados serán necesarios en relación con las principales fuerzas de seguridad como garantía del préstamo. Por otra parte, el solicitante, desarrollador y/o constructor debe demostrar cobertura de seguro para incluir, pero no se limita a, generador de seguros de riesgo, seguros de responsabilidad civil general, y la pérdida de alquileres seguro.

 7.)  Una buena reputación:  solicitud de préstamo no se procesarán para cualquier prestatario o entidad relacionada con que no se encuentra en buen pie con AHFA y de cualquier otro estado autoridad de financiamiento de viviendas, el Alabama Departamento de económica y  Asuntos de la Comunidad (ADECA), HUD o RD. Un candidato se puede negar la posibilidad de que los fondos del programa HOME el Programa HOME de Alabama si el solicitante o sus partes relacionadas tienen un historial de pago morosidad, quiebra,  Ejecución hipotecaria o actividades determinadas a ser perjudiciales o ilegales.

 8.)  Los costos de cierre: El prestatario  es responsable de todos los gastos incurridos en relación con cualquier programa HOME préstamo(s), incluyendo todos AHFA abogado de oficio de los costes.

 9.)  Examen de los aspectos ambientales:  AHFA podrá seleccionar y contratar los servicios de un ingeniero ambiental por cuenta del propietario para revisar y comentar el  informe ambiental(s) presentada por el solicitante. AHFA también puede seleccionar y contratar los servicios de un ingeniero ambiental para completar una Fase I Evaluación Ambiental de Sitios después de un compromiso de los fondos del programa HOME. Los estudios ambientales se llevará a cabo de conformidad con las normas de su aplicación. Antes AHFA puede ejecutar el Formulario HUD 7015,15 Petición para la Liberación de los Fondos , todas las cuestiones ambientales identificadas en la Evaluación Ambiental de Sitios(s) debe ser borrado de una manera aceptable para AHFA.

 10.)  Encuesta: Los Préstamos  cerrados en casa de Alabama programa requerirá un estudio de la propiedad, que debe ser completado antes del cierre de la operación, y contienen una zona de inundación certificación. La encuesta, en la forma y el contenido, debe ser aceptable para AHFA.

 11.)  Declaración de uso de la Tierra cláusulas restrictivas:  Antes del cierre de la operación, los solicitantes deben  ejecutar y grabar una copia de la Declaración de uso de la Tierra acuerdo cláusulas restrictivas. Los términos del acuerdo se requerirá que los pactos siguen en vigor para la necesaria ocupación de bajos ingresos.

 12.)  Consultor en materia de construcción:  AHFA contrato con independiente consultor en materia de construcción que puede: (i.) realizar un análisis del presupuesto de la construcción para determinar la razonabilidad de los costos que se presentan; (ii.) el examen final de los planes y especificaciones del proyecto (durante y a la terminación del proyecto) para el cumplimiento de AHFA Diseño de Estándares de Calidad, aplicable local, estatal y federal los códigos de construcción y las ordenanzas; (iii.) especificaciones y hacernos llegar sus comentarios y/o recomendaciones sobre la calidad de los materiales que se utilicen en relación con el proyecto; y (iv) examinar la marcha de los trabajos y el proyecto terminado de defectos de material y la calidad de su trabajo.

 13.) Evaluación:  Las evaluaciones será necesario en todos los préstamos y debe cumplir con las leyes estatales y federales aplicables. La valoración debe ser realizada por un tasador que es certificada por el estado. AHFA, seleccionar y contratar los peritos.

1. Ciclos de Aplicación: aplicaciones  de Alabama los fondos de HOME para AHFA ciclo durante una aplicación. Ciclos será competitivo y en un primer llegado, primer servido base. Las decisiones de financiación se basará en los criterios de selección de proyectos y sistema de puntos como se indica en este documento.
2. Los préstamos de vivienda: El  entero de principal y los intereses devengados se vence y es pagadero  en la fecha de vencimiento especificada en los proyectos los documentos del préstamo. Para la realización de proyectos no pueden pagar todo el principal y los intereses acumulados, AHFA tendrá en cuenta la posibilidad de una prórroga. Tras la aprobación de una extensión, una tasa de extensión  no superior a 1,5 % del saldo pendiente incluyendo los intereses devengados se cobrará adicional y condiciones aceptables para AHFA.  Proyecto no capaces de pagar 100 por ciento de los  créditos a la vivienda (principal e intereses) o ser aprobado para un quince (15) años de extensión CASA saldo del préstamo no será elegible para financiación adicional en cualquier programa administrado AHFA.

**IV. PROCESO DE ASIGNACIÓN**

 **A. Ciclo Aplicación**

Las fechas del ciclo aplicativo (o ciclos, si hay más de uno) se determinará por AHFA sobre una base anual. Todas las personas que han solicitado en la lista de distribución de correo electrónico (véase la sección IV (B) recibirán una notificación del ciclo por correo electrónico. Anuncio del ciclo también aparecen en  [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com) y en  no menos de cuatro diarios de  Alabama.

Para aplicar a los fondos del programa HOME, el solicitante debe completar la  solicitud de financiación Multifamiliares AHFA que está disponible en línea en www.AHFA.com.

Toda la correspondencia y las investigaciones que han de dirigirse a la siguiente:

Alabama Housing Finance Authority

Attn: División Viviendas Multifamiliares Número de Teléfono: (334) 244-9200

P. O. Box 242967 Número de Fax:  (334) 279-6957

Montgomery, Alabama 36124-2967

[www.AHFA.com](http://www.AHFA.com)

multi-family@ahfa.com

 **B.  Lista de distribución de correo electrónico**

AHFA mantiene una lista de distribución de correo electrónico para los interesados en recibir notificaciones de ciclos de aplicación AHFA Multifamiliares y otras actividades del programa. Visita www.AHFA.com que se agrega a la lista de correo o puede presentar una solicitud por escrito a la dirección que se especifica en la sección IV ( A). Los cambios o actualizaciones en la información de contacto son la responsabilidad del proveedor y debe ser presentado en forma oportuna.

 **C. Aplicación Requisitos de umbral**

Aunque se reconoce que   cada solicitud presentada es diferente, algunos requisitos de la norma debe ser cumplido por todos los solicitantes antes de que la aplicación pueda ser considerada para evaluación completa. Presentación de la aplicación, si cualquier requisito mínimo es falta o falla de material se adhieran a las normas definidas AHFA durante el examen completo, la solicitud será rechazada. Si durante el  examen completo se determina que información adicional o aclaración es necesaria para cualquier umbral tema, AHFA se pondrá en contacto con el solicitante a través del correo electrónico. Al ser contactado , el solicitante deberá responder dentro de los cinco (5) días hábiles o la solicitud será rechazada. Cualquier información adicional proporcionada por el solicitante debe ser satisfactorio para AHFA y puede estar sujeto a las tarifas como se indica en la sección III (D). Una lista de los requisitos de umbral y se darán las explicaciones pertinentes a continuación:

1.) Tasa de solicitud.  La no-reembolsable tasa de solicitud (s) descrito en la sección III (D) debe ser pagado en su totalidad y a su debido tiempo. Si cualquiera de las tarifas de aplicación es devuelto por falta de fondos, la aplicación se cerrará. Independientemente de la decisión de financiación, todas las aplicaciones canon(s) no son reembolsables*.*

2.) Completar la solicitud. El solicitante deberá presentar una solicitud completa (véase la sección III (C) (1) a AHFA.

3.)   Control de sitio.  Si el solicitante no posee la propiedad de los fondos que se solicitan en el momento de la solicitud, el solicitante debe tener control de sitio según lo evidenciado por una opción de compra. Causa de las normas que afectan las distintas longitudes de el proceso de aprobación de cada una de las propiedades y los riesgos significativos a la demandante por no hacerlo, AHFA requiere que el solicitante (i.) seguro, como mínimo, un plazo de seis meses con opción de compra una opción de renovar por un período adicional de seis meses y (ii.) después de la aplicación presentación y en la medida de lo aplicable (ver al final del párrafo), para obtener del vendedor acuerdo escrito en el que el vendedor no podrá, en ningún caso comenzar (o permitir que cualquier otra parte de comenzar) cualquier opción de limitar la actividad o trabajo en otras medidas de mitigación el proyecto sin la autorización por escrito de AHFA. Elección de limitación de actividades incluyen, pero no están limitados a, la adquisición, rehabilitación, conversión, alquiler, reparación, daños en el suelo, o de la construcción.

 4.)   Una adecuada zonificación. El solicitante deberá aportar pruebas de que la propiedad (o que sea de propiedad) se encuentra en posición correcta y coherente con el proyecto propuesto. AHFA no tiene en cuenta si la propiedad localizada zonificación final (no los planos y las especificaciones para la emisión de permisos de construcción) está supeditada a las reuniones más ciudad, aprobaciones y/o publicidad. Las pruebas deben ser en la forma de una declaración firmada de la jurisdicción local donde se encuentra la propiedad.

 5.) Estudio de mercado.  El solicitante deberá proporcionar un estudio de mercado por lo menos treinta (30) días antes de la fecha de aplicación presentación y debe tener menos de seis (6) meses de edad.  Si el estudio de mercado no cumple  requisitos AHFA, la aplicación finalizará (véase la sección I(C) (3) para obtener más detalles de los requisitos).

6.) Diseño Normas de Calidad .Todos los proyectos son necesarios para cumplir con  las normas de calidad del diseño para construcciones nuevas unidades de alquiler (Apéndice C) o de una sola familia casas de alquiler (Anexo D).  Estas son las normas mínimas y los solicitantes de permisos AHFA superar estos estándares. Cada solicitante podrá construir el proyecto que se propone en una manera que refleje los objetivos o solicitante que excede los códigos de construcción locales.

 7.) Certificación de inundación. El solicitante deberá  proporcionar un certificado Estudio del trazado y

 Certificación que indica el mapa y el panel número de las tasas de Seguro Contra Inundaciones Mapa, la designación de la zona y las inundaciones que ninguna parte de la propiedad se encuentra a 100 años de inundaciones. Ninguna parte del sitio web puede contener los humedales incluyendo cualquier porción no se consideran parte del sitio, pero es necesario para la entrada y salida de la planta.

8.) Las solicitudes presentadas en otras jurisdicciones participantes.  AHFA no aceptará ni considerar la posibilidad de una  aplicación(s) presentada en la ciudad o el condado que es una jurisdicción participante aprobado por HUD y recibe  su propia asignación de los fondos del programa HOME.  Las jurisdicciones participantes se enumeran en la página 3 de la   CASA Plan de Acción.

9.) Evaluación Ambiental de sitios.  El solicitante deberá proporcionar una evaluación ambiental de sitios al menos treinta (30) días antes de la fecha de aplicación presentación. La Evaluación Ambiental de sitios debe cumplir con los mínimos requisitos ambientales AHFA 2015 (Anexo B). Si la evaluación del sitio ambiental AHFA no cumple requisitos de la aplicación se cerrará  .

10.) Certificación de arquitecto de la marcha de los proyectos.  El proyecto del arquitecto debe certificar que todos los desbastes cimientos de edificios o espacios de arrastre están en su lugar en el desarrollo de proyectos que recibieron una carta de reserva créditos de vivienda y/o CASA Compromiso en 2012 y 2013. La emisión  de un Future-Year compromiso vinculante no cambia este requisito.

 11.) Localización del lugar .  AHFA no tendrá en cuenta cualquier aplicación (de una nueva construcción

 Proyecto o proyecto de rehabilitación que está menos de un 50% de ocupación) si el proyecto propuesto se encuentra dentro de las dos (2) millas a la redonda de AHFA un proyecto que se aprobó en 2013 y 2014 que no ha puesto en servicio y es de 90% o más ocupados en el momento de la solicitud.

 Los proyectos financiados con créditos de vivienda, créditos de vivienda junto con los fondos del programa HOME y Viviendas Multifamiliares bonos combinados con créditos de vivienda se incluirán dentro del radio de 2 millas.  *Radio se define como una línea recta desde el centro de un círculo a la circunferencia. La radio de 2 millas de cada proyecto deben estar claramente definidas en el estudio de mercado.*

 La siguiente es una excepción a la radio de 2 millas condición:

Las aplicaciones que contienen mediante financiación HOPE VI de HUD, Barrio, reemplazo de Vivienda Factor fondos, Fondos de Capital y fondos del Programa Barrio promesa.

AHFA proporcionará asistencia razonable a la hora de determinar los proyectos de ocupación aplicables, previa solicitud. Toda la información que se proporciona a los solicitantes por AHFA puede basarse en información de terceros a AHFA.

 AHFA determinación de la ocupación es definitiva y obligatoria para todos los solicitantes. AHFA

 No se hace responsable de errores u omisiones en la ocupación.

 *Nota: Si un proyecto ha sido adjudicado  AHFA fondos pero devuelve la vivienda antes de que el actual  plazo de solicitud , que no se considera a la hora de determinar el radio de 2 millas y deben estar claramente definidos en el estudio de mercado.*

12.)   Bajo ingreso extendido uso.  Todos los proyectos deben comprometerse por escrito a ampliar la vivienda de bajos ingresos de un período adicional de cinco (5) años más allá de los quince (15) año período de cumplimiento de veinte (20) años. Por lo tanto, los proyectos no se les permitirá entrar en un contrato calificados hasta después de la 20o año de la extendida utilización de bajos ingresos está completa, a menos que haya sido aprobado por escrito por AHFA como parte del proceso de contrato calificado.

 **D. Las acciones negativas**

En caso de que alguna de las  siguientes acciones se producen después de la aplicación se ha presentado y antes de la aprobación de AHFA, el examen de la solicitud se dará por finalizado:

 1.) Sitio cambio o alteración de cualquier tipo;

 2.) Cambio en la propiedad, un cambio en las partes involucrados en la propiedad entidad (por ejemplo, adición de un nuevo socio general/miembro o extracción de un socio general/miembro);

 3.) Cambio de diseño de la unidad, metros cuadrados, unidad, número de unidades, el número de edificios, etc. (a menos que los cambios son requeridos por los códigos reguladores locales);

 4.) Cambio en el contratista general;

 5.) Cambio en la sociedad de gestión;

 6.) Cambio en el arquitecto.

 7.) Casos de uso excesivo, flagrante, o sin corregir (dentro del plazo requerido por AHFA) incumplimiento del solicitante en proyectos existentes;

  8.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo de la aplicación que tiene instancias de

 Una excesiva, flagrante,  o sin corregir (en el tiempo requerido por AHFA) no

 -Cumplimiento de AHFA, crédito para la Vivienda, CASA, intercambio, TCAP o exenta

 Bond reglamentos sobre proyectos existentes;

Cualquier miembro del equipo de desarrollo mencionados en la solicitud que actualmente se encuentra excluido, suspendido, propuesto por inhabilitación o suspensión, declarado inelegible o voluntariamente excluido de todas las operaciones o proyectos de construcción de la utilización de los fondos federales o créditos de vivienda.

1. Solicitante tiene un proyecto que se pone en  ejecución hipotecaria o se ha extinguido en los últimos diez (10) años.

 10.) Cualquier cambio adverso importante  relacionada con el proyecto o el propietario. AHFA determinará si el cambio(s) es el material y/o efectos adversos a su única discreción y se reserva el derecho de terminar una aplicación.

 11.) Un solicitante de un solo proyecto que recibió una carta de reserva créditos de vivienda y/o CASA Compromiso/Acuerdo en 2012, 2013, o 2014, lo que no es completa ni ha alcanzado el 90% de ocupación en el momento de la solicitud. El solicitante podrá joint venture con un socio que ha ultimado un proyecto AHFA que ha alcanzado el 90% de ocupación, (proyectos financiados con esperanza VI, fondos de vivienda de reemplazo, y Programa de Fondo de Capital fondos están exentos de este requisito).

  12.) Solicitante (incluyendo todos los miembros del equipo desarrollo  figuran en la solicitud) tiene alguna

Honorarios pendientes de AHFA en otros proyectos; y

 13.) Si los créditos de vivienda se combinan con los fondos del programa HOME y el examen de evaluación ambiental de Sitios de AHFA (o consultor de AHFA identifica cualquier condición ambiental satisfactorio que el solicitante (o cualquier propietario del solicitante) debía haber sabido o no haber investigado antes de presentación de la solicitud.

La lista de acciones negativas no es todo incluido. El paquete de la aplicación misma lista otros requisitos necesarios. AHFA , terminado el examen de la solicitud en caso de que la información proporcionada en relación con la aplicación es fraudulento, engañoso, o materialmente incorrecta. Determinación de si la información es fraudulento, engañoso, o materialmente incorrecta será determinado por AHFA.

 **E. Evaluación de aplicaciones**

AHFA sigue un proceso competitivo por que todos los candidatos son objetivamente puntaje de acuerdo a los criterios especificados en el Plan de Acción INICIAL. AHFA se adhiere estrictamente a las políticas y procedimientos del Plan de Acción EN CASA. Los intentos de influir en el resultado del proceso de aplicación a través de los esfuerzos de cabildeo ya sea de forma directa (por el solicitante) o indirectamente (a través de los esfuerzos de terceros en nombre de la demandante), será inútil, que se considera una violación de la casa Plan de Acción y puede resultar en la terminación de la aplicación. Por otra parte, el solicitante puede estar sujeta a responsabilidad civil o penal. Cada aplicación debe estar en función de sus propios méritos.

1.)  Proceso de Evaluación.  Siempre que cada solicitante ha cumplido con los requisitos de umbral en la sección II (C), cada una de las solicitudes se realizará con sujeción al siguiente proceso de evaluación:

(I.)   Integridad.  El solicitante deberá presentar una solicitud completa (véase la sección III (C) (1) a AHFA.

(II). Puntuación.  La solicitud será evaluada mediante el sistema de puntos incluidos en el Anexo A. El solicitante no recibirá puntos, si el elemento(s) o documento(s) que se requiere para calificar para faltan puntos y/o incompleta.

(III). Viabilidad financiera.  Una vez que la aplicación es el punto de goles, el proyecto será evaluado para determinar su viabilidad financiera, incluyendo su viabilidad como un proyecto de viviendas baratas en todo el plazo del crédito. Teniendo en cuenta ese mercado, los ingresos y las condiciones de la vivienda varían considerablemente en el estado de Alabama, la viabilidad financiera de cualquier solicitud presentada puede requerir varias otros recursos financieros para que sea viable en el corto plazo y para ayudar a  la sostenibilidad a largo plazo de cualquier proyecto. Recursos de los gobiernos locales, esfuerzos filantrópicos y otras fuentes de financiación son esenciales para ayudar a asegurar que los limitados recursos AHFA pueden ser asignados en todas las áreas del estado donde las necesidades insatisfechas necesidades de vivienda sigue existiendo. Las aplicaciones que no son económicamente viables en el momento de la presentación porque fuentes adicionales de fondos son necesarios no serán consideradas para financiamiento.

Desde AHFA está permitido sólo para asignar los recursos necesarios para llevar a cabo un proyecto viable desde el punto de vista financiero, AHFA no se puede ni se debe esperar para financiar toda la cantidad solicitada por el solicitante. Finalidad específica o alto costo solicitudes de vivienda habitual de construcción que exceden los costos de software y de otras aplicaciones recibidas serán compatibles con otras subvenciones. AHFA espera plenamente que cualquier aplicación que se propone se incluyen otras subvenciones fuentes si es necesario para aprovechar AHFA limitada de crédito para vivienda y recursos del hogar.

AHFA requerirá un mínimo de cobertura del servicio de la deuda de 1:1 para desarrollo de la vivienda financiación de la deuda que previsiblemente resultado en proceso de ejecución hipotecaria si no reembolsado. Cobertura del servicio de la deuda se define como la relación entre la propiedad de los ingresos netos de explotación (renta de alquiler menos los gastos de explotación y la reserva pagos) a forecloseable, actualmente amortizando las obligaciones del servicio de la deuda. AHFA, determinar la cantidad permisible gastos operativos basados en históricas y actuales y del crédito para la Vivienda CASA propiedades de estados financieros.

 AHFA requerirá el proyecto para establecer y mantener en todo el largo de un periodo de uso de la reserva mínima. La reserva para gastos de funcionamiento será una cantidad igual a seis meses del primer año de los gastos de funcionamiento más tres meses servicio de la deuda.

 AHFA requerirá el proyecto para establecer y mantener en todo el periodo de uso extendido un mínimo cambio cuenta de reserva a) $250 por unidad al año para los nuevos proyectos de construcción para las personas de edad, b) 300 dólares anuales por unidad de todos los demás proyectos.

AHFA la determinación de la cantidad adecuada de los fondos del programa HOME no es una representación o garantía en cuanto a la viabilidad financiera del proyecto de ese tipo, y no puede ser invocada como tal por el solicitante, titular, promotor, inversor, prestamista o cualquier otra persona.

Viabilidad del Proyecto: Como mínimo, AHFA determina que un proyecto es viable desde el punto de vista financiero basado en los siguientes criterios: a) la medida en que el proyecto de las fuentes de los fondos del proyecto equivale a usos de fondos; b) el grado en el que cualquier desarrollador canon propuesto aplazamiento puede ser pagado dentro del plazo permitido por el Servicio de Impuestos Internos; c) la razonabilidad de los costos totales del proyecto, inclusive de antemano AHFA hard y soft coste; y d) los plazos de amortización (incluyendo tasa de interés, el total de la deuda y plazo de préstamo) para todos la deuda (duro y blando) en relación con el proyecto propuesto.

Criterios adicionales con respecto a los seguros y las hipótesis que se mueve el mercado, tales como tasas de interés, créditos para la vivienda los precios, los gastos de operación y de los proyectos se dará a conocer en la casa AHFA Alojamiento/ Taller Aplicación de crédito. La capacitación se llevará a cabo previo a la aplicación ciclo.  La fecha de la formación serán publicados en www.AHFA.com y se enviará una notificación por correo electrónico a los que en la actual lista de distribución de correo electrónico.

 (Iv.) Solvencia. Crédito AHFA llevará a cabo exámenes de la(s) persona(s) y los informes de comercio de las empresas implicadas en el desarrollo y operación del proyecto.  El solicitante debe presentar suficiente documentación para obtener el crédito.  Si esos informes resulten menos que satisfactorio, incluyendo pero no limitado a la búsqueda de privilegios fiscales federales, se cerrará la aplicación.

(V. )  Razonabilidad de los costos del proyecto. Cualquier elemento de línea los costos, gastos o metros cuadrados total de los costos unitarios superiores a un rango de razonabilidad pueden ser rechazadas únicamente a la discreción de AHFA. Información y documentación adicional (comprobado por AHFA y/o un AHFA representante) puede ser necesario para justificar la razonabilidad de los costos. La asignación se determinará mediante la evaluación de AHFA costo. La asignación de los fondos del programa HOME HUD no puede exceder los 221 (d)(3) límites. Una lista de límites aplicables pueden ser proporcionados por AHFA.

AHFA se reserva el derecho de solicitar la certificación o verificación de forma aceptable a AHFA de cualquier coste de elemento de línea en cualquier momento entre la aplicación y asignación definitiva de los fondos del programa HOME. Cuando el proyecto se coloca en servicio, AHFA requiere el coste final certificación por un Contador Público Certificado independiente.

2.)   Frecuencia de Evaluación .Las solicitudes serán evaluadas por lo menos dos veces:

 • En el momento del envío.

 • Antes del cierre del préstamo hipotecario.

**F. Desarrollo y Construcción Tarifas**

1.) Canon desarrollador. El desarrollador, que incluye el desarrollo de gastos generales y beneficios más los honorarios de los consultores y el beneficio del propietario, no deberá exceder del 15% del total del costo del proyecto (con exclusión de los desarrolladores).

2.)   Canon Generador. El constructor de generador, que incluye beneficios y gastos generales, no debe superar el 8% de los costos de construcción, excluyendo la cuota. Requisitos generales debe basarse en los costes de la certificación y, por regla general, no debe ser superior a un 6% del total de los gastos de construcción. Elementos que se incluyen en disposiciones generales serán coherentes con HUD y  normas en materia de Desarrollo Rural del USDA .

**G. Los fondos de HOME Asignaciones**

No hay entidades relacionadas, directores o personas serán asignados los fondos de HOME en más del 20 % del estado 2015 CASA asignación de fondos. Independientemente del porcentaje de participación en un proyecto, 100% del proyecto de asignación de fondos se tendrá en cuenta todas las tapas.

La intención de la casa de feria es promover y administración objetivo del programa de origen, asegurando que ningún solicitante puede recibir una proporción excesiva de los fondos del programa HOME en cualquier aplicación. Las Partes que tienen una identidad de intereses se supone que han de ser suficientemente relacionados con que se les trate como a un solo candidato a los efectos de la PAC. Tal como se describe a continuación, AHFA puede a su discreción, identificar otras partes cuya relación está lo suficientemente cerca de causa se les trate como a un solo candidato a los efectos de la PAC. Un factor importante en la evaluación será si, sobre la base de los hechos y circunstancias, un objetivo primordial de una de las partes la participación en un proyecto que parece ser evitar la pac.

Para los efectos del presente párrafo, las siguientes relaciones constituye una identidad de

Interés para el propósito de identificar partes relacionadas con el fin de aplicar la Pac:

1. Cada una de las personas se consideran relacionadas entre sí (i.) si tienen alguno de los

Siguiente relaciones directas: padre, hijo, cónyuge, hijo-en-ley, hija-en-ley, el padre-en-ley y suegra , incluidos los directos  Relación creada por

El matrimonio, matrimonio, adopción, o cualquier otra forma legal  Reconocidas, o (ii.) si uno

Persona es un empresario, por el derecho común o de lo contrario, de la otra.

1. Se consideran entidades relacionadas entre sí (i.) si cualquier director, accionista  Socio, miembro o cualquier otro tipo de propietario de una entidad cuenta una persona (en el punto 1. anterior) a cualquier director, accionista, socio, miembro o cualquier otro tipo de propietario de otra entidad, (ii.) si la entidad tiene la capacidad de controlar la otra entidad, o (iii.) si la entidad posee un interés material en otra entidad. La entidad se supone que controla a otra entidad si tiene una  Porcentaje de la propiedad de la otra entidad o la posibilidad de designar un  Porcentaje de los miembros de la otra entidad de  Consejo de administración (por ejemplo, junta de  Los directores de la junta de síndicos, socios, directivos, etc. ) que le permitan controlar la otra entidad o bien por la ley o de acuerdo. Un interés material significa cualquier interés de propiedad en más del 20% de las acciones, participaciones, el número de miembros, o de otras formas de propiedad de la entidad  , siempre que, no obstante, intereses de propiedad de crédito para vivienda  Los inversores, crédito para vivienda o agencias administrativas especiales asociados o miembros deberán ser tenidos en cuenta para efectos de la aplicación del 20% prueba.
2. Sin limitación de lo anterior, un fideicomiso será considerada en relación con una persona o una entidad si cualquier fideicomisario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, admisible distributee, cualquier persona o entidad que sirve a una función similar a la anterior, o a cualquier otra persona tienen el poder de nombramiento (generales o limitadas) en propiedad fiduciaria sería considerado en relación con la persona o entidad en relación con los temas 1. o 2. anteriores.
3. Cualquier otro tipo de relaciones que, si bien no se especifican en la lista anterior, está decidido a

Constituye una identidad de intereses, porque es una relación por lo menos tan cerca como una identidad de intereses descrito anteriormente o bien porque se permitiría una asignación que viole la intención del techo.

**H. Notificación de la aprobación**

Los solicitantes pueden ser notificado de la adjudicación mediante notificación por correo electrónico, mediante una carta de no selección, o una carta de compromiso  . Además, los ganadores del premio serán enumerados en . [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com) Los solicitantes aprobados para un premio se publicará una reserva carta y Compromiso. La reserva carta se esbozarán las acciones mediante las cuales los propietarios, si aceptan los términos, deben respetar. El incumplimiento de los términos de la reserva y carta compromiso se cancelará automáticamente la reserva y el compromiso.

Todos los solicitantes que no sean seleccionados para un premio pueden programar una llamada de conferencia o reunión con AHFA personal para discutir las razones por las que sus aplicaciones no fue seleccionado para su financiación. La llamada o reunión se debe programar y dentro de seis semanas a partir de la fecha de la carta de notificación de AHFA. Una vez que la llamada o reunión se ha llegado a ninguna conclusión, AHFA no tendrá ningún debate acerca de la aplicación .

**I. Requisitos del Progreso Tras Compromiso**

Desde la fecha de la adhesión, el solicitante tiene limitaciones de tiempo se establece a continuación para obtener los siguientes artículos. Todos los plazos señalados en el compromiso se hará cumplir. Las solicitudes de prórroga deberá ser presentada en la AHFA de formas en www.AHFA.com. La tasa a abonar las cuotas se puede encontrar en la Sección III(D) de la casa Plan de Acción. El incumplimiento de cualquiera de los plazos (en su totalidad o en parte) y/o la prestación incompleta o inaceptable contenido del documento solicitado(s) hará que el compromiso de ser rescindido automáticamente:

 1.)  dentro de los 15 días siguientes  a la fecha del compromiso, el solicitante debe proporcionar:

 (I.) El compromiso INICIAL reconoce la aceptación de los términos y condiciones.

 (II). El ejecutado CASA Alianza Acuerdo Escrito reconoce la aceptación de los términos y condiciones.

 (III.) El Plan de Gestión (disponible en www.AHFA.com)

 (Iv.) El Arrendatario contrato de arrendamiento con la CASA Alquiler Adición.

 (V. ) Vivienda Justa La afirmativa Plan de Marketing (disponible en www.AHFA.com).

2 .)  dentro de un plazo de 60 días a partir de la fecha de la carta de compromiso, el solicitante debe:

La Lista de verificación para la Evaluación Ambiental (disponible en la página web AHFA [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com))

3.) Dentro de 135 días a partir de la fecha de la carta de compromiso, el solicitante debe proporcionar:

1. Tres (3) juegos de  planos y especificaciones sellado y una copia en un disco compacto o dispositivo de memoria compacta (ex. memory stick, una unidad flash USB) del arquitecto.

 (II).  UNA de las características del lugar los suelos informe consolidado en las especificaciones.

 (III).  Una ALTA/certificación ACSM Estudio obligado en los planos y especificaciones.

1. (Iv.)  AFP estándar tipo de acuerdo entre propietario y arquitecto.
2. (V. )  Carta de recomendación del pavimento ingeniería geotécnica (disponible en   Www.ahfa.com)

4.)  dentro de 165 días a partir de la fecha de la carta de compromiso, el solicitante debe proporcionar:

(I.)   Documentos de la organización certificada.

1. (II).   Costo de construcción estimado resumen.
2. (III).   Programa detallado de la construcción.
3. (Iv.)   AFP estándar tipo de acuerdo entre propietario y contratista (AIA  Formulario).

5.)   Dentro de 195 días a partir de la fecha de la carta de compromiso, el solicitante debe proporcionar:

(I.)   Una copia de prestamista de construcción nota o acuerdo.

(II). Tomar plena posesión de la planta como se pone de manifiesto mediante  escritura de garantía.

(III). Grabado Original Declaración de uso de la Tierra cláusulas restrictivas .

1. Una copia del permiso de construcción.

(V. ) Prueba de la construcción inicio manifiesto por copia del Propietario de

 Aviso para proceder al contratista general del proyecto (AHFA).

(Vi.) Recertificación de Adquisición de Bienes Inmuebles (disponible en   www.AHFA.com).

(VII.) Seguro de Título.

(Viii.)  Mantenimiento del Capital por escrito un Plan (CMP) para el proyecto (disponible en  www.AHFA.com).

6.) Dentro de los 180  días después de que el proyecto es puesto en servicio, el solicitante deberá proporcionar  AHFA y el costo real paquete de Certificación.

7.) El propietario debe enviar de AHFA HOME/crédito para vivienda Informe de Situación en el que se debe trimestral hasta que se concluya el proyecto.

8.) Si  cualquier imprevisto o inusuales condiciones ambientales(s) no identificados después de completar AHFA requisitos ambientales se descubre con respecto a un proyecto que ha recibido una concesión de los fondos del programa HOME, los créditos de vivienda, o para ambos  en el contexto de este plan o a ninguno de los años anteriores, imprevistos, tales condiciones ambientales(s) resulta en la incapacidad del proyecto para poner en servicio en el plazo establecido en virtud de la Sección 42, AHFA puede optar por intercambiar los créditos de vivienda otorgados a un proyecto para un año actual o futuro asignación de créditos de vivienda, a que el solicitante del pago de la extensión ambiental pena especificada en la sección III.D. en el presente documento y de los candidatos y la adición de B y con todas las demás condiciones especificadas Por AHFA basarse en el carácter específico de las circunstancias del proyecto.

**Construcción en el proyecto no puede empezar hasta que un pre-construcción conferencia se ha celebrado con AHFA.**

**J. Acción negativa después de la notificación de la aprobación.**

En caso de que alguna de las  siguientes acciones se producen después de la notificación de la aprobación de los fondos del programa HOME el premio será terminado:

 1.) Cambio de este sitio, un cambio en la ubicación original del sitio no se permite bajo ninguna circunstancia. Cualquier cambio en la configuración del sitio o el tamaño de lo que se había propuesto inicialmente en la aplicación debe contar con la previa autorización escrita de AHFA.

 2.) Cambio en la propiedad, un cambio en las partes involucradas en la propiedad entidad   (P. ej., además de un nuevo socio general**/**miembro o extracción de una ya existente  Socio general**/**miembro) sin el consentimiento previo y por escrito de AHFA. Ejemplos de  Las situaciones en las que se podría considerar la posibilidad de un cambio en la propiedad  Incluyen, pero no están limitados a: muerte o quiebra. Cualquier persona o entidad,  Incluye agencias, que los intentos de eludir este requisito, se puede  Sujeto a inhabilitación de todos los programas AHFA;

 3.) Cambio de estructura de distribución, un cambio en el papel del sindicador o en el  Distribución de los fondos y/o asignación a los demás a través de distribución como se indica en la  Aplicación sin el consentimiento previo y por escrito de AHFA.

 4.) Cambio de diseño de la unidad, metros cuadrados, unidad, número de unidades, el número de  Edificios, etc. (a menos que los cambios son requeridos por los códigos normativos locales); 5.) En cambio el contratista general sin el consentimiento previo y por escrito de AHFA.

 6.)   Cambio en la sociedad de gestión sin el consentimiento previo y por escrito de AHFA. 7.) En cambio el arquitecto sin el consentimiento previo y por escrito de AHFA.

8.) Casos de uso excesivo, flagrante, o sin corregir (dentro del plazo requerido por AHFA) incumplimiento del solicitante en proyectos existentes;

9.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo (que figuran en la solicitud) que ha  Instancias de

 Excesivo, patentes , o sin corregir (dentro del plazo requerido por  AHFA) no

 Cumplimiento de AHFA, crédito para la Vivienda,

  CASA, intercambio, TCAP exenta o reglamentos sobre proyectos vigentes;

10.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo que se encuentra actualmente  Inhabilitación, suspensión, inhabilitación o propuesta de suspensión, declarado inelegible o voluntariamente excluido de las operaciones o proyectos de construcción que incluyen el uso de fondos federales o créditos de vivienda.

 11.) Solicitante tiene un proyecto que se pone en  ejecución hipotecaria o se ha extinguido en los últimos diez años.

 12.) Cualquier cambio adverso importante relacionada con el proyecto o el propietario. AHFA determinará si el cambio(s) es material y/o efectos adversos a su entera discreción y además, se reserva el derecho de rescindir la concesión, sobre la base de los efectos de dicho cambio(s) en comparación con aplicación original aprobado por AHFA.

 13.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo(s) aparece en la solicitud aprobada tienen honorarios pendientes de AHFA; y

 14.) Si los créditos de vivienda se combinan con los fondos del programa HOME y el examen de evaluación ambiental de Sitios de AHFA (o consultor de AHFA identifica cualquier condición ambiental satisfactorio que el solicitante (o cualquier propietario del solicitante) debía haber sabido o no haber investigado antes de presentación de la solicitud.

La lista anterior de las acciones negativas después de realizar la reserva no es de todo incluido. La carta de compromiso se lista otros requisitos necesarios. AHFA terminará el compromiso si alguna   Información proporcionada en relación con el proyecto es fraudulento, engañoso, o materialmente incorrecta. Determinación de si la información es fraudulento, engañoso, o materialmente incorrecta será determinado por AHFA a su exclusiva discreción.

**K. Cambio de CASA o de la negativa de asignación**

La evaluación de aplicaciones  se describe en la sección IV (E) (2) de la casa Plan de Acción puede resultar en un posible cambio en la cantidad de fondos asignados a un proyecto o a la denegación de la asignación total en conjunto debido a , pero no limitado a, uno de los motivos siguientes:

1.) Información contenida en la solicitud presentada se determina que es incorrecta o  Fraudulenta;

2.)  Las condiciones de la carta de compromiso no se cumplen.

3.)  Los cambios en el coste real del proyecto.

4.)  Solicitante obtiene financiación subvenciones adicionales o distintas de las publicadas en  La aplicación; y/o

 5.)  La falta de candidatos AHFA notificar inmediatamente de cualquier material o cambios adversos  En la aplicación original. Material o cambios adversos incluyen, pero no se  Limitado a la demandante, pérdida de control del lugar, derechos de paso, entrada y salida  Cambio adverso en la condición financiera del solicitante y del solicitante  Incapacidad para llevar a cabo las tareas propuestas en la aplicación en el plazo fijado por el  Solicitante y otra serie o acordado por AHFA.

**L. Divulgación**

AHFA intentará solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas acerca de las asignaciones. Por lo tanto, es en el mejor interés de todas las partes implicadas en el proceso de revelar completamente y con precisión toda la información relativa a cada uno de los proyectos propuestos. AHFA reconoce que los errores y perplejos y a veces se producen simplemente se pide que los solicitantes comunicarán a AHFA de cualquier error que pueda producirse al descubrimiento.

# V. DESCRIPCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA

**A. Alabama Housing Finance Authority (AHFA)**

AHFA es una corporación pública e instrumentalidad del estado de Alabama, organizados de conformidad con lo establecido en las disposiciones del Título 24 El Capítulo 1 del Código de Alabama, en su forma revisada. AHFA fue creado como entidad de financiamiento de la vivienda del Estado en 1980. Desde su creación, AHFA ha emitido bonos de ingreso hipotecario en exceso de $2.6 millones de dólares para la financiación de más de 48.000 viviendas unifamiliares, y casi 849 millones de dólares en bonos para viviendas multifamiliares la producción de alrededor de 110  complejos. Además, AHFA ha publicado casi 136 millones de dólares en créditos de vivienda para financiar 705 proyectos con 30.000 unidades y a $ 219 millones en fondos del programa HOME para construir 222 proyectos con 8.531 unidades.

Actualmente, AHFA cuenta con personal experimentado  con muchos de los trabajadores de 10-20 años de la banca comercial, banca hipotecaria o experiencia en contabilidad. AHFA incluye a personal con experiencia comercial y la construcción inmobiliaria los prestamistas, los banqueros hipotecarios, contadores y personal de apoyo. El multifamiliar personal, responsable para el Programa HOME, tiene experiencia en tratar con otros programas federales, que incluyen el crédito a la vivienda multifamiliar y programas financiamiento de bonos. El único de la familia personal administra una serie de programas, entre ellos, el programa de bonos hipotecarios los ingresos, el crédito hipotecario programa de certificación, el programa de Asistencia para la cuota inicial, el paso de programa, la Alabama Rural programa de préstamos hipotecarios, los bloques de creación para programa de Propiedad de Vivienda y el Hábitat para la humanidad programa Compra de Cartera.

AHFA tiene el necesario hardware del ordenador y los programas de software necesario para la correcta administración y servicio las transacciones de préstamos en relación con el Programa de origen. Los componentes de hardware de una red local de computadoras personales con varios archivos de gran capacidad servidores con la capacidad de ejecutar servicios de préstamos hipotecarios paquetes de software.

**B. Las políticas y los procedimientos administrativos**

AHFA la administración del programa HOME incluye, pero no se limita a, las siguientes funciones: contabilidad, procesamiento de préstamos servicios de préstamos, la administración, el cumplimiento, la inversión, y el desembolso de los fondos. AHFA será indemnizada de cualquier y todos los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones (incluidos los deberes para los cuales AHFA podrá subcontratar) a través de fondos administrativos disponibles en la cuenta vivienda.

El estado de Alabama, como una jurisdicción participante, es el responsable de garantizar que los fondos del programa HOME se utilizan de conformidad con todos los requisitos del programa. AHFA, actuando en su calidad de Administrador del Estado de Alabama programa HOME de AHFA, la Junta de Directores, funcionarios, empleados y agentes no será responsable por las pérdidas sufridas en las reclamaciones, demandas, daños y perjuicios y los costos y gastos de cualquier tipo o de cualquier naturaleza que el programa HOME pueda sufrir, sufrir o pagar derivadas de las decisiones adoptadas por AHFA sobre cualquier aplicación, decisión de préstamo(s), o la(s) medida(s) asociadas con la administración del programa HOME a menos que dicha responsabilidad o responsabilidad es específicamente contenidos en la Ley.

1.) CASA Cuentas de Desembolso

 Dos cuentas se han establecido para administrar el Programa HOME Alabama. La primera cuenta, la inversión en vivienda Fondo Fiduciario, se encuentra en el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos y administrado a través de HUD Desembolso integrado y un Sistema de Información (IDIS). La segunda, de Alabama cuenta vivienda, se ha establecido y utilizado por AHFA como un depósito y el desembolso de los fondos del programa HOME.  Los fondos de HOME desde el gobierno federal, los ingresos por concepto de intereses y devolución principal va a ser depositada y desembolsados con cargo a esta cuenta. Todos los fondos relacionados con HOGAR en esta cuenta se mantienen separados de otros cuentas de AHFA. AHFA podrá establecer otras cuentas de gestión, que se permiten bajo el Título II de la Ley.

 Una vez que un proyecto ha sido aprobado para su financiación, y todas las condiciones necesarias para ser satisfecho antes de la ejecución de la CASA Acuerdo han sido satisfechos, una cuenta para que dicho proyecto se establecerá en IDIS. Las solicitudes de fondos del programa HOME para el IDIS de AHFA o su designado.

2.) Funciones administrativas

 (I.)  Auditorías y revisiones:

 AHFA, como administrador, puede llevar a cabo las auditorías y revisiones de los beneficiarios, como puede ser  Necesarias o adecuadas para determinar el cumplimiento de las normas y disposiciones de  Título II de la Ley de vivienda asequible. Una empresa de contabilidad elegido por  AHFA, realizar las auditorías externas de Alabama del programa HOME.

 (Ii.) el seguimiento :

 AHFA supervisará cada destinatario de fondos del programa HOME para el cumplimiento de las restricciones de uso y ocupación. El alcance y la frecuencia de las actividades de supervisión se cumplen o exceden los requisitos mínimos del programa específico como se describe en la ley o reglamento. Ver el cumplimiento Sección VI.

 Los beneficiarios de los fondos del programa HOME debe cumplir con los requisitos de presentación de informes como se define en 24 CFR Sección 92,508 y son los responsables de proporcionar AHFA con la información necesaria para completar el requisito de la presentación de informes anuales. Los beneficiarios deberán informar todos los casos de incumplimiento de AHFA a P. O. Box 242967, Montgomery, AL 36124-2967 y la oficina de HUD en Birmingham, Foro Médico Edificio, 950 22nd Street North, Suite 900, Birmingham, AL 35203.

# VI. CUMPLIMIENTO

**A. Las minorías y las Mujeres de Negocios Extensión**

Según lo dispuesto en la Sección 281 de la Ley sobre asociaciones de inversión en vivienda, AHFA trabajará para las minorías y las mujeres de negocios las empresas siempre que sea posible. En un esfuerzo para cumplir con estos requisitos, AHFA ha obtenido del Alabama Small Business Development Consortium, 1717 11th Avenue South, Suite 419, Birmingham, Alabama 35294, una lista de las empresas elegibles para el uso de los posibles beneficiarios de los fondos de HOME. AHFA continuará trabajando con esa oficina para actualizar y ampliar esta lista para su uso con el Programa de origen.

AHFA llevará un registro de las actividades de las minorías y las empresas honradas en el Programa HOME.

**B. Igualdad de Oportunidades y Equidad de Vivienda**

Procedimientos de autorización de comercialización afirmativa se utilizarán para que ninguna persona en los Estados Unidos, por motivos de raza, color, origen nacional, religión o sexo, ser excluido de la participación, ni se le negarán beneficios de, o ser sujeto a discriminación bajo cualquier programa o actividad financiada en su totalidad o en parte, con los fondos disponibles del programa HOME de Alabama. Los beneficiarios de los fondos del programa HOME de Alabama debe cumplir con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa y la Ley de discriminación por edad de 1975. AHFA llevará un registro, siempre que sea posible, a la baja del porcentaje de viviendas ocupadas o adquiridos por las minorías y los padres solteros.

Todos los solicitantes de préstamos o unidades locales de gobierno para solicitar los fondos del programa HOME Alabama deberá certificar en la aplicación que se adhieren a los procedimientos de autorización de comercialización afirmativa (tal como se define en 24 CFR Sección 92,351 ).  Los registros relativos a las características de los inquilinos alquiler CASA viviendas asistidas debe mantenerse por los propietarios, y suministra a AHFA sobre una base anual. AHFA analizará los datos para evaluar el éxito de la comercialización afirmativa del propietario. AHFA, le dan una mayor preferencia puntos a las aplicaciones, lo que evidencia la participación de las minorías en relación con el proyecto.

**C. Sección 3 las oportunidades económicas de baja, y muy Las Personas de Bajos Ingresos**

Tal como se exige en el artículo 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, en su versión enmendada, 12 U. S. C. 1701u, los beneficiarios de los fondos del programa HOME debe garantizar que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por desarrollo de la vivienda debe estar dirigido a personas de ingresos bajos y muy bajos.

**D. Estudio del Medio Ambiente**

AHFA se ajustarán a los requisitos en materia de revisión ambiental del Título II de la Ley.

**E .Matching**

NOTA: El estado de Alabama, es típicamente necesarios para que coincida con la parte (doce y medio por ciento) anual de los fondos del programa HOME. Este partido puede ser derivado de varios posibles fuentes, entre ellas la donación de tierras de las comunidades, la donación voluntaria de trabajo experto o inexperto, sudor, el uso de las ganancias de los bonos exentos de impuestos, el valor de renunciar a los impuestos a la propiedad en las localidades, las inyecciones de capital por localidades, y cualquier otra fuente que pueda ser determinada en una fecha posterior. Además, una serie de programas AHFA (asistencia con el Pago Inicial, Hábitat para la humanidad Asociación) brindar asistencia financiera a CASA de Alabama los hogares y una parte de este financiamiento puede contar como partido. El uso de cualquier posible los fondos del estado requerirá una consignación por parte de la legislatura. Fuentes específicas y la cantidad de fondos disponibles para satisfacer las necesidades de un año del programa se determinará antes de cualquier utilización de los fondos del programa HOME.  UN hogar beneficiario podrá exigir una "coincidencia" para cerrar su proyecto.

En 2002, HUD otorgó una renuncia completa de la necesidad de conciliación debido al estado de Alabama la designación como una jurisdicción participante en graves dificultades financieras . Exenciones específicas para los siguientes años del programa también puede ser concedida si condado de Alabama está en la lista como una situación declarada zona de desastre.

**F. Alquiler y Ocupación Requisitos**

En casa y crédito para la vivienda residencial proyectos de alquiler por lo menos el 20 % de las unidades debe ser ocupado por familias con ingresos en o por debajo del 50% de los ingresos de la familia y la mediana del alquiler debe ser restringida en o por debajo del 50% nivel de alquiler o la Sección 8 Mercado de alquiler, el que sea menor. El resto de las unidades debe estar ocupado con los hogares con ingresos iguales o inferiores al 60% de los ingresos de la familia y la mediana del alquiler debe ser restringido al mismo nivel o por debajo de los 60% nivel de alquiler o de la Sección 8 Mercado de alquiler, el que sea menor. CASA límites de ingresos y alquileres límites se calculan anualmente por la Oficina de HUD Investigación y Desarrollo de Políticas (PDR), una vez que la Sección 8 límites de ingresos han sido emitidos .

**G.  Vigilancia del Cumplimiento**

Los procedimientos de vigilancia del cumplimiento aplicable a todos los edificios puesto en servicio en el estado de Alabama, que han recibido las asignaciones de fondos del programa HOME según se determina en la casa.  Un resumen completo de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en AHFA Manual de Cumplimiento disponibles en *www.ahfa.com*.  Una descripción de AHFA básica de los procedimientos de control del cumplimiento y las necesidades son descritas por el anexo E.

**VII. INICIATIVA PARA EL PAGO INICIAL DEL SUEÑO AMERICANO**

**Iniciativa para el Pago Inicial del Sueño Americano  (ADDI**)

Además es un programa de fuente de financiamiento para la prestación de asistencia para el pago inicial para compradores de vivienda por primera vez. AHFA sirve como administrador del estado de Alabama Programa HOME y el estado de Alabama Programa ADICIONAL.

La asignación inicial de fondos para el Estado fue de aproximadamente $1.463.919, 2003, HUD de fondos asignados por un total de $671.691 y 2004 nuevos fondos por un total de $792.228 . Cada una de ellas tenía su propio requisitos.

**ADDI fondos**

El estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde el año 2009. Caso de que el programa continúe a ser financiados, AHFA seguirá para utilizar estos fondos para proporcionar asistencia de pago en todo el Estado. La asistencia a la familia no excederá de $10,000 en forma de una donación o un préstamo condonable.

Las familias y los hogares elegibles para recibir fondos ADICIONAL (a) acceder a un 80% o menos del ingreso medio del área (AMI) por casa, (b) tener menos de $4,000 en activos líquidos en el momento de solicitud de préstamo a través de la fecha de cierre de la operación, (c) realizar un asesoramiento para la compra de vivienda por un supuesto aprobados por HUD agencia de asesoramiento o cualquier otro AHFA asesoramiento para la compra de vivienda aprobado por curso, y (d) cumplir con requisitos de crédito prestamistas.

Difusión y comercialización de ADDI será realizada por AHFA y sus muchos socios comerciales tales como los Constructores Asociación de Alabama, la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Alabama, Alabama Association of Realtors, Alabama Federación de asesores de vivienda y organismos, y la asesoría de crédito consumo Servicios de Alabama.

**Distribución de la riqueza ADICIONAL**

Si en cualquier momento durante el período de cinco años la asequibilidad, el comprador original vende, el comercio, las transferencias título o de lo contrario deja de ocupar la vivienda como su residencia principal, el comprador estará sujeto a recapturar y deberán pagar los fondos que se consideren aplicables. ADDI recaptura es evaluado en una base prorrateada reducido del 20% por año completo, salvo en los casos de incumplimiento, que requiere el 100% de los fondos para ser reembolsados. Los casos de incumplimiento para deter significa que el comprador no era elegible para los fondos en el momento de la solicitud. El incumplimiento se produciría si los criterios del programa tales como propiedad anterior, los ingresos de la familia límites, el precio de venta, y la ocupación de la residencia durante el período la asequibilidad no siempre se cumplen y esta información no se divulgue de forma apropiada. Los fondos recapturados a AHFA serán devueltos a la asignación y utilizados para prestar asistencia a otros compradores calificados.

**Apéndice A**

**Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de**

**2015 Sistema de puntuación**

El sistema de puntuación permitirá AHFA a puntos de recompensa a los proyectos que mejor se adapten a las prioridades identificadas por el Estado de Alabama. El sistema de puntuación se clasificará cada uno de los proyectos en dos secciones (Puntos ganados y puntos perdidos). La clasificación del proyecto será determinado por los puntos obtenidos y de la deducción sección los puntos perdidos sección para obtener una puntuación global del proyecto. El sistema de puntuación se determinan en gran medida que los proyectos deben ser adjudicados. se exigirá que los solicitantes puntuación sus aplicaciones utilizando el 2015 HOME/crédito para vivienda Puntos forma de AHFA. Esta puntuación se debe presentar formulario de AHFA como parte del paquete de la aplicación.

Cualquiera de los puntos obtenidos categoría aquí mencionados o en otras secciones de la 2015 o la 2015 QAP CASA Plan de Acción son específicas para el año 2015 programas y no podrán ser transportados (o llevado) hacia adelante a (o desde) el futuro (o pasado) año de programa por cualquier entidad, persona o aplicación.

AHFA ha establecido una prioridad en la vivienda con el fin de lograr un equilibrio en la distribución de los créditos de vivienda y los fondos de HOME en todo el estado en términos de regiones geográficas, los condados, los urbanos y las zonas rurales. AHFA, alcanzar esta prioridad, asignando los créditos de vivienda y los fondos del programa HOME, por lo general en un solo proyecto por condado. Esta metodología de asignación, utilizadas a través del tiempo, ha contribuido a garantizar que los condados y ciudades del estado han recibido parte de AHFA asignación de fondos proporcionales a sus respectivas poblaciones. Por favor, tenga en cuenta que los solicitantes de créditos para la vivienda con los fondos del programa HOME combinadas son para los nuevos proyectos de construcción, por lo tanto la rehabilitación puntos descritos en este sistema de puntos no son aplicables.

**Procedimientos de selección de los proyectos :**

**Selección de Premios :**

 1. La puntuación más alta proyecto por condado con la propiedad por un AHFA de CHDO aprobado se financiará hasta el 15% reglamentario CHDO retirada de tierras se ha cumplido.

 2. La puntuación más alta CASA proyecto junto con los créditos de vivienda y/o créditos para vivienda proyecto será adjudicado por condado hasta que todos EN CASA y crédito para la vivienda se han asignado fondos.

**Proyectos con un score neto de menos de 77 puntos (Puntos ganados menos puntos perdidos) no serán tenidas en cuenta para los premios.**

En caso de empate entre dos o más solicitudes los proyectos se clasificarán en el orden siguiente para determinar qué solicitante recibirá prioridad:

1. En el caso de que se produzca un empate en la puntuación entre dos o más aplicaciones y, a continuación, se haga una recomendación para la aplicación que tiene la menor cantidad de agregado participación de cualquier propietario.  Participación total se define como el total de las viviendas y CASA/vivienda solicitudes de crédito recomienda a los premios de  la aplicación actual .

2. Si el empate(s) sigue siendo, se dará prioridad a los que se considere el más favorable en base a los siguientes criterios del sitio como la secuencia:

1. Premio recomendación será hecha para la aplicación que tiene el menor número de  activos AHFA unidades ubicadas dentro de un radio de 2 millas del proyecto propuesto. Las unidades activas AHFA son proyectos que en el momento de la aplicación se encuentran en el cumplimiento y/o uso prolongado período.  (Si el proyecto propuesto es una fase adicional de un AHFA proyecto, que está financiado por la actual fase (s) no se tendrán en cuenta para la determinación del número de  otros activos AHFA unidades de vivienda. La fase adicional debe tener uno de los propietarios de la primera fase.)
2. La aplicación no contiene Negativo Barrio Servicio(s) recibirán una recomendación para premios.
3. La aplicación con la que anotó el número máximo de puntos en Vecindario (tal como se define en las instrucciones de aplicación) recibirán una recomendación para premios.

3.  Si un empate(s) sigue siendo, se dará prioridad a los propietarios que solicitaron la menor cantidad de créditos de vivienda por unidad.

4. Si un empate(s) sigue siendo, se dará prioridad a la aplicación basándose en el propietario los criterios de rendimiento en el siguiente orden como la secuencia:

1. La aplicación que se presentó sin falta y/o documento incompleto(s. ).
2. El dueño, que no ha tenido una repetición auditoría realizada en el año anterior y que no tiene una auditoría programada de repetir cualquier AHFA existentes financiados por proyecto.
3. El propietario que no ha solicitado una tercera prórroga en cualquier 2014 proyecto financiado por AHFA.
4. El propietario que no ha devuelto su dotación total de los fondos del programa HOME AHFA o créditos de vivienda en el año anterior a la fecha de la asignación de fondos 2015.
5. El propietario que tiene la mayor cantidad de subvención adicional a largo plazo por unidad. Largo plazo subvención se define en la sección A (1) (iii) alquiler asequible de esta adición.

5.  Si un empate(s) sigue siendo, se dará prioridad a los proyectos que se encuentra ubicado en un cualificado sección censal y es apoyado por sus respectivas entidades gubernamentales aprobó plan de revitalización.

6. Si un empate(s) sigue siendo, se dará prioridad a la aplicación de un proyecto que se destina para la eventual arrendatario propiedad. El proyecto debe estar compuesto de viviendas unifamiliares, duplex, townhomes y para ser admitidos. El solicitante debe completar la AHFA Vivienda de conversión propuesta y proporcionar un plan trazado en la forma y el contenido aceptable para AHFA.

7. Si vuelve a producirse un empate(s) sigue siendo, se dará prioridad a la solicitante cuya solicitud reciba prioridad de acuerdo con el diagrama de las aplicaciones que se han presentado a las 11:00 el primer día del ciclo aplicativo. El sorteo se llevará a cabo tan pronto como sea práctico en la sala de juntas AHFA ese mismo día para determinar el orden de los premios en caso de empate. Una persona imparcial serán seleccionados para dibujar. El dibujo se abrirá al público y los resultados se publicarán en la página web AHFA.

AHFA se reserva el derecho de negar un crédito para la Vivienda reserva a cualquier solicitante o proyecto, independientemente de que la demandante ranking punto si en AHFA la única determinación del solicitante, la propuesta de proyecto no es financieramente viable o inviable. Además, AHFA puede recomendar que un crédito para la Vivienda se adjudicó a reserva de la clasificación establecida por los puntos obtenidos, en función de la cantidad de créditos para la Vivienda asignación necesaria con respecto a la cantidad de becas disponibles  para que el proyecto sea viable financiera.

Independientemente de la estricta clasificación numérica, el sistema de puntuación no funciona a un solicitante o proyectar cualquier derecho a la reserva o asignación de créditos de vivienda en cualquier cantidad. AHFA se reserva en todos los casos y asignar los créditos de vivienda coherentes con el sonido y juicio razonable, prudente y prácticas comerciales el ejercicio de su propia discreción.

**A. PUNTOS GANADOS**

 **1.)   Características de los proyectos (máximo 73 puntos )**

     (I.)   Tipo de construcción (máximo 33 puntos)

 (A.) Un máximo de 25 puntos se dará a los proyectos que ofrecen más  Unidad/proyecto comodidades. Consulte la aplicación para distinguir entre  Un  servicio adicional y que se requiera una comodidad. Sólo las comodidades listadas  A continuación serán elegibles para obtener puntos.

 4 Puntos para cada una de las siguientes instalaciones:

* Clubhouse y creación de lazos comunitarios y sala de comunidad *(debe tener  como mínimo una cocina, sala de reuniones comunitarias, baños, comunidad TV con el cable o el satélite con un mínimo de 42 pulgadas pantalla de televisión y servicio de internet inalámbrico. Una lavandería comunitaria deben ser incluidos si no proporciona una lavadora y secadora en cada unidad y la lavandería comunitaria deberá contener 1 lavadora y  secadora 1 por cada 15 unidades que se propone en el proyecto.*
* Lavadora y secadora en cada unidad ( *3-7 pies cúbicos capacidad)*
* Paquete de Seguridad Exterior *(debe incluir todos los siguientes: las cámaras, alarmas y luces que permiten un control adecuado y la cobertura de toda la propiedad)*
* Unidad Paquete de seguridad *(Cada unidad debe tener  una alarma en todas las puertas de entrada y ventanas)*
* Tormenta Vivienda *(debe cumplir con el Código Internacional Consejo Nacional Tormenta Asociación Vivienda estándar para el diseño y la construcción de refugios para tormentas (CPI-500 2008 agosto ) Normas)*
* Parque infantil *(deben proporcionar calidad comercial equipos de juego con un mínimo de tres (3) actividades de juego)*
* Área de actividad al aire libre Fitness - *(deben proporcionar calidad comercial equipos de gimnasia al aire libre tal como se definen en la aplicación instrucción con un mínimo de tres (3) actividades y ejercicios)*
* Cubierta Pabellón de Picnic - (con *un mínimo de dos (2) tablas y dos (2) parrillas)*

 3 Puntos para cada una de las siguientes instalaciones:

* Centro de Informática *(dos o más computadoras con impresora y acceso a internet)*
* Centro de Bienvenida
* Ejercicio/sala de fitness con equipo *(debe proporcionar un mínimo de tres (3) diferentes tipos de calidad comercial ejercicio/equipos de gimnasia con espacio suficiente para poder optar a puntos)*
* Parada de autobús Cubierta shelter ( *deben estar separados e independientes de los kioskos (kioscos) correo electrónico a menos que ubicación permite un adecuado acceso a pick-up y drop off)*
* Gazebo
* Puerta de acceso *(debe estar en todos los puntos de entrada del proyecto si hay más de uno) (debe estar cerrado durante determinadas horas de la noche)*
* Caminar con los bancos*(5 pies) de ancho y un mínimo de ¼ de milla de largo) (debe estar separado de las aceras)*

 2 Puntos para cada una de las siguientes instalaciones:

* + - * Cancha de baloncesto ( *ruptura de rim y irrompible tablero)*
			* Área de picnic con parrillas *(una (1) parrilla de catorce (14) unidades, una (1) mesa de picnic para cada dos (2) parrillas propuesto en el proyecto)*
			* Tormenta puertas
			* Tirar de la cuerda de emergencia/Botón de llamada

 Nuevos proyectos de construcción (máximo de 8 puntos)

(B.) 4 Puntos se dará a la tormenta windows; barreras térmicas o extrusión ventanas insonorizadas y aislamiento pvc windows las puertas exteriores de la casa. Windows debe ser con clasificación Energy Star.

 (C. ) 4 Puntos para el pleno de brick/ siding cementantes, estuco, piedra pulida de mampostería o concreto (CMU) productos *(sin aislamiento Exterior Sistema de acabado es aceptable).*

**Las unidades multifamiliares***(dos o más unidades de un edificio)*

Un mínimo del 40% de cada uno de los edificios, que se define como la fachada exterior terminado grado de elevación para eave, serán de ladrillo. El 60% restante puede ser cementosos , estuco, o CMU productos. La CMU productos deben ser muy decorativo, con textura, color, estampadas o pintadas. Las zonas de entrada en el apartamento que incluye cubiertas breezeways, porches, balcones y patios debe tener ladrillo,  revestimientos cementosos, estuco, piedra pulida o CMU de ladrillo se considera lleno.

**Una de las unidades familiares***(una sola unidad/edificio separado)*

Un mínimo del 50% del edificio, que se define como la fachada exterior terminado grado de elevación para eave, serán de ladrillo. Cada pared exterior debe contener ladrillo hasta la parte inferior de las ventanas del primer piso de una vivienda de dos plantas o el alféizar de la ventana de un edificio de una sola unidad. El 50% restante puede ser cementosos , estuco, piedra pulida o CMU productos. La CMU productos deben ser muy decorativo, con textura, color, estampadas o pintadas.

 ~~Sólo los proyectos de rehabilitación (un máximo de 8 puntos)~~

 ~~(D).~~ ~~2 Puntos se dará para la sustitución de todos las puertas de entrada las puertas exteriores con aislamiento y sustituir todas las ventanas; ventanas insonorizadas barreras térmicas pvc extruido o windows. Windows debe ser con clasificación Energy Star.~~

 ~~(E.)~~ ~~2 Puntos se dará para la sustitución de todos los armarios de la cocina y encimeras.~~

 ~~(F.)~~ ~~2 Puntos se dará para la sustitución de todos fontanería.~~

 ~~(G.)~~ ~~2 Puntos se dará para la sustitución de todos equipos DE AIRE ACONDICIONADO~~

 ~~Todos los puntos para la rehabilitación construcción elementos será verificada por el Capital Evaluación de las necesidades y certificación del arquitecto. Ambos documentos deberán ser certificadas por el arquitecto del proyecto.~~

 (Ii)  Conservación de la Energía y Medio Ambiente Saludable

(Un máximo de 8 puntos)

(A.) 4 Puntos se dará para CALEFACCIÓN, VENTILACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO  de 15 SEER (indice HSPF) CONSTITUYE 9.0 ) o superior.

(B.) 4 Puntos se dará en la cocina campana de ventilación ventilación al exterior y equipado con un amortiguador.

(C. ) 4 Puntos se dará de alta eficiencia calentadores de agua   con un mínimo 0,95 EF.

(D). 4 Puntos para el uso de la energía Estrella "cool techo" la culebrilla o techo metálico con un cincuenta (50) años de garantía.

 (III). Alquiler asequible (máximo 7  puntos)

 (A.) Un máximo de 7 puntos  se dará a los proyectos, que tienen un compromiso adicional para las subvenciones del Banco Federal de Préstamos Hipotecarios para Viviendas a Precios Razonables (AHP) fondos (AHP fondos debe estar en la forma de una subvención), Histórico Crédito Fiscal Federal, Alabama Histórico Rehabilitación Crédito Fiscal, fondos de HOPE VI, los fondos del programa HOME (AHFA de los fondos del programa HOME no califican), Desarrollo Rural del USDA 515 fondos CDBG, CDBG administrado fondos de desastre de Alabama Departamento Desarrollo Económico, HUD fondos CDBG de Desastres, asistencia de renta Demostración fondos, Programa de Estabilización Barrio fondos, Programa de Fondo de Capital, Factor Reemplazo de vivienda subsidio del Fondo, LA ELECCIÓN Barrio fondos, Barrio los fondos prometidos, NeighborhoodWorks Subvención de Capital, Home Depot y Beca de la Fundación Económica de HUD Programa Iniciativa de Desarrollo fondos asignados a través de la  fondos de desarrollo de la Comunidad. El compromiso debe ser plenamente ejecutado compromiso firme de la entidad que será la concesión de recursos en el proyecto.

 En el caso de los puntos para calificar para recibir subvenciones adicionales (que cumpla con los criterios mencionados anteriormente), si los fondos son prestados (necesario el reembolso) o concedido al proyecto, al menos el 50% del importe total de los fondos comprometidos por puntos debe permanecer como una  fuente permanente de fondos.

 7 Puntos - $10.001 + por unidad

 6 Puntos - $8.001 - 10.000 por unidad

 5 Puntos - $6.001 - 8.000 por unidad

 4 Puntos - $4.000 - 6.000 por unidad

 (Iv.)  Inquilino Necesidades (máximo 3 puntos)

 (A.) Punto 1 se dará a los proyectos con el 100% de las unidades en el proyecto diseñado, equipado y a la retirada de tierras en los ancianos.

 (B.) 1 Punto será dado a los proyectos de bajos ingresos  Las familias (las personas con hijos) con un mínimo de 15% de las unidades que tengan tres o más dormitorios.  Si un solicitante elige 100% ancianos, el solicitante *no recibirá* puntos por tres o más dormitorios. Rehabilitación de viviendas de alquiler multifamiliares existentes ya debe tener los tres o más dormitorios en recibir los puntos.

 (C. ) 1 Punto le será entregada a los proyectos que se han comprometido por escrito a  Las familias beneficiarias en la lista de espera de viviendas públicas.

 (D). Punto 1 se dará a los proyectos que impliquen a un mínimo de 5% de las unidades de vivienda se ha diseñado y construido para ser fácilmente accesible a las personas con problemas de movilidad. Un 2% adicional de las unidades de vivienda deben ser accesibles para las personas con deficiencias sensoriales (es decir problemas de visión o audición).

 (V. ) Preparación  ( máximo 5 puntos)

 Un máximo de 5 puntos se dará a los solicitantes con pruebas de su participación en el AHFA patrocinado HOME/vivienda Taller Aplicación de crédito. Para los solicitantes que no han cerrado un AHFA préstamos para vivienda y/o recibido Formulario IRS 8609 de AHFA en un proyecto anterior, el Taller participante deberá ser el propietario, un funcionario, director ejecutivo o el director de la propiedad entidad en la aplicación que se propone con el fin de que el solicitante para acceder a los puntos.

 3 Puntos se dará si uno de los candidatos figuran en los propietarios de la aplicación proporciona AHFA de Certificado de Asistencia.

 2 Puntos se dará si el solicitante persona de contacto que aparece en la aplicación proporciona AHFA de Certificado de Asistencia.

(Vi.)  Tipo de proyecto (máximo 5 puntos)

~~(A)~~ ~~4 Puntos se dará para la rehabilitación de un proyecto con un préstamo de vivienda existentes AHFA que madura antes o en el plazo de un año cubierto por la  GARANTÃ A DE CALIDAD. Para ser elegible para estos puntos, el proyecto propuesto debe haber pagado el 100% del préstamo de vivienda (principal e intereses) o ha recibido una AHFA aprobó 15 ampliación del préstamo hipotecario.~~

 ~~(B.)~~ ~~1 Punto le será entregada para la rehabilitación de los edificios existentes que proporciona suficiente evidencia de que el proyecto cumple los requisitos para beneficiarse del Alabama Histórico Rehabilitación Crédito Fiscal.~~

 ~~(C. )~~ ~~1 El punto será dada para la rehabilitación de viviendas multifamiliares existentes viviendas de alquiler, sustitución de viviendas multifamiliares o sustitución de viviendas multifamiliares existentes anteriormente. Viviendas multifamiliares existentes anteriormente se define como viviendas multifamiliares que ha sido eliminado en los últimos 2 años o será eliminado para la nueva caja de recambio en el mismo sitio.~~

 (VII.) la ubicación   (máximo 12 puntos).

(A.)  Ganando Puntos para la selección de los sitios

1. Vecindario (máximo 10 puntos)

2 Puntos se dará para  los siguientes servicios, ubicado a 2 millas del sitio. Distancia será medido por el odómetro del automóvil entrada del emplazamiento propuesto automóviles más cercana a la entrada al aparcamiento de el servicio que corresponda.  Los proyectos ubicados en un condado de desastre federal puede recibir puntos de servicios, si el servicio se encuentra actualmente en construcción y financiados en su totalidad o en parte por el Gobierno Federal o Estatal fondos de desastre. El solicitante deberá proporcionar pruebas suficientes de ambos requisitos. Servicios duplicados no se reúna los requisitos para obtener los puntos adicionales.  Puntos será dado solamente  los servicios que figuran a continuación. (Barrio Servicios definidos en las instrucciones de aplicación)

Tienda de comestibles Farmacia , farmacia  Tienda de Conveniencia Banco o cooperativa de crédito

 Hospital o médico Oficina

(2) Ubicación sección censal (2 puntos)

Un máximo de 2 puntos a un proyecto ubicado en un censo donde el ingreso familiar promedio de los datos del censo del 2010 (2010 AEC 5 año) es igual o superior a los siguientes porcentajes (redondeado) en el condado de 2014Media Anual Los ingresos de la familia publicado por HUD:

 1 Punto para el 60% - 79%

 2 Puntos para el 80% o más

 (B.) Deducirán los puntos para la selección de los sitios

 (1.) Servicios Barrio Negativo (No máxima)

No hay un límite en la cantidad de puntos que puede deducirse para servicios de vecindad negativo.

5 Puntos cada uno se deducirá si cualquiera de los siguientes usos incompatibles son adyacentes al sitio. Al lado se define como muy cerca, pero no necesariamente tocar. La siguiente lista no es exhaustiva. (Negativo Barrio Servicios definidos en las instrucciones de aplicación)

 Junk yard o vuelco  Cerdo o pollo granja

 Salvage yard Las plantas de procesamiento

 Planta de tratamiento de aguas residuales Industrial

 Las instalaciones de distribución  Los aeropuertos

 Subestaciones de Electricidad Prisión o cárcel

 Vías férreas Eliminación de residuos sólidos

 Vídeos para Adultos/teatro/entretenimiento en vivo

*\* Nota: Una excepción puede ser permitido para la rehabilitación o propiedades históricas situado cerca de una vía férrea, siempre un ruido plan de mitigación (sujeto a HUD las normas) se presenta en el momento de la solicitud. Los resultados del estudio deben ser aceptables para  AHFA en todos los aspectos.*

2 Puntos cada uno  , se deducirá si cualquiera de los siguientes usos incompatibles enumerados se encuentran dentro de 3  milla del sitio. La lista no es definitiva.

 Junk yard o vuelco  Cerdo o pollo granja

 Salvage yard Las plantas de procesamiento

 Planta de tratamiento de aguas residuales Los aeropuertos

 Prisión o cárcel  Eliminación de residuos sólidos

*Puntos no se deducen de una cárcel, la cárcel, o detención si es co-ubicada con una aplicación de la ley.*

(2.) Accesibilidad (con un máximo de 2 puntos que se deducirá**)**

2 Puntos se deducirá si las condiciones de las calles y las aceras son insuficientes. El ancho de las calles y la dificultad de acceso a la ubicación propuesta será tomada en consideración.

 **2.)** **Características Solicitante (máximo 28 puntos )**

 (I.) 5 Puntos se otorgará a los solicitantes con la participación de las minorías o las mujeres. Para calificar para los puntos para la participación de las minorías o las mujeres, la aplicación debe cumplir uno de los siguientes requisitos:

 • Las minorías o las mujeres poseer la propiedad en el proyecto.

 • Solicitante/Titular garantiza al menos el 10% de la superficie total del edificio costo es otorgado a las minorías o las empresas de mujeres.

 En todos los casos, las minorías o de las persona(s) debe tener por lo menos un 50% de participación en el proyecto general del socio o 50% de participación de la empresa participante para poder optar a los puntos. Estas empresas incluyen, pero no se limitan a, las empresas inmobiliarias, empresas de construcción, evaluación las empresas, sociedades de gestión, las instituciones financieras  , la banca de inversión las empresas, empresas de seguros, contadores, y los proveedores de servicios jurídicos. El nombre y la dirección de la empresa y el importe anticipado del contrato debe estar en la lista en el momento de la solicitud en el formulario proporcionado por AHFA en el paquete de la aplicación con el fin de recibir los puntos.

1. Un máximo de 10 puntos se dará a los propietarios (persona(s), los accionistas, socios, sociedad(s), o en el caso de una sociedad limitada, el socio general(s)) que tienen experiencias exitosas en el desarrollo de viviendas multifamiliares en los últimos quince (15) años. Especial socios limitados no pueden beneficiarse de estos puntos. Casa Móvil los acontecimientos, en los hospitales, sanatorios, centros de atención vida, o instituciones de cuidados intermedios no se consideran viviendas multifamiliares con fines de clasificación por puntos. El propietario puede incluir la experiencia adquirida como propietario en otra empresa, pero no como un empleado de otra  empresa. Los solicitantes deben tener las propiedades enumeradas para el desarrollo.

 10 Puntos (MÁS DE 1000 unidades o 10+ proyectos)

   9 Puntos (700 - 999 unidades o de 7 a 9 proyectos)

   6 Puntos (400 - 699 unidades o 4 - 6 proyectos)

   3 Puntos (100 - 399 unidades o 1 - 3 proyectos)

(III). Un máximo de 10 puntos se dará a los solicitantes con sonido  Experiencia como gerente de agentes de bajos ingresos viviendas multifamiliares. Esta experiencia se define por el mayor número de unidades actualmente. Sólo las unidades de proyectos que se consideran unidades de bajos ingresos, se tendrán en cuenta en este total.

 10 Puntos (MÁS DE 1000 unidades o 10+ proyectos)

   9 Puntos (700 - 999 unidades o de 7 a 9 proyectos)

   6 Puntos (400 - 699 unidades o 4 - 6 proyectos)

   3 Puntos (100 - 399 unidades o 1 - 3 proyectos)

(Iv.) Un máximo de 3 puntos a los solicitantes que hayan recibido    formulario IRS 8609 o han cerrado un AHFA préstamo para vivienda en el año 2005 o más tarde. El proyecto debe cumplir en el momento de su asignación para optar a los puntos. Los solicitantes deben tener las propiedades enumeradas para el desarrollo:

 3 Puntos (3 + proyectos)

 2 Puntos (2 proyectos)

 1 Punto  (1)

**B. PUNTOS PERDIDOS**

1.) Davis Bacon ( Pérdida máxima de 10 puntos)

2 Se le restarán puntos por cada uno de los siguientes Davis Bacon requisitos que no se cumplen en cualquier proyecto existente. (Estos descuentos de puntos se aplicará a la siguiente aplicación ciclo en el que el propietario se aplica.)

2 Puntos - No hay respuesta sobre las cuestiones pendientes durante más de 6 meses.

2 Puntos -  El contratista general es incapaz de presentar nóminas,  Lo que hace que una cuenta de garantía bloqueada que se han establecido.

2 Puntos -  Aún quedan más de 2 años a partir de la fecha de  El aviso para continuar;

2 Puntos -  Si no se proporcionan AHFA la Sección 3 informe sobre la  Fecha requerida; o

2 Puntos -  Si no se proporciona el HUD AHFA 2516 informe sobre la  Fecha requerida.

 2.) Estructura Financiera ( pérdida de 10 puntos)

 10 Puntos se deducirá si el propietario de la aplicación ha cambiado  la estructura financiera y/o rentas para cualquier proyecto, financiado con fondos AHFA AHFA sin consentimiento previo por escrito de o aprobación. AHFA deberá ser notificada no menos de 30 días  antes de cualquier cambio en la estructura de financiación  de lo que fue revelada en la solicitud inicial. Por ejemplo, los cambios en la cantidad de la primera hipoteca y fondos adicionales como el AHP, fondos de HUD o cualquier otro soft la deuda. Una vez ejecutado un compromiso vinculante para la sindicación (en la forma y el contenido aceptable para AHFA) ha sido siempre, por lo que cualquier cambio en precios de las acciones debe tener AHFA el consentimiento previo por escrito. AHFA debe ser notificada no menos de 60 días antes de cualquier aumento o disminución de las rentas de lo que se propone en la solicitud aprobada. Este requisito sólo se aplica a los proyectos que se han financiado, pero no se ha cerrado AHFA créditos de vivienda y/o se han emitido el proyecto de formulario IRS 8609s.  descuentos de puntos sólo se aplica a la solicitud del propietario en el actual ciclo de reparto.

3.)   El cumplimiento ( máximo de 20 puntos)

Requisitos de cumplimiento de AHFA se resumen en (adición (E) Los procedimientos de control del cumplimiento, requisitos y criterios de sanciones.

**Anexo B**

**Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de**

**2015 Requisitos ambientales**

Alabama Housing Finance Authority (AHFA) requiere que un proyecto  de Evaluación Ambiental de sitios específicos ( "SEC") Informe de la primera fase se presentarán para cada aplicación por parte de un tercero profesional Ambiental ( "EP" ), en el formato que se describe en el presente documento y cumplir con las siguientes directrices y requisitos.

***Las solicitudes de fondos del programa HOME:***

El Home (HOME Investment Partnership Program) requiere AHFA para certificar el cumplimiento de la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969, en su forma enmendada, Artículo 106 de la Ley de Preservación del Patrimonio Histórico Nacional, y su normativa de desarrollo ubicados en 36 CFR 800, y el medio ambiente los procedimientos, requisitos y obligaciones legales de las leyes citadas en 24 CFR Parte 50, 51 y 58, EE.UU. Agencia de Protección Ambiental ( "EPA") todos investigación apropiada ( "AAI") 40 CFR Parte 312, y todos los demás aplicables las leyes locales y estatales.

Con el fin de garantizar el proceso de revisión ambiental no se pone en tela de juicio, una vez las solicitudes de fondos del programa HOME, el solicitante debe garantizar que ninguna opción de limitar la actividad se lleva a cabo sobre el proyecto.  Elección de limitación de actividades incluyen, pero no están limitados a , la adquisición, rehabilitación, conversión, alquiler, reparación, daños en el suelo, o de la construcción.

***Para todas las aplicaciones de AHFA:***

Si una Fase I SEC para un proyecto (a) identifica una reconocida condición ambiental (que incluye, pero no se limita a, las condiciones ambientales controladas, histórico reconoce las condiciones ambientales, etc. , denominados colectivamente en lo sucesivo ( "REC") y/o (b) Se recomienda realizar pruebas adicionales, investigación o un informe sobre la segunda etapa se llevará a cabo la fase II y todos los informes y anexos que están dispuestos a abordar la RECs identificado o pruebas adicionales se deben incluir las recomendaciones en el momento de la presentación de informes. Todos los informes deben ser presentados en color por una copia en papel y también en una copia digital. AHFA podrá seleccionar y contratar los servicios de un profesional ambiental para examinar y formular observaciones sobre la Fase I SEC y/o Fase II Informe presentado por el solicitante, el costo de dicho examen que debe pagar el solicitante en la fecha de su notificación. Durante el proceso de examen AHFA, cualquier informe(s) presentadas para que AHFA (o de AHFA consultor designado) determina que el informe materialmente no cumplan con requisitos escritos AHFA, normas ASTM o las normas ambientales aplicables, en la terminación de la aplicación relacionada.

Todos los problemas del medio ambiente identificado (o que deberían haber sido identificados) en la Fase I y fase II SEC SEC informes debe de haber sido completamente disminuido o atenuado (o por escrito en un plan de remediación aprobado por escrito por el Alabama Departamento de Gestión Ambiental (ADEM) de una manera que es protectora del uso residencial y aceptable para AHFA en todos los aspectos antes de comenzar la construcción.

AHFA no tomará en consideración los sitios que aparecen en o propuesto a la Lista de Prioridades Nacionales (NPL) o equivalente. (Sitios Superfund).

**De acuerdo con requisitos AHFA la Fase I SEC debe:**

1. Cumplir en todos los aspectos con la norma ASTM E1527-13 (las Normas ASTM ) como de los contenidos y de adherirse a AHFA Non-Scope Requisitos (Anexo B-1).
2. Ser de menos de 6 meses de edad en el momento del envío.
3. Incluyen una completa descripción legal (p.ej., y colindancias ) del sitio.
4. Estar en el formato que se muestra en la sección X4 de las normas ASTM. *(Falta un documento incompleto o se cobrará una tarifa si el formato correcto de la norma ASTM no es seguida.)*
5. Debe completarse y certificadas en cuanto a su exactitud, integridad y en conformidad con la norma ASTM

Las normas profesionales por el medio ambiente como se define en X2 de la norma ASTM.

1. Incluir una declaración de que el informe puede ser invocada por AHFA.

## UNddendum B-1

**Requisitos AHFA Non-Scope**

1. La Fase I SEC debe indicar específicamente que el EP es consciente de que el propósito de la Fase I ESA es determinar si la propiedad es adecuada para el medio ambiente para la construcción o rehabilitación de viviendas multifamiliares y proporcionar su opinión profesional y certificación de este hecho.
2. El Parlamento Europeo debe aceptar la responsabilidad por el Medio Ambiente y Actividad Lien y limitación del uso ( "AUL") búsqueda tal como se explica en la sección 6 de las normas ASTM.
3. La Fase I SEC debe abordar y discutir, como mínimo, los siguientes aspectos en relación con el emplazamiento propuesto : el asbesto, el plomo en la pintura, el moho, radón, los pantanos y los bifenilos policlorados (PCB).
4. El Parlamento Europeo debe de comprobar la distancia a cualquier identificadas en cualquiera de las búsquedas de registros sobre el medio ambiente.
5. Si hay cualquier posibilidad de contaminación, al estar presente en el título de propiedad (independientemente de en el sitio o fuera de

Sitio fuentes de la contaminación), las recomendaciones de pruebas adicionales o evaluación debe ser incluido.

1. Todas las entrevistas se llevarán a cabo en primer lugar en persona, si no estuviera disponible por teléfono, a continuación, mediante comunicación escrita. En todos los casos, el informe final deberá contener la documentación de las entrevistas y la información de contacto del entrevistado. (Nombre, número de teléfono).
2. El informe debe incluir un mapa del sitio que incluye:
	1. Un área lo suficientemente grande para mostrar la ubicación de los sitios y propiedades adyacentes incluyendo calles existentes.
	2. Identificación de los problemas ambientales en su caso, con inclusión de las posibles fuentes fuera de sitio o lugares que tienen el potencial de afectar negativamente la propiedad.
	3. Los límites de las planicies, los humedales y/o potencial del estado de las aguas adyacentes o en el sitio.
3. El Parlamento Europeo debe controlar localmente todas las fuentes históricas enumerados en la sección 8.3.4 de las normas ASTM.
4. Anexo B-2 (AHFA Revisión Ambiental Lista legal) y B-3 (Medio Ambiente) Página de resumen debe ser completado y certificado como parte de la Fase I y se coloca en ESA Sección X4.8 como se indica en las normas ASTM.
5. El Parlamento Europeo debe obtener de la solicitante, el X3 Cuestionario de Usuario para incluir con la Fase I SEC.
6. La Fase II se informa que se recomienda a los efectos de hacer frente a las comisiones económicas regionales identificados en la Fase I SEE (o que deberían haber sido identificados en la Fase I SEC Informe pero no se) se deberá completar de conformidad con E1903-11 y ADEM normas para uso residencial Propiedades.
7. Si las medidas de mitigación y/o corrección ha sido o es recomendable que se va a realizar, incluyen la limpieza Plan de Trabajo y ADEM las autorizaciones para la misma; una declaración que certifica que la mitigación o remediación cumple en todos los aspectos con la EPA o ADEM directrices y métodos también se deben incluir.
8. El Parlamento Europeo debe completar Anexo B-4 (la Carta de autonomía) y presentar junto con el informe.

**Anexo B-2**

**Lista de revisión ambiental legal**

Nombre del proyecto:

Proyecto Ciudad:

Instrucciones: Escribir "A"en la columna de estado en la que el proyecto, por su naturaleza, no afecta a los recursos de que se trate; o escribir "B"si el proyecto genera cumplimiento formal, a la consulta a la agencia de supervisión, mitigación o requiere.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Área de legales o reglamentarias El cumplimiento en 24 CFR 58.5Y 24 CFR 58.6  | **Estado****A/B** | Esta sección debe contener una explicación detallada por escrito. Consulte la"Instrucción y orientación para completar Anexo B-2" y proporcionar una explicación completa basada en documentación de apoyo (versión más reciente) o preparado por la parte, o fuente de la información, organismo regulador, o certificación profesional por el medio ambiente. |
| **PRESERVACIÓN HISTÓRICA** |  |          |
| **GESTIÓN DE TERRENOS inundables** |  |          |
| **PROTECCIÓN DE LOS HUMEDALES** |  |          |
| **LEY DE ESPECIES EN PELIGRO** |  |          |
| **WILD & SCENIC RIVERS ACT** |  |          |
| **LEY DE AIRE LIMPIO** |  |          |
| **GRANJAS LEY DE POLÍTICAS DE PROTECCIÓN** |  |          |
| PELIGROS PROVOCADOS POR OPERACIONES Y EXPLOSIVOS INFLAMABLES |  |          |
|  CONTROL Y REDUCCIÓN DEL RUIDO |  |          |
|  LAS ZONAS CLARAS Y AEROPUERTO ZONAS POTENCIALES ACCIDENTES |  |          |
|  PRODUCTOS QUÍMICOS tóxicos y radiactivos   MATERIALES |  |          |
| **JUSTICIA AMBIENTAL** |  |          |
| **CALIDAD DEL AGUA** |  |          |
| **SEGURO DE INUNDACIÓN** |  |          |

Fijar las evidencias de las conclusiones.

Documentación deben ser creíbles, apoyo y seguimiento de los resultados ambientales.

**Instrucciones/Orientación para completar Anexo B-2:**

Estas instrucciones y orientaciones se ofrecen como un primer punto de partida para abordar los detalles ambientales sobre el sitio del proyecto. Esta guía no pretende ser todo incluido; cada uno de los emplazamientos del proyecto presenta las condiciones y circunstancias que son específicos del sitio. Por lo tanto, AHFA se reserva el derecho de presentar cualquier pregunta adicional o requerir información explicativa y esas respuestas deben ser plenamente compatibles con la documentación correspondiente.

### Preservación Histórica:

### ¿Hay edificios más de 50 años de edad a 2 cuadras del sitio?

### Se ha pasado todo para entrar en el sitio?

### ¿Hay algún sitio en la línea de la propiedad?

### Se propone apartamentos de altura mayor de edificios que lo rodean?

### Llamada sociedad histórica local y en el documento el nombre de contacto, número de teléfono y la conversación.

### Imprimir mapa de google mapa de sitio y todas las propiedades históricas que están cerca.

### Base de datos del Registro Nacional Examen: [www.nationalregisterofhistoricplaces.com](http://www.nationalregisterofhistoricplaces.com)

### Floodplain Gestión:

Es el proyecto ubicado en la llanura 100 años (zonas A o V) asignada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés)?

Situado en la llanura 500 años (zona B)? Es el proyecto afectados por inundaciones locales?

Fijar tasas de Seguro Contra Inundaciones FEMA Map (Firmette). Facilitar a la empresa.

En qué zona de inundación es la propiedad?

### Examenientíficoprotección:

Los humedales son características (vegetación hidrófita, suelos hídricos, hidrología del humedal) en o adyacente a la web?

Todos los indicios de un humedal delineación observada desde el sitio?

Inventario Nacional de Humedales Adjuntar Mapa y cualquier humedal delineación estudios o informes de evaluación elaborados por el sitio del proyecto.

###  Ley de Especies Final indignado:

Cualquier especie en peligro de extinción y su hábitat se verá afectado por este proyecto?

Adjuntar lista de especies en vías de extinción para el proyecto de distrito de los ESTADOS UNIDOS (US Fish & Wildlife Service sitio web. El documento diagnóstico visual de las especies en peligro de extinción y su hábitat. <http://www.fws.gov/daphne/es/specieslst.html>

### Wild y pintorescos ríos Ley:

Documento la distancia al Río Sipsey horquilla. Este proyecto tiene un efecto adverso en el river?

### Cpobre Ley de Aire:

Es un proyecto ubicado en una zona no logro del estado?

[www.epa.gov/airquality/greenbk/astate.html](http://www.epa.gov/airquality/greenbk/astate.html)

**Granjas Ley de Políticas de Protección:**es el proyecto que actualmente se cría? Propiedad dividida en zonas para uso agrícola? La Tierra aparece como primer o único? Attach web estudio de suelos.

<http://websoilsurvey.nrcs.usda.gov/app/>

### Manmade riesgos:

Las operaciones y Explosivos Inflamables:¿hay alguna sobre el suelo los tanques de almacenamiento de 100 o más litros de líquidos inflamables o explosivos de gas o a menos de 1 milla del sitio?

¿Hay algún sitio en la línea de la propiedad?

Proporcionar información sobre el contenido, el tamaño y la distancia de la planta.

La distancia de separación aceptable para que la gente se cumplan, así como

Edificios? Http://portal.hud.gov/hudportal/hud?src=/program\_offices/comm\_planning/environment/asdc alculator

Control y reducción del ruido:

Hay un aeropuerto civil dentro de un radio de 5 millas del sitio? Hay un aeropuerto militar dentro de los 15 km?

¿Hay un camino importante a menos de 1000 pies del sitio? ¿Hay una vía de ferrocarril en 3000 pies?

Adjuntar hojas calculadora HUD ruido. Nivel de ruido aceptable fuera inferior a 65 DNL.

Http://portal.hud.gov/hudportal/hud?src=/program\_offices/comm\_planning/environment/dnlcalculatorto ol

Aeropuerto Las zonas claras y zonas potenciales Accidentes: Es la propiedad sitio ubicado dentro de un ACZ o APZ?

Civil zona clara es de 2.500 pies (.47 millas) desde el final de la pista. (ACZ) zona militar es de 15.000 pies (2,8 millas) desde el final de la pista. (APZ) Adjuntar un mapa de google earth que indica el sitio y al aeropuerto.

Productos químicos tóxicos y materiales radiactivos:

¿Usos anteriores del sitio indican la probabilidad de contaminación?

Es el sitio ubicado dentro de 3,000 pies de un sólido, tóxico o vertedero de residuos peligrosos? Se han reconocido las condiciones del medio ambiente (rec) se encuentra?

Las personas pueden entrar en contacto físico con los contaminantes?

Los contaminantes pueden ser ingerida? Por ejemplo, agua potable, cultivos de alimentos, etc. , pueden las personas inhalan los contaminantes? De vapores, gases, polvo, etc.

Los registros identificados en la Fase I SEC recomendar o exigir medidas de mitigación o corrección? En caso afirmativo, sírvase describir completamente y proporcionar la documentación.

### Medio ambienteJusticia:

El sitio del proyecto es adecuado para su uso propuesto?

¿Hay alta o efectos adversos para la salud y las condiciones ambientales que puedan afectar el proyecto debido a su ubicación propuesta?

Son minoría y personas de bajos recursos se vean afectados desproporcionadamente en comparación con el resto de la población?

### Water Calidad:

¿Quién está proporcionando los proyectos de agua potable?

¿Su informe más reciente indican cualquier problema de compatibilidad ?

**Seguro contra Inundación:**

Es el proyecto en una ubicación que requiere seguro contra inundaciones?

La declaración de seguro.

**Anexo B-3**

**La página de resumen**

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACIÓN DEL INFORME** | **No DE PÁGINA** |
| Nombre del proyecto: | Haga clic aquí para introducir Nombre de proyecto |
| Proyecto Ciudad: |  Haga clic aquí para introducir Nombre de la Ciudad   |
| ASTM E 1527-13:☐ Sí ☐ No  | Introducir fecha del informe aquí | AHFA Dependencia: Sí   ☐ No☐ | No de página   |
| Aptitud para uso residencial" declaración incluye?☐ Sí ☐ No   | No de página |
| Entrevistas locales?☐ Sí ☐ No  | No de página   |
| Mapa del Sitio incluye?☐ Sí ☐ No |  No de página   |
| **INFORMACIÓN DEL SITIO** | **DESCRIPCIÓN / DOCUMENTACIÓN** | **No DE PÁGINA** |
| ☐☐ No desarrollados desarrollados(Edad si desarrollados) | Haga clic aquí para introducir descripción de la planta.   |  No de página   |
| En NPL oEstado equivalente?☐ Sí ☐ No  | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Cotizar NPL (1 milla) Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Sitio Web: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Sitio Elevación: | Haga clic aquí para escribir texto. | No de página   |
| Sitio pendiente: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Agua en el mismo sitio: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Superficie Dirección del flujo del agua: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Flujo de Agua Subterránea Dirección: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Tasas de Seguro Contra Inundaciones Mapa: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Zona de inundación: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Reconocer las condiciones del Medio Ambiente (rec) identificado?  ☐ Sí ☐ No | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Contaminación (Conocido o sospechoso): Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Recomendaciones Incluido: Sí☐ No☐   | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Mitigación o las medidas correctivas recomendadas.  ☐ Sí ☐ No | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| VCP actual o pendiente: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| El radón zona: | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| ACM (cada estructura) : Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| ACM friable: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| LBP (pre 1978): Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Ast (a menos de 1 milla): Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Aceptable (AST)Distancia de separación: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Subterráneo (en la web): Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Fideicomiso Fondo Fiduciario son Elegibles?   ☐ Sí ☐ No | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Los humedales: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Especies en Peligro de Extinción:☐ Sí ☐ No | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Ruido: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| ENV Lien: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Búsqueda en la Base de Datos: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| **LA INFORMACIÓN DEL SITIO** | **DESCRIPCIÓN / DOCUMENTACIÓN** | **No DE PÁGINA** |
| Uso de las tierras adyacentes: | Norte | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Sur | Haga clic aquí para escribir texto.   |
| Este | Haga clic aquí para escribir texto.   |
| West | Haga clic aquí para escribir texto.   |
| Aguas adyacentes: Sí☐ No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Humedales adyacentes: Sí☐  No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Contaminación adyacentes:   (Conocido o sospechoso) Sí☐  No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Subterráneo (en un radio de 0.5 millas): Sí☐  No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| Fugas en fideicomiso (en un radio de 0.5 millas): Sí☐  No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |
| RCRA regulado: Sí☐  No☐ | Haga clic aquí para escribir texto.   | No de página   |

**Anexo B-4**

**Carta de confianza**

Haga clic aquí para introducir una fecha.

Alabama Housing Finance Authority

7460 Halcyon Pointe Drive, Suite 200

Montgomery, AL 36117

RE: Fase I SEC para:  Nombre de desarrollo

Nombre de desarrollo

Nombre de desarrollo

Sírvase encontrar adjunto el Fase I Evaluación Ambiental de sitios (ESA) de los bienes objeto de fecha Haga clic aquí para introducir una fecha. En el Alabama Housing Finance Authority (AHFA).

Tengo entendido que la información contenida en el SEC será utilizado por AHFA al considerar propuestas de financiación de desarrollo residencial y rehabilitación de la propiedad y, por lo tanto, AHFA puede confiar en la SEC como si se tratara de AHFA publicado originalmente.

Certifico que  el documento adjunto es una verdadera, correcta y completa copia de la SEC y de que el informe representa mi opinión profesional del sitio web a partir de esta fecha. También confirmo la evaluación, recomendaciones y conclusiones contenidas en el SEC a partir de esta fecha y que la Agencia Espacial Europea se ha realizado de conformidad con el alcance y las limitaciones de la  norma ASTM E1527-13, y 2015 de AHFA Política Ambiental.

Sinceramente,

Medio Ambiente Nombre Profesional

Medio ambiente profesional Nombre de la empresa

**Apéndice C**

**Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de**

**Las normas de calidad Diseño 2015**

**(De nueva construcción agregada unidades de alquiler)**

**El siguiente esquema de normas mínimas deben ser utilizadas en el diseño del crédito hipotecario, así como proyectos de la casa de doce o más unidades.**

**Cualquier desviación de estas normas deben tener la autorización por escrito de AHFA antes de presentar una solicitud de financiación. La solicitud para su aprobación, con toda la documentación de apoyo, debe ser presentado a AHFA por lo menos treinta (30) días antes de presentar una solicitud de financiación. Una vez que el proyecto comienza a construir y a través de la finalización de las obras de construcción del proyecto, cualquier desviación debe tener autorización por escrito antes de que comience el trabajo o cualquier desviación en la obra de construcción. Cualquier desviación solicitado y aprobado se le cargará la tarifa correspondiente como se indica en AHFA aplicables en materia de vivienda de crédito autorizado Plan de Asignación y/o CASA Plan de Acción.**

**Todos los proyectos deben ser diseñados y construidos de acuerdo con los requisitos aplicables de la 2010 Ley de Estadounidenses con Discapacidad, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act, Ley de Vivienda Justa, el estado y las normas de mitigación de desastres locales, 2009 o 2012 Edificio Internacional Code-International Código Residencial y más restrictivas requisitos de los códigos locales de construcción.**

I. Criterios de selección de los sitios:

* 1. Los sitios que contienen propuestas CASA propiedad dentro de unos 100 años de inundaciones y/o los humedales no son permitidas.
	2. Los sitios que se encuentran en una zona-1 Radón (máximo nivel) requieren resistente al radón nuevas prácticas de construcción. Los siguientes condados se encuentran en el radón Zona -1: Calhoun, arcilla, Cleburne, Colbert, Coosa, Franklin, Jackson, Jefferson, Lauderdale, Lawrence, piedra caliza, Madison, Morgan, Shelby, y Talladega. Para obtener la información más actualizada información sobre el radón :  *www.aces.edu.*
	3. Las promociones de nueva construcción deberán presentar un sitio completo terrenos concretos, no más de un año de antigüedad en el momento de la presentación de los planes finales y especificaciones, consolidado en las especificaciones del proyecto. Los suelos informe debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas con un mínimo de un (1) suelo aburrido por planes de ubicación y un total mínimo de dos (2) orificios en el suelo previsto zonas pavimentadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificadas con una licencia actual de la práctica en el estado de Alabama  debe preparar el informe.
	4. Los sitios que se encuentran fuera límites municipales:
		1. 1. La propuesta de un nuevo sitio en construcción puede estar situado fuera del municipio un limite de la ciudad, pero debe estar dentro de los locales de la policía o el juez competente.
		2. 2. Un sitio propuesto que se encuentra en la jurisdicción de la policía local de un municipio debe cumplir con las restricciones de zonificación como si se encuentran dentro del municipio que limite de la ciudad.
		3. 3. Agua para uso doméstico y servicio de agua contra incendios debe ser proporcionada a la elaboración, por parte de la utilidad proveedor de servicios local.

II. Construir criterios de diseño

A. Las normas de construcción máximo:

* + 1. Los pies cuadrados del club del Proyecto/construcción de la comunidad podrá superar 3.000 pies cuadrados calienta y enfría (inclusive de la zona de oficinas, lavandería comunitaria, la comunidad sala de reuniones, baños, cocinas, etc. ) (cualquier cantidad cuadrada de esta cantidad no será incluido en la base utilizada para calcular el crédito a la vivienda) y ser ADA accesible.
		2. 2. Todo 100% ancianos proyectos debe ser una historia de las estructuras. Excepción: Los proyectos pueden tener más de una historia, siempre los ascensores van a ser instalados a nivel superior de todos los apartamentos. Diseño excepciones o desviaciones, debe ser revisada por AHFA sobre una base individual.

B. Normas mínimas de construcción:

* + 1. 1. Apartamento Unidad mínima área neta Requisitos:
			1. Área neta se mide desde el interior **cara terminada de la** pared exterior al interior **cara terminada de la** común o arrendatario muro de separación.
			2. Dormitorio área neta mínima se mide a partir de los flancos interiores de todas las paredes que rodean a cada habitación, excluyendo los armarios, mecánica las habitaciones y cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tipo de unidad | **Número de Baños** | Unidad mínimaÁrea Neta \* | Min. DormitorioÁrea Neta |
| 1 Dormitorio | 1 |  " Dirigido 725 |  " Dirigido 120 |
| 2 Dormitorios | 1 |  " Dirigido 900 |  " Dirigido 120 |
| 2 Dormitorios | 1.5 |  " Dirigido 925 |  " Dirigido 120 |
| 2 Dormitorios | 2 |  " Dirigido 975 |  " Dirigido 120 |
| 3 Dormitorios | 2 | 1.200 " Dirigido |  " Dirigido 120 |
| 4 Dormitorios | 2 | 1.455 " Dirigido |  " Dirigido 120 |

 *\* Nota****1:****unidad de red no se incluyen las áreas de almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.*

* + 1. 2. Excepciones a la superficie mínima requisitos:
		2. 1. Single-Room Ocupación ( "SRO") proyectos
		3. 3. Todas las unidades deben incluir un armario exterior con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados. Los acontecimientos han diseñado con todos los interiores de acceso deberá proporcionar el almacenamiento exterior de cada unidad en el interior del edificio(s). Puede ser ubicado dentro de la unidad, en la planta baja, o en un espacio común. Todo exterior e interior de almacenamiento no debe poder cerrarse con llave.
		4. 4. Las normas de construcción Exterior:
		5. 1. A. Materiales de acabado exterior:
				1. 1. Revestimiento exterior del edificio: De nueva construcción, de muy bajo mantenimiento
				2. Son los materiales necesarios . Materiales aceptables incluyen:

A. Ladrillo;

B. Revestimientos de vinilo Alta calidad con un espesor mínimo de .044 y una vida no prorrateados garantía limitada (50 años) transferibles;

C.  Apartadero y cementantes material de revestimiento; o

D. Apartadero y compuesto diseñado material de revestimiento.

Todos siding materiales enumerados anteriormente se requiere 12 pulgadas sobre el piso terminado elevación del edificio planta baja, con la excepción de patios de concreto y corredor. Ladrillo, bloque o decorativos piedra pulida debe utilizarse como un delantal.

 2.   Fascia y sofitos: Debe ser preterminadas pvc, aluminio preterminadas cementantes, guarnecido guarnecido o compuesto. Material utilizado para plafones debe ser perforado o ventilación.

* + - * 1. 3. Windows marcos se van a construir de madera revestido de pvc extruido sólido, vinilo, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas tienen pantallas.
				2. 4. Materiales para las puertas de entrada son de metal revestido de madera, fibra de vidrio o metal hueco construcción. "Peepholes" y cerrojos pasadores son necesarios en las puertas de entrada. Cerrojos cerraduras de las puertas de entrada deben tener "pestillo" del lado interior. Doble clave cerraduras cerrojos están prohibidos. Anchura libre mínima de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
				3. 5. Materiales para techos: anti-hongos la culebrilla o techo metálico con garantía de 30 años o más deben ser utilizados.
				4. 6. Techo gable los orificios de ventilación deben estar hechas de materiales de pvc o aluminio.
				5. 7. Todos los ticos será ventilado.
				6. 8. Todas las entradas principales deben estar dentro de un corredor o tener un techo mínimo de 3 pies de profundidad por 5 pies de ancho, y debe estar diseñado para desviar el agua lejos de la puerta de entrada. Entrada de medición de electrodos 4 pies por 4 pies y de material impermeable con una mínima pendiente de 1/4 de pulgada por pie son necesarios en cada entrada exterior.
				7. 9. Todos breezeways debe estar construido con piso de concreto y techado.
				8. 10.  Persianas exteriores son necesarios en todo 100% ladrillo o vinilo edificios.
				9. 11.  Escalera componentes, tales como corresponsales, anchos de vía, y los elevadores deberán estar construidos de acero u hormigón. Todos los pasos deben incluir una placa de protección en cada paso a partir del primer paso más cercano a la tierra y termina en el paso más cercano en el balcón o el aterrizaje. Los pasamanos y los piquetes debe ser construido en acero o aluminio.
				10. 12.  Patio y terraza/balcón los componentes utilizados como parte de la construcción debe tener losas de hormigón o las cubiertas y deberá estar construido de manera que no hay leña. Ocultación debe ser con materiales como aluminio , vinilo, materiales cementantes compuesto guarnecido guarnecido o ingeniería. Columnas de madera estructural debe estar a un mínimo de 6" x 6" tratan a presión columnas ocultas como se ha indicado anteriormente o bien dimensionado columnas de fibra de vidrio, poliuretano alta densidad o de aluminio. Rieles decorativos y/o sistemas de barandillas de terrazas y patios código debe ser compatible con los sistemas de vinil, fibra acero o aluminio. Soporte de madera puestos debe ser instalado para evitar la degradación (descomposición) en los extremos de los puestos y de anclaje estructural y de post a la losa. Barandas madera no son permitidos.
			1. B. Otras normas:
				1. 1. Una adecuada iluminación exterior es necesario en todas cubiertas exteriores breezeways/pasarelas. Instalaciones de alumbrado exterior se requiere en todas las puertas de entrada. Los accesorios deben ser controlados desde el interior de la unidad.
				2. 2. Números de dirección deben estar claramente visibles.
				3. 3. Un año y medio de plazas de aparcamiento por unidad de convivencia necesario para las unidades familiares, un espacio por unidad en el caso de los ancianos, dos plazas de aparcamiento para viviendas unifamiliares, y dos plazas de aparcamiento para cada duplex, a menos que el código nos dice otra cosa, y no se ha designado aparcamiento en la calle.
				4. 4. Metal o polietileno 20 mil cuando se utiliza en combinación con una auto adherente de polietileno laminado intermitente, debe ser instalado por encima de todo de puertas y ventanas exteriores.
				5. 5. Un plan de paisajismo deben presentarse indicando las zonas de pasto y jardines. Plan de Paisajismo(s) debe seguir cualquier paisaje ordenanza municipal aplicable.  Como mínimo, 20 pies de sod debe ser proporcionada (si la tierra espacio permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las zonas de conflicto debe ser sembrada. Paisaje alrededor y entre los edificios. Como mínimo, un 2" pinza árbol por unidad y seis 1 galón arbustos por unidad.
				6. 6. Murete de hormigón es necesario a lo largo de la totalidad zonas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluyendo las áreas de estacionamiento. (Valle pianos no son permitidos)
				7. 7. Acceso a todas las aceras plazas de aparcamiento. En la ruta accesible en el sitio web cruza un camino vehicular, reparó las líneas son necesarios. Esta no deberá ser inferior a 6 pulgadas o más de 24 pulgadas de ancho.
				8. 8. UN iluminado sesión del proyecto incluyendo la Vivienda Justa es necesario logotipo. En función de la colocación en lo que se refiere al acceso de los bienes de la vía pública, el proyecto de signo puede requerir el nombre del proyecto Vivienda Justa y logotipo en ambos lados del signo.
				9. 9. Un mínimo de una papelera o contenedor cerrado de compactación en un mínimo de 3 lados. La papelera contenedor compactador/ADA gabinete deben estar accesibles y una plataforma. Si el contenedor no es accesible, receptáculos debe ser colocado en el interior de la carcasa para uso de handicap los inquilinos.
				10. 10.  Asfalto o cemento continuo acceso pavimentado camino debe ser proporcionada a la entrada del desarrollo.
				11. 11.  Todos aparcamiento debe ser asfalto o cemento. Una pista de asfalto o pavimento de hormigón carta de recomendación debe ser proporcionada con la aplicación de la ingeniería geotécnica.
				12. 12.  Todas las aceras y los pasadizos deben ser concretos y por lo menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, el clubhouse y creación de lazos comunitarios y las instalaciones deben estar conectados a las unidades de vivienda por una acera o paseo.
				13. 13. Los buzones de correo, juegos y exterior todas las comodidades proyecto deben estar en una ruta accesible tal como se define por la igualdad en la vivienda. Todas las comodidades exterior proyecto que han expuesto los componentes utilizados como parte de la estructura deberá estar construido de manera que no hay leña. Ocultación será con materiales como el aluminio o vinilo o materiales cementantes . Rieles decorativos y/o sistemas de barandillas se utilizará sistemas compatibles con código de pvc, fibra de vidrio o metal. Barandas madera no son permitidos. Miradores y refugios para picnic tendrá mesa y asientos.
				14. 14. No suelo los tanques de propano en el sitio.
				15. 15. Todos los servicios ubicado en el lugar debe ser subterráneo.
				16. 16. Aguas pluviales cuencas de retención debe incluir cercado alrededor de todo el perímetro y mantenimiento puerta con cerradura. La retención será mantenido y gestionado de un modo para garantizar la seguridad de los inquilinos. Entre ellos la prevención parásitos, insectos y reptiles infestación, vegetación sobrecrecimiento bacteriano, y debe estar libre de toda la basura y los residuos.
				17.
		1. 5. Interior de edificios y las normas de Espacio:
			1. A. Armadura de la pared:
				1. 1. Las paredes pueden ser enmarcadas con pasadores de metal en lugar de madera.
				2. 2. Aislamiento de sonido o el sonido  es necesario bat aislamiento entre el espárrago encuadre en inquilino muros de separación. Una buena calificación de clase de transmisión de sonido (STC) 54.
				3. 3. Aislamiento acústico entre las plantas es necesario para lograr una calificación de (STC) de no menos de 50 y un impacto Clase de aislamiento (CII) de no menos de 50.
			2. B. Requisitos de aislamiento:
				1. 1. Aislamiento de la pared exterior debe tener un R-13 como mínimo para todo el conjunto de la pared.
				2. 2. Aislamiento del techo y ático debe tener un R-38 como mínimo.
				3. 3. Retardadores de Vapor debe ser instalado si recomendado por arquitecto del proyecto.
			3. C. Cocina espacios:
				1. 1. Un mínimo de 6 1/2 pulgadas de profundidad doble recipiente los lavabos de acero inoxidable son requeridos en cada unidad.
				2. 2. Cada unidad debe estar equipado con un 5 libras. Clasificación ABC químico seco extintor de incendios sean fácilmente accesibles en la cocina y montada en altura para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad debe contener también una protección contra incendios los bidones por encima de la encimera o limitación de temperatura superficial las placas en la  superficie vitrocerámica.
				3. 3. Armarios nuevos debe tener dos cajones y no desviarnos laminado o frentes de puertas tableros o frontal de los cajones. Los armarios deben cumplir con la norma ANSI/KCMA161.1 un rendimiento y construcción de cocina y armarios personalizados. Los armarios deberán llevar el sello de certificación de KCMA (Kitchen Cabinet Manufacturers Association).
				4. 4. UNA despensa armario armario o despensa es necesario en cada unidad. La despensa debe estar a 1 ' 6" x 1 ' 6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicado en o junto a la cocina.
				5. 5. 4 Pie de largo un dispositivo de luz fluorescente.
				6. 6.   Todos los aparatos deberán estar con clasificación Energy Star.
				7. 7.  La grasa se requiere protección detrás de rangos en la pared.
				8. 8.   Un horno de microondas deben disponer en cada unidad.
				9. 9.   El refrigerador debe contener una maquina de hielo.
				10. 10.  El lavavajillas se deben proporcionar en cada unidad.
			4. D. Baño espacios:
				1. 1. Bañera/ducha las unidades deben tener dimensiones mínimas de 30-pulgadas de ancho por 60 pulgadas de longitud y estar equipado con válvulas anti-escaldadura. Todas las bañeras en unidades accesibles para discapacitados deben venir con "instalado de fábrica barras para agarrarse" donde la bañera rodea fibra de vidrio reforzada. Si la bañera rodea no son fibra de vidrio reforzada, azulejos o mármol, madera maciza bloqueo debe ser instalado.
				2. 2. Los retretes debe estar instalado para cumplir con ANSI, UFAS Equidad de Vivienda y las directrices de accesibilidad. En un acceso para discapacitados el retrete debe estar centrado 18" de la pared adyacente. En una feria de la caja del agua debe estar centrada armario 18" mínimo de un elemento de sujeción o en la pared opuesta a la de enfoque.
				3. 3. Longitud del Espejo debe extenderse a la parte superior del lavabo alicatados a medida con la parte superior del espejo un mínimo de 6 ' -0" anterior piso acabado. Marcos espejos decorativos o gabinetes de medicina con espejos con un tamaño mínimo de 14" x 24 ".
				4. 4. Armarios tocador con cajones y un gabinete de medicina debe estar en todas las unidades. Todos los armarios de las unidades designadas para personas con movilidad reducida se debe instalar de acuerdo a las directrices ANSI o UFAS.
			5. E. Los pasillos deben tener una anchura libre mínima de 36 pulgadas.
			6.
			7. F. Todas las puertas interiores de espacios habitables en unidades sujetas a directrices Vivienda Justa debe
			8. Tener una anchura libre mínima de 34 pulgadas. Todas las puertas interiores de espacios habitables en
			9. Designado accesible para discapacitados las unidades deben tener una anchura mínima de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores de espacios habitables en el resto de las unidades deben tener una anchura libre mínima de 30 pulgadas.
			10. G. Iluminación de techo conmutada por separado es necesario en cada habitación. Energy Star techo
			11. Los ventiladores con luz los kits son necesarios en el salón y todos los dormitorios.
			12.
			13. H. Tratamientos de la ventana son necesarios para todas las ventanas.
1. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidos.
	* + 1. J. Piso acabados:
				1. 1. Alfombras materiales deben cumplir con las normas mínimas LA FHA.
				2. 2. Piso elástico materiales deben cumplir con las normas mínimas LA FHA.
			2. K. Un mínimo de dos unidades de disco duro cableadas con batería de respaldo los detectores de humo son requeridos por
			3. Unidad. Casas Adosadas debe tener un mínimo de un detector de humo arriba.
			4. L. Un detector de monóxido debe estar instalado en cada unidad de gas sistemas mecánicos
			5. O aparatos electrónicos. Las unidades con un garaje adjunto debe tener también un monóxido de carbono
			6. Detector instalado.
			7. M. Todas las unidades pre-cableado para tv por cable de conexiones en la sala de estar y uno (1) por
			8. Dormitorio.
		1. 6. Las tuberías y equipos mecánicos:
			1. A. Los calentadores de agua deben colocarse en recipientes de drenaje con tubería de drenaje conectado al exterior o en una indirecta de drenaje conectado a la red de alcantarillado sanitario. Calentador de agua T&P descarga de la válvula de descarga debe cumplir requisitos aplicables código de construcción.
			2.
			3. B. A través de las unidades de la ventilación no están permitidos en unidades residenciales unidades excepto en eficiencia.
			4. C. CPVC tuberías de suministro no está permitido de espacio interior en la pared o servicios generales.
			5. D. Unidad de calefacción, ventilación y aire acondicionado y calentadores de agua no se permiten espacios en el ático. Las unidades de la ventilación debe estar instalado en la mecánica armarios con paredes aisladas ubicadas dentro de la unidad de convivencia. Los calentadores de agua que se encuentra dentro de la unidad de convivencia.
			6. E. Las tuberías de refrigeración HVAC debe ser aislada.
			7. F.  14 HVAC vidente o mayor debe ser utilizado.
			8. G. Todas las unidades deben contener conexiones lavadora y secadora.

C. Construcción Modular:

1. Unidades modulares se van a construir en secciones de componentes y montado por un fabricante en un entorno controlado. Las secciones de componente son para ser montado sobre una base permanente en el sitio del proyecto. Finalizar el trabajo se va a completar en el sitio.

2. Unidades modulares deberán construirse de forma que cumpla con los códigos de construcción, las especificaciones de AHFA y a la calidad de diseño las normas estipuladas en el presente documento.

1. UN hogar modular de garantía del fabricante.

Elaborar criterios de envío:

Los siguientes documentos deben ser preparados por un arquitecto, agrimensor o ingeniero con licencia para practicar en el estado de Alabama.

A. Plan de sitio: debe cumplir con los siguientes  se muestra en la figura.

* + 1. 1. Escala: 1 pulgada = 40 m o más de las unidades típicas.
		2. 2. Flecha norte.
		3. 3. Ubicación de los edificios, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento si procede.
		4. 4. Sitio existente/restricciones de zonificación incluyendo retrocesos, derechos de paso, líneas de demarcación, de los humedales y llanuras.
		5. 5. Todos los cambios propuestos y propone edificios, parking (de pago), servicios públicos, y el paisajismo.
		6. 6. Topografía existente y las propuestas del sitio.
		7. 7. Altura del piso terminado y todas las elevaciones pavimento nuevo dimensiones y elevaciones.
		8. 8. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluyendo, pero no limitado a, designado  Accesible para discapacitados sensoriales y unidades de apartamentos.
		9. 9. Proporcionar una ruta accesible plan de sitio con detalles aplicables.

B. Planos de planta:

* + 1. 1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o superior para unidades típicas.
		2. 2. Show room/diseño de espacio, identificando cada habitación/espacio con nombre e indicar tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones de la unidad.
		3. 3. Indicar el total de pies cuadrados tamaño, y el tamaño de los pies cuadrados netos para cada unidad típica.
		4. Para la realización de proyectos de retirada de amianto y/o pintura a base de plomo, identificar la ubicación y los procedimientos para su extracción.

C. Alzados y secciones:

* + 1. 1. Escala: 1/8 pulgada = 1 pie o más.
		2. 2. Identificar los materiales que se utilizarán en la construcción del exterior y de las fundaciones.
		3. D .Ficha Técnica Título:
		4. Indicar los códigos de construcción que son aplicables para el proyecto.

**Apéndice D**

**Alabama Autoridad de Financiamiento de Viviendas de**

**Las normas de calidad Diseño 2015**

**(Para Alquiler casas unifamiliares)**

**El siguiente esquema de normas mínimas deben ser utilizadas en el diseño del crédito hipotecario, así como proyectos de la casa de doce o más unidades y constan de una sola familia.  Todos de viviendas unifamiliares deben ser de nueva construcción.**

**Cualquier desviación de estas normas deben tener la autorización por escrito de AHFA antes de presentar una solicitud de financiación.  La solicitud para su aprobación, con toda la documentación de apoyo, debe ser presentado a AHFA por lo menos treinta (30) días antes de presentar una solicitud de financiación. Una vez que el proyecto comienza a construir y a través de la finalización de las obras de construcción del proyecto, cualquier desviación debe tener autorización por escrito antes de que ninguno de los comienzo de los trabajos o cualquier desviación en el lugar de la construcción. Cualquier desviación solicitado y aprobado se le cargará la tarifa correspondiente como se indica en AHFA aplicables en materia de vivienda de crédito autorizado Plan de Asignación y/o CASA Plan de Acción.**

**Todos los proyectos deben ser diseñados y construidos de acuerdo con los requisitos aplicables de la 2010 Ley de Estadounidenses con Discapacidad, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act, Ley de Vivienda Justa, el estado y las normas de mitigación de desastres locales, 2009 o 2012 Edificio Internacional Code-International Código Residencial y más restrictivas requisitos de los códigos locales de construcción.**

I. Criterios de selección de los sitios:

* 1. Los sitios que contienen propuestas CASA propiedad dentro de unos 100 años de inundaciones y/o los humedales no son permitidas.
	2. Los sitios que se encuentran en una zona-1 Radón (máximo nivel) requieren resistente al radón nuevas prácticas de construcción. Los siguientes condados se encuentran en el radón Zona -1: Calhoun, arcilla, Cleburne, Colbert, Coosa, Franklin, Jackson, Jefferson, Lauderdale, Lawrence, piedra caliza, Madison, Morgan, Shelby, y Talladega. Para obtener la información más actualizada información sobre el radón :  *www.aces.edu.*
	3. Todas las iniciativas deben presentar un informe específico de la planta suelos, no más de un año de antigüedad en el momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, consolidado en las especificaciones del proyecto. Los suelos informe debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas con un mínimo de un (1) suelo aburrido por cada dos (2) una familia edificios y un total mínimo de dos (2) orificios en el suelo previsto zonas pavimentadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificadas con una licencia actual de la práctica en el estado de Alabama debe preparar el informe.
	4. Los sitios que se encuentran fuera límites municipales:
		1. 1. La propuesta de un nuevo sitio en construcción puede estar situado fuera del municipio un limite de la ciudad, pero debe estar dentro de los locales de la policía o el juez competente.
		2. 2. Un sitio propuesto que se encuentra en la jurisdicción de la policía local de un municipio debe cumplir con las restricciones de zonificación como si se encuentran dentro del municipio que limite de la ciudad.
		3. 3. Agua para uso doméstico y servicio de agua contra incendios debe ser proporcionada a la elaboración, por parte de la utilidad proveedor de servicios local.

II. Construir criterios de diseño

A. Las normas de construcción máximo:

1. Los pies cuadrados del club del Proyecto/construcción de la comunidad podrá superar 3.000 pies cuadrados calienta y enfría (inclusive de la zona de oficinas, lavandería comunitaria, la comunidad sala de reuniones, salas de equipo mecánico, baños, cocinas, etc. ) (cualquier superficie en esta cantidad no se incluye en la base utilizada para calcular el crédito a la vivienda) y ser ADA accesible.
	* 1. 2. Todo 100% ancianos proyectos debe ser una historia de las estructuras.

B. Normas mínimas de construcción:

* + 1. 1. Unidad mínima área neta Requisitos:
		2.

Dormitorio área neta mínima se mide a partir de los flancos interiores de todas las paredes que rodean a cada habitación, excluyendo los armarios, mecánica las habitaciones y cuartos de almacenamiento.

**Número de Unidad mínima Dormitorio Mínimo**

**Tipo de unidad Baños Área Neta \* Área Neta \***

 3 Dormitorios 2 1.200 S. f. 120 S. f.

 4 Dormitorios 2 1.455 S. f.  120 S. f.

*\* Nota****1****: no se incluyen las áreas de almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.*

* + 1. 2. Todas las unidades deben incluir un armario exterior con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.
		2. 3. Todos de una sola familia casas de alquiler debe tener un mínimo de treinta (30) pies de edificio de la calle front.  El treinta (30) pies debe ser la suma de todas las dimensiones de la parte delantera al lado de espacio acondicionado y pueden incluir el "común" que es parte de un frontal de garaje siempre y cuando el muro sea de cara y condicionado a un lado.
		3. 4. Todos de una sola familia casas de alquiler debe tener un mínimo de treinta (30) pies edificio patio delantero de la acera. Cada hogar debe tener un mínimo de diez (10) pies metros lado. (Con una anchura mínima del lote será de cincuenta (50) pies.) Ambos mucha anchura lateral y patio retrocesos pueden ser modificados con la siguiente excepción: diez (10) pies lado revés el patio lateral y un lote de "cero mucho" retroceso en el otro (por lo tanto, un cuarenta (40) pies ancho mínimo de lote) se permitirán con un frontal de garaje.
		4. 5. Todos de una sola familia casas de alquiler debe tener un mínimo de tres (3) delanteros y traseros diferentes diseños elevación. Elevaciones frontales No idénticos pueden ser construidos uno junto a otro.
		5. 6. Todos de una sola familia casas de alquiler debe tener un mínimo de tres (3) diferentes esquemas de colores.
		6. 7. Las normas de construcción Exterior:
		7.

A. Materiales de acabado exterior:

 1. Revestimiento exterior del edificio: muy bajo mantenimiento son materiales

 Es necesario. Materiales aceptables incluyen:

 A. Ladrillo;

 B. Revestimientos de vinilo Alta calidad con un espesor mínimo de .044 y toda una vida no

 Garantía limitada prorrateada (50 años) transferibles;

 C.  Apartadero y cementantes material de revestimiento; o

 D. Apartadero y compuesto diseñado material de revestimiento.

.

 Todos siding materiales mencionados anteriormente son necesarios para ser de 12 pulgadas por encima del acabado

 Altura del piso del edificio planta baja, con la excepción de patios de concreto

  Corredor cubierto y zonas. Ladrillos o bloques decorativos piedra pulida debe ser

 Utilizado como un delantal.

 2. Fascia y sofitos: Debe ser preterminadas vinilo, preacabados cementantes, guarnecido de aluminio

 Compuesto o trim. Material utilizado para plafones debe ser perforado o ventilación.

 3. Windows marcos son de madera revestido de pvc, sólido

  PVC extruido, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas tienen que tener

 Las pantallas.

 4. Materiales para las puertas de entrada son de metal revestido de madera, fibra de vidrio o metal hueco

 Construcción. "Peepholes" y cerrojos pasadores son necesarios en las puertas de entrada. Cerrojo

 Cerraduras de las puertas de entrada deben tener "pestillo" del lado interior. Doble clave

 Cerrojos cerraduras están prohibidos. Anchura libre mínima de todas las puertas exteriores se debe

 34 Pulgadas.

 5. Materiales para techos: anti-hongos herpes zóster o techo metálico con garantía de 30 años o

 Mejor debe ser utilizado.

 6. Techo gable los orificios de ventilación deben estar  hechas de materiales de pvc o aluminio. Todos techo

 Las penetraciones debe estar ubicado en la parte posterior del techo.

 7. Todos los ticos debe ser ventilada .

 8. Persianas exteriores son necesarios en todas casas unifamiliares.

 9. Las unidades en un marco de madera convencionales se utiliza sistema de base, un no-madera

 "Libre de mantenimiento", un compuesto material puede ser utilizado en porches por encima de un

  Madera tratada presión sistema de estructuración.

B. Otras normas:

 1. Iluminación Exterior es necesaria en las puertas de entrada.

 2. Números de dirección deben estar claramente visibles.

 3. Dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.

 4. Metal o polietileno 20 mil cuando se utiliza en conjunción con auto adherente

  Laminado polietileno parpadeando, debe ser instalado por encima de todo y exterior de la puerta

 Unidades con ventana .

 5. Un plan de paisajismo deben presentarse indicando las zonas de pasto y

 Zonas ajardinadas.  Plan de Paisajismo(s) debe seguir cualquier paisaje municipal

 Ordenanza. Como mínimo, 20 pies de sod debe ser siempre (si suelo

 Permite) de todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y allanado

 Zonas. Todas las zonas de conflicto debe ser sembrada. Todas las unidades de alquiler debe tener un mínimo de

 Dos (2 ) árboles por unidad y doce (12) 1 galón arbustos por unidad.

 6. Murete de hormigón es necesario a lo largo de la totalidad zonas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo,

 Incluyendo las áreas de estacionamiento. Seis (6) pulgadas planteadas bordillos y vierteaguas diseño es necesario. No

 Valle pianos.

 7. Vereda el acceso a la puerta y el camino.

 8. UN iluminado sesión del proyecto incluyendo la Vivienda Justa es necesario logotipo. En función de

 La colocación en lo que se refiere al acceso de los bienes de la vía pública, el

  Signo del proyecto puede requerir el proyecto del nombre y logotipo Vivienda Justa en ambos lados

 Del signo.

9. Un mínimo de una papelera o contenedor cerrado de compactación en un mínimo de 3 lados.  La papelera contenedor compactador/ADA gabinete deben estar accesibles y una plataforma. Si el contenedor no es accesible, receptáculos debe ser colocado en el interior de la carcasa para uso de handicap los inquilinos.  Deposítelos individuales de cada hogar se puede en lugar de una sola papelera basurero.

 10. Asfalto o cemento continuo acceso pavimentado camino debe ser proporcionada a la entrada

 Del desarrollo.

 11. Todos parking de la comunidad debe ser asfalto o cemento. Asfalto o pavimento de hormigón

 Carta de recomendación debe ser proporcionada con la aplicación de una caracterización geotécnica

 Ingeniero.

 12. Todas las aceras y los pasadizos deben ser concretos y por lo menos 36 pulgadas de ancho. Todos

 Los edificios públicos , el mejoramiento de la comunidad y las instalaciones deben estar conectados a la

 Unidades de vivienda por una acera o paseo en  Uno de los lados de la calle en todo el

 Desarrollo.

 13. Todos los caminos de entrada deben ser concretos.

14. Los buzones de correo, juegos y exterior todas las comodidades proyecto ADA debe ser accesible. Todas las comodidades exterior proyecto que han expuesto los componentes utilizados como parte de la estructura deberá estar construido de manera que no hay leña. Ocultación será con materiales como el aluminio o vinilo o materiales cementantes . Rieles decorativos y/o sistemas de barandillas se utilizará sistemas compatibles con código de pvc, fibra de vidrio o metal. Barandas madera no son permitidos. Miradores y refugios para picnic tendrá mesa y asientos.

 15. No suelo los tanques de propano en el sitio.

 16. In situ todos  las utilidades deben ser subterráneas.

17.  Aguas pluviales cuencas de retención debe incluir cercado alrededor de todo el perímetro y

 Una puerta con cerradura mantenimiento. La retención será mantenido y gestionado de

 Una manera de garantizar la seguridad de los inquilinos. Entre ellos la prevención parásitos, insectos y

 Reptiles infestación, la vegetación sobrecrecimiento bacteriano, y debe estar libre de toda la basura y

 Los restos.

* + 1. 8. Interior de edificios y las normas de Espacio:

A. Armadura de la pared:

 Las paredes pueden ser enmarcadas con pasadores de metal en lugar de madera.

B. Requisitos de aislamiento:

 1. Aislamiento de la pared exterior debe tener un R-13 como mínimo para toda la pared

 Asamblea.

 2. Aislamiento del techo y ático debe tener un R-38 como mínimo.

 3. Retardadores de Vapor debe ser instalado si recomendado por arquitecto del proyecto.

C. Cocina espacios:

1. 6 1/2 Pulgadas de profundidad recipiente doble lavabos de acero inoxidable son requeridos en cada unidad.

 2. Cada unidad debe estar equipado con un 5 libras. Clasificación ABC químico seco extintor de incendios

 Es fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar discapacitados

 Altura accesible en unidades accesibles. Cada unidad debe contener también una protección contra incendios los bidones por encima de la encimera o limitación de temperatura superficial las placas en la  superficie vitrocerámica.

 3. Armarios nuevos debe tener dos cajones y no desviarnos laminado o madera aglomerada

  Frentes de puertas o frentes en los cajones. Armarios deberán cumplir con la norma ANSI/KCMA A161.1

  Rendimiento y construcción de cocina y armarios personalizados. Armarios

 Deberán llevar el sello de certificación de KCMA (mueble de cocina Fabricantes

 Association).

4. UNA despensa armario armario o despensa es necesario en cada unidad. La despensa debe estar a 1 ' 6" x 1 ' 6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicado en o junto a la cocina.

 5. 4 Pies montaje de luz fluorescente .

 6. Todos los aparatos deberán estar con clasificación Energy Star.

 7. La grasa se requiere protección detrás de rangos en la pared.

 8.   Un horno de microondas  deben disponer en cada unidad.

 9.   El refrigerador debe contener una maquina de hielo.

 10.  El lavavajillas se deben proporcionar en cada unidad

* + - 1. Baño espacios:

1. Bañera/ducha unidades deben tener  dimensiones mínimas de 30-pulgadas de ancho por 60 pulgadas

 Longitud y estar equipado con anti-escaldar las válvulas. Todas las bañeras en desventaja designadas

Unidades accesibles debe venir completo con su "instalado de fábrica barras para agarrarse", donde la bañera rodea son fibra de vidrio reforzada. Si la bañera rodea no son fibra de vidrio reforzada, azulejos o mármol, madera maciza bloqueo debe ser instalado.

2. Los retretes debe estar instalado para cumplir con ANSI, UFAS Equidad de Vivienda y las directrices de accesibilidad. En un acceso para discapacitados el retrete debe estar centrado 18" de la pared adyacente. En una feria de la caja del agua debe estar centrada armario 18" mínimo de un elemento de sujeción o en la pared opuesta a la de enfoque.

 3. Longitud del Espejo debe extenderse a la parte superior del lavabo alicatados a medida con respecto a la parte superior del espejo un

 Mínimo de 6 ' -0" anterior piso acabado. Marcos espejos decorativos o medicina

 Armarios con espejos con un tamaño mínimo de 14" x 24 ".

4. Armarios tocador con cajón y un gabinete de medicina debe ser en todas las unidades. Todos los armarios de las unidades designadas para personas con movilidad reducida se debe instalar de acuerdo a las directrices ANSI o UFAS.

* + - 1. Los pasillos deben tener una anchura libre mínima de  36 pulgadas.

* + - 1. Todas las puertas interiores de espacios habitables en unidades sujetas a directrices Vivienda Justa debe tener una anchura libre mínima  de 34 pulgadas. Todas las puertas interiores de espacios habitables en accesible para discapacitados las unidades deben tener una anchura mínima de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores de espacios habitables en el resto de las unidades deben tener una  anchura libre mínima de 30 pulgadas.
			2. Iluminación de techo conmutada por separado es necesario en cada habitación. Energy Star ventiladores de techo con luz kits son necesarios en la sala de estar y dormitorio cada uno

* + - 1. Tratamientos de la ventana son necesarios para todas las ventanas.
			2. Las puertas correderas de cristal y puertas plegables están prohibidos.
			3. Piso acabados:

1. Alfombras materiales deben cumplir con las normas mínimas LA FHA.

 2. Piso elástico materiales deben cumplir con las normas mínimas LA FHA.

* + - 1. Un mínimo de dos unidades de disco duro cableadas con batería de respaldo los detectores de humo se requieren por unidad.
			2. Un detector de monóxido debe estar instalado en cada unidad de gas sistemas mecánicos o aparatos electrónicos. Las unidades con un garaje adjunto también debe tener un detector de monóxido instalados.
		1. 9. Las tuberías y equipos mecánicos:

A. Los calentadores de agua deben colocarse en recipientes de drenaje con tubería de drenaje conectado al exterior o en una indirecta de drenaje conectado a la red de alcantarillado sanitario. Calentador de agua T&P válvula de descarga descarga  directa debe ser en el exterior del edificio y el codo hacia abajo para 6" arriba acabados.

B. A través de la pared unidad DE CALEFACCIÓN, VENTILACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO no están permitidos en viviendas unifamiliares.

C. CPVC tuberías de suministro no está permitido de espacio interior en la pared o servicios generales.

D. Las tuberías de refrigeración HVAC debe ser aislada.

E.  14 HVAC vidente o mayor debe ser utilizado . Equipos de aire acondicionado se debe colocar de forma que su funcionamiento no interfiere con la comodidad de las viviendas adyacentes.

 F. Todas las unidades deben contener conexiones lavadora y secadora.

C .Construcción Modular:

1. Unidades modulares se van a construir en secciones de componentes y montado por un fabricante en un entorno controlado. Las secciones de componente son para ser montado sobre una base permanente en el sitio del proyecto. Finalizar el trabajo se va a completar en el sitio.

2. Unidades modulares deberán construirse de forma que cumpla con los códigos de construcción, las especificaciones de AHFA y a la calidad de diseño las normas estipuladas en el presente documento.

1. UN hogar modular de garantía del fabricante.

III. Elaborar criterios de envío:

Los siguientes documentos deben ser preparados por un arquitecto, agrimensor o ingeniero con licencia para practicar en el estado de Alabama.

A. Plan de sitio: debe cumplir con los siguientes  se muestra en la figura.

* + 1. 1. Escala: 1 pulgada = 40 m o más de las unidades típicas.
		2. 2. Flecha norte.
		3. 3. Ubicación de los edificios, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento si procede.
		4. 4. Sitio existente/restricciones de zonificación incluyendo retrocesos, derechos de paso, líneas de demarcación,  Los humedales, y las llanuras aluviales.
		5. 5. Todos los cambios propuestos y propone edificios, parking (de pago), servicios públicos, y el paisajismo.
		6. 6. Topografía existente y las propuestas del sitio.
		7. 7. Altura del piso terminado y todas las elevaciones pavimento nuevo dimensiones y elevaciones.
		8. 8. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluyendo, pero no limitado a, designado para discapacitados sensoriales y apartamentos.
		9. 9. Proporcionar una ruta accesible plan de sitio con detalles aplicables.

B. Planos de planta:

* + 1. 1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o superior para unidades típicas.
		2. 2. Show room/diseño de espacio, identificando cada habitación/espacio con nombre e indicar  tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones de la unidad.
		3. 3. Indicar la masa bruta total pies cuadrados tamaño y el tamaño de los pies cuadrados netos para cada unidad típica.

C. Alzados y secciones:

* + 1. 1. Escala: 1/8 pulgada = 1 pie o más.
		2. 2. Identificar los materiales que se utilizarán en la construcción del exterior y de las fundaciones.
		3. D.  Ficha Técnica Título:
		4. Indicar los códigos de construcción que son aplicables para el proyecto.

**Adición E**

**CASA**

**HOME Plan de Acción para el año 2015 los fondos**

**Los procedimientos de control del cumplimiento, requisitos y criterios de Sanciones**

Como se indica en la sección VII ( "Cumplimiento") de la casa Plan de Acción para el año 2015 los fondos ( "HOME Plan de Acción" ), el cumplimiento AHFA departamento llevará a cabo los procedimientos de vigilancia y requisitos para asegurar propietario y proyecto son en el cumplimiento de las normas de SU . Estos procedimientos de vigilancia del cumplimiento aplicable a todos los edificios puesto en servicio en el estado de Alabama, que han recibido una asignación de fondos del programa HOME de AHFA. Un resumen completo de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en AHFA Manual de Cumplimiento disponibles en *www.ahfa.com*.

1. **Los procedimientos de control del cumplimiento y requisitos:**

A. AHFA verificará que cada propietario de una casa es mantener registros de cada construcción de viviendas en el proyecto. Estos registros deben mostrar, en cada año de la accesibilidad, la información requerida por el registro de las disposiciones contenidas en el reglamento interior, se incorporan al presente documento como referencia.

B. AHFA se verificará que los registros que documentan el cumplimiento de las normas de SU para cada año, tal y como se describen en el párrafo A se conserva durante toda la asequibilidad.

C. Hasta el 1 de abril de cada año, deberá recibir de AHFA el titular de cada proyecto financiado EN CASA junto con los créditos de vivienda o de cada hogar sólo proyecto, financiado por la correspondiente certificación anual del propietario (AOC), bajo pena de perjurio, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1.42 -5 (c) (1) del Reglamento de la Tesorería. El AOC paquete incluirá la firma Certificación de Propietarios y alquiler rollo 31 de diciembre del año anterior. Cada propietario debe también introducir todos los datos requeridos en el arrendatario AHFA Online Sistema de Gestión de Datos (AHFA DMS) hasta el 1 de abril de cada año. El arrendatario que desee. los datos deben ser para todos los eventos incluidos arrendatarios todos y pasar de las apariciones, los ingresos recertificación, y transferencia de inquilinos mediante finalizó el año anterior 31 de diciembre. Puntos de penalización, como se describe en la sección II (A) de la adición E se aplicará si el propietario no ofrece un paquete de AOC 1 abril de cada año. Continuó la falta de presentación de la AOC paquete de AHFA dentro de un plazo de treinta (30) días después de la notificación escrita de no recibo de AHFA tendrá como resultado una tasa según lo indicado en la sección I (D) (15) de la casa Plan de Acción.

D. Hasta el 1 de abril de cada año, el titular o propietario de sociedad de gestión deberá presentar también un Plan de mantenimiento Capital actualizado (CMP) de AHFA. Cada uno EL CMP debe ser realizado en la forma como se define especificado por AHFA por los siguientes requisitos:

Durante el período de cada préstamo, el propietario debe mantener un escrito el CMP para cada proyecto que cumple con 24 C. F. R. Sección 92,251 . Esta documentación se presentará a AHFA anualmente y deben estar disponibles para revisión AHFA en cualquier momento, a petición de los interesados. Como mínimo, y sin perjuicio de lo anterior, el CMP debe incluir los siguientes componentes:

1. **Las necesidades físicas Resumen Anual**: Este resumen deberán proporcionar una estimación de todas las planificadas y previstas las reparaciones, repuestos, y diferidos significativa y otros elementos de mantenimiento que se tendrán que abordar en los próximos 12 meses. Se debe tomar en consideración lo previsto unidad de evaluación física, los motivos y las instalaciones y áreas comunes, y cualquier mantenimiento diferido elementos (entre ellos motivo de aplazamiento). Fuentes de financiación para este trabajo debe ser identificado. Este resumen sirve como el plan de acción a corto plazo para la gestión de los bienes y como una herramienta de generación de informes de AHFA y el propietario. Documentación de las reparaciones (por ejemplo, recibos, antes/después fotos, completado órdenes de trabajo, etc. ) debe mantenerse en el transcurso del año. Cualquier reparación, reemplazo o mantenimiento realizado en el transcurso del año también se debe documentarse. Además de la actual resumen, una copia de la convocatoria del año anterior resumen debe ser proporcionada a AHFA. El año anterior el resumen debe incluir todos los procedimientos de reparación, reemplazo o mantenimiento realizado a la fuente de financiación identificadas o el estado actual de las partidas pendientes de recurso, tiempo estimado para su finalización, y fuente de financiación.

2. **Necesidades Físicas a largo plazo Resumen : Este**resumen deberán proporcionar una estimación de los gastos de reparación y piezas de repuesto más allá del primer año que son requeridos para mantener la integridad física del desarrollo durante el plazo del préstamo hipotecario. Los temas que se abordarán serán principales sistemas estructurales (p. ej. escaleras, balcones, pavimentos, aceras, etc. ) y componentes interiores (por ejemplo, electrodomésticos, suelos, iluminación, fontanería, etc. ) que, sobre la base de la vida útil esperada (EUL), requieren la sustitución durante este período. Antes de la cancelación del préstamo, el titular deberá presentar a AHFA, para su revisión y aprobación, una versión de muestra de la capital mantenimiento sistema de seguimiento para su utilización a lo largo de la duración del préstamo hipotecario. Este mantenimiento sistema de seguimiento debe ser actualizado continuamente por la dirección y unidades de dirección durante el giro, así como de las unidades ocupadas por inquilinos de largo plazo. Las fuentes de financiación para las sustituciones planificadas deben ser identificados.

3.  **Análisis de las reservas para la sustitución**: Este análisis proporcionará una estimación de la cantidad inicial y depósito mensual a la Cuenta de Reserva Sustitución necesarias para financiar el desarrollo de largo plazo de las necesidades físicas durante el plazo del préstamo hipotecario. Este plan se tendrá en cuenta para la inflación, la sustitución de saldo de la Reserva, y la vida útil esperada (EUL) de los principales sistemas de edificación. Este análisis debería incluir los costos de los doce (12) meses las necesidades físico anual, pero no cualquier trabajo los temas que se consideran gastos de funcionamiento.

E. AHFA inspeccionará cada proyecto CASA sobre una base anual. AHFA también revisará la certificación los ingresos, la documentación el propietario ha recibido apoyo a que la certificación y registros del alquiler en aquellos proyectos en al menos veinte y cinco por ciento (25%) de las unidades para la casa. AHFA también realizar una inspección física de por lo menos el veinte por ciento ( 20%) de las unidades en cada uno de los proyectos seleccionados para el arrendatario revisión de archivos  archivos. Adicional para el hogar y/o unidades que pueden ser inspeccionados en un cien por ciento (100%) si se considera necesario por el equipo de cumplimiento AHFA.

F. El propietario debe permitir AHFA o su representante designado para llevar a cabo más inspecciones sobre el terreno de la construcción de viviendas en un proyecto a través de la final de la asequibilidad. Estas inspecciones adicionales son independientes de cualquier examen de inquilino archivos o unidades en el apartado E. Inspecciones realizadas fuera del párrafo E será a costa de los propietarios. Cada unidad o inspección de edificios se llevará a cabo mediante la condición física Las Normas Uniformes (UPC) directrices establecidas por parte de HUD. La UPC normas y definiciones relacionadas de HUD ( )<http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass_dict2.3.pdf>ofrecer orientación para por lo menos quinientos veinte (520) cumplimiento protocolos.

G. AHFA deberá notificar de inmediato al propietario por escrito en caso de no recibir AHFA el AOC, o no se le permite inspeccionar y revisar como se describe en los párrafos E y F, o de lo contrario descubre que el proyecto no se ajusta a las normas de SU. En tal caso, el propietario podrá ser informado por escrito en el plazo estipulado para suministrar documentación que falta o para corregir el incumplimiento a partir de la fecha de la carta de notificación.

H. AHFA podrá notificar a HUD de un propietario de incumplimiento o falta de certificación no más tarde de cuarenta y cinco (45) días después de la finalización de los plazos para su corrección y no antes del final del periodo, si o no el incumplimiento o falta de certificación se ha corregido.

I. Durante el período la asequibilidad, el propietario debe suministrar a AHFA, dentro de un plazo de sesenta (60) días del cierre de cada año fiscal, un estado consolidado de la situación financiera, de ingresos y declaración de gastos y un alquiler de rodillo el proyecto para ese año fiscal. Estos elementos deben ser certificadas por el propietario.

 J. El cumplimiento con los requisitos de las normas de SU es responsabilidad del propietario del edificio para que los fondos del programa HOME son prestadas o concesión. AHFA obligación de vigilar el cumplimiento de los requisitos de las normas de su no AHFA o el estado de Alabama a cualquier propietario o a cualquier accionista, director, director, socio, miembro o gestor de un propietario o de cualquier entidad que comprende cualquier propietario de un propietario de su cumplimiento.

 K. Esta es la política de AHFA a informar de inmediato al departamento federal correspondiente y el consciente , inspector general de departamento cualquier indicio de fraude, desperdicio, abuso, o potencialmente actividades delictivas relacionadas con fondos federales.

**II. Puntuación Pena, las tasas de incumplimiento y criterios de suspensión**

Compatible con los procedimientos de seguimiento descrito anteriormente, AHFA evaluará descuentos de puntos automática de cada propietario y la sociedad de gestión  basado en el veintiséis (26) los elementos definidos en la sección II. (E) en este documento. De acuerdo con la UPC y las normas relacionadas con las definiciones de HUD (<http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass_dict2.3.pdf>), hay por lo menos cinco ciento veinte (520) los elementos que pueden ser objeto de cumplimiento punto de penalización las deducciones, y los elementos que AHFA ha identificado en este Anexo como descuentos de puntos automática se seleccionaron de la lista de puntos de penalización deducción los elementos enumerados en la UPC. AHFA espera que, como mínimo, que cada propietario sociedad de gestión y desarrollo de un protocolo de inspección rutinaria para asegurar los elementos definidos en la sección II. (E) son inspeccionadas regularmente por sus respectivos funcionarios sobre una base continua. La deducción de puntos automático categorías de problemas de salud y seguridad, sanitarias y de habitabilidad las condiciones de vida de cada unidad y proyecto, y las normas mínimas de AHFA registro de las prácticas. Desde AHFA por lo general ofrecen hasta un siete (7) días de antelación con respecto a la programación las inspecciones de cumplimiento, sin tiempo de curación no serán permitidos para los elementos definidos en la sección II. (E) Los puntos de penalización se evaluarán tanto para el propietario como para el management company para el ciclo actual de la siguiente manera:

1. Un (1) punto de penalización se deducirá en cada uno de los proyectos para los que el propietario  no presentar la correcta y completa  el formulario de la AOC AHFA Departamento de Cumplimiento de hasta el 1 de abril  de cada año. Tenga en cuenta que el AOC deben ser completadas mediante AHFA. La falta de presentación de la AOC de AHFA dentro de un plazo de treinta (30) días después de la notificación escrita de no recibo de pago como se indica en la sección I. D) (15) de la casa Plan de Acción.
2. AHFA revisará todos los resultados de la tercera parte los informes de inspección que recibe de cualquier local, estatal, federal o entidad financiera o institución con un interés en el proyecto que contiene cuestiones de incumplimiento como se define en el hogar Plan de Acción. AHFA se aplicarán descuentos de puntos aplicable a los elementos de incumplimiento detectado en cualquier tercero informe de conformidad con la Sección II. (E) de este Anexo.
3. Dos (2) puntos de penalización adicional será evaluada por ocurrencia de cada propietario para cada proyecto sin corregir con cuestiones de incumplimiento del proyecto más reciente de auditoría AHFA.
4. AHFA, suspender o prohibir cualquier dueño de solicitud de financiación o de cualquier sociedad de gestión de la participación en una solicitud de conformidad con los siguientes criterios:
	1. Si el propietario o empresa de gestión se evalúa un mínimo total acumulado de veinte (20) puntos de penalización o más para todos los proyectos fiscalizados AHFA y/o inspeccionados, de 31 de diciembre, el propietario será suspendido en aplicar a cualquier otro programa multifamiliar AHFA financiado por el plan actual ciclo año de aplicación.
	2. Si el propietario o empresa de gestión se evalúa un mínimo total acumulado de veinte (20) puntos de penalización o más de cinco (5) ciclos de aplicación consecutivo, el propietario o sociedad de gestión será permanente para solicitar cualquier AHFA financiado programas multifamiliares.
5. Los siguientes descuentos de puntos discutidos en los incisos a, b y c a continuación no tienen por objeto sustituir ni suplantar a locales o otros códigos de construcción. Puntos de penalización se deducirá si el propietario o la empresa de gestión aprobados y/o activo se considera que los proyectos de AHFA no han dado cumplimiento a las disposiciones de la normativa aplicable y la normativa de cualquiera de los siguientes : en la sección 42 del Código de Rentas Internas , el programa HOME, crédito para vivienda calificados AHFA Plan de Asignación (QAP) y Plan de Acción, el Crédito Fiscal Programa de Asistencia (TCAP) o el programa de intercambio. Descuentos de puntos se basará en EL QAP y AHFA CASA del Plan de Acción para el año aplicable y de las auditorías y las inspecciones que se han llevado a cabo mediante 1 Mayo 31 Diciembre Fijn stof el año anterior a la actual Casa Plan de Acción Anual. Si un solicitante no ha tenido por lo menos un AHFA propiedad creada con los fondos de auditoría e inspección durante el período aplicable, AHFA llevará a cabo una auditoría de una propiedad de la demandante durante el ciclo aplicación AHFA de conformidad con las políticas establecidas y de las prácticas de las auditorías in situ, y punto aplicable deducciones por incumplimiento, si alguno, se determinará en función de la auditoría. Los puntos se evaluarán en el propietario o sociedad de gestión de registro en el momento de la inspección a menos que la propiedad o sociedad de gestión se han producido cambios en los últimos seis (6) meses. Descuentos de puntos para el hogar Plan de Acción se basará en la siguiente metodología:
	1. Las deficiencias de seguridad y salud  - Dos (2) puntos de penalización por ocurrencia (o colectivamente por proyecto comprobado si la misma deficiencia ) serán evaluados por las deficiencias de seguridad y salud , si citan como un diagnóstico en el momento de la inspección de AHFA (su representante designado o de terceros). En la conclusión de la visita in situ, AHFA se presentan en general un resumen verbal de las deficiencias detectadas durante la visita de los representantes del propietario y/o sociedad de gestión que están presentes en ese momento, y en un plazo no superior a catorce (14) días hábiles después de la visita in situ, AHFA proveerá una notificación por escrito de todas las deficiencias y se especifique el plazo(s) en la que el propietario se requiere para curar todas las deficiencias.  *Las deducciones pena resultante de cualquier las deficiencias indicadas a continuación se evaluará automáticamente al descubrimiento y con independencia de que las deficiencias  se curan. Además, cuatro (4) puntos de penalización se deducirá si el propietario  no puede curar las deficiencias  en el plazo indicado en el  anuncio de AHFA deficiencias. Las deficiencias sanitarias y de seguridad  que se producirán en las deducciones automáticas puntos de penalización son los siguientes (las "Las deficiencias de seguridad y salud " ):*
		1. Falta, sin cargo o vacío extintores de incendio (en el caso de las propiedades financiadas en el marco del Plan de Acción 1999 CASA y posteriormente) por más de veinte y cinco por ciento (25%) del total de unidades  inspeccionadas. Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		2. Falta o no de trabajo detectores de humo para más de veinte y cinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. La falta o no de detector de humo se define como que no tienen, por lo menos, un detector de humo operable por piso para cada apartamento.     Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		3. Faltan cartuchos fuego por encima de la encimera o limitación de temperatura superficial de las placas del cooktop  superficie (se aplica a las propiedades financiadas en el marco del Plan de Acción 2013 CASA y posteriormente) por más de veinte y cinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		4. Cables eléctricos expuestos   o peligros eléctricos incluyendo, pero no limitado a, faltantes, dañados o mal instaladas placas de cubierta o protectores de alambre que deje las conexiones expuestas.
		5. Infestación de insectos (sobre la base de presencia visible, daños o informes), incluyendo, pero no limitado a, propietario de AHFA falta de notificación de cualquier cama de plaga de escarabajos.
		6. Moho causado por el uso inadecuado o tuberías dañadas en más de veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas.     Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		7. Graves daños en las aceras o zonas de estacionamiento incluyendo, pero no limitado a, peligro de tropiezos.
		8. Faltantes, rotos o sueltos los pasamanos o pasos.
		9. Dos (2) puntos de penalización se deducirá si la misma deducción de puntos los puntos enumerados anteriormente (excepto los artículos vii y viii) se encuentran en más del cincuenta por ciento (50%) del total de unidades inspeccionadas.
	2. Unidad Deficiencias - Un (1  ) punto de penalización por ocurrencia (o colectivamente por proyecto comprobado si la misma deficiencia) serán evaluados por cada una de las unidades inspeccionadas para cualquiera de las irregularidades indicadas a continuación, si citan como un diagnóstico en el momento de la inspección de AHFA (o su representante designado o de terceros). En la conclusión de la visita in situ, AHFA se presentan en general un resumen verbal de las deficiencias detectadas durante la visita de los representantes del propietario y/o sociedad de gestión que están presentes en ese momento, y en un plazo no superior a catorce (14) días hábiles después de la visita in situ, AHFA proveerá una notificación por escrito de todas las deficiencias y se especifique el plazo(s) en la que el propietario se requiere para curar todas las deficiencias.  *Las deducciones pena resultante de cualquier las deficiencias indicadas a continuación se evaluará automáticamente y con independencia de si o no las deficiencias detectadas se curan. Además, dos (2) puntos de penalización adicional se deducirá si el propietario  no puede curar las deficiencias en el plazo indicado en el anuncio de AHFA deficiencias. Las deficiencias que se traducirá en sanción automática descuentos de puntos en este apartado son los siguientes (las  deficiencias "Unidad" ):*
		1. Falta o no funciona fontanería.
		2. Falta o desconectado , lavavajillas, refrigeradores o.
		3. Falta, se ha instalado de forma incorrecta, pegada o dañada, tales como la amplia armarios del molde o del daño que se causa a los gabinetes se sustituye en la unidad.
		4. Falta o está dañado en los cajones más de veinte y cinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas.  Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		5. Embarcado, roto o faltante exterior ventanas o puertas.
		6. Las unidades en las que se ha estado vacante durante más de treinta (30) días y no son adecuadas para la ocupación o que se encuentran en condiciones insalubres. Una unidad que es adecuado para ocupación a un mínimo incluyen la eliminación de las anteriores en los hogares de los elementos (muebles, ropa y basura), las reparaciones en las paredes y los pisos, paredes y alfombras limpieza y mantenimiento general de la unidad, que crea un mercado global.
		7. Las unidades no se puede acceder a o inspeccionadas por AHFA en el momento de la inspección y fiscalización debido a un propietario/dueño del agente incapacidad para desbloquear la unidad exterior de cerraduras de la puerta antes de que los inspectores AHFA entrevista de salida.
		8. Daños no reparados a una unidad que ha estado vacante durante más de treinta (30) días no causada por un incendio, tormenta, actos de vandalismo (mientras vacantes) o de un desastre natural.  La propiedad es responsable de notificar AHFA cuando este daños imprevistos.
		9. Un (1) punto de penalización se deducirá si el mismo deducir elementos mencionados se encuentran en más del cincuenta por ciento (50%) del total de unidades inspeccionadas.
	3. Sitio, exterior o zona común Deficiencias -  Un (1) punto de penalización por ocurrencia (o colectivamente por proyecto comprobado si la misma deficiencia) será evaluado para la planta, exterior o zona común las deficiencias indicadas a continuación , si citan como un diagnóstico en el momento de la inspección de AHFA (o su representante designado o de terceros). En la conclusión de la visita in situ, AHFA se presentan en general un resumen verbal de las deficiencias detectadas durante la visita de los representantes del propietario y/o sociedad de gestión que están presentes en ese momento, y en un plazo no superior a catorce (14) días hábiles después de la visita in situ, AHFA proveerá una notificación por escrito de todas las deficiencias y se especifique el plazo(s) en la que el propietario se requiere para curar todas las deficiencias.  *Las deducciones pena resultante de cualquier las deficiencias indicadas a continuación se evaluará automáticamente al descubrimiento y con independencia de que las deficiencias se curan. Además, dos (2) puntos de penalización adicional se deducirá si el propietario  no puede curar las deficiencias en el plazo indicado en el  anuncio de AHFA deficiencias. El sitio, exterior o una zona común las deficiencias que puedan dar lugar a sanción automática descuentos de puntos en este apartado son las siguientes (el "Sitio, exterior o zona común deficiencias" ):*
		1. Proyecto que faltan las comodidades tal como fue aprobado en aplicación aprobada del propietario, incluyendo todos los servicios seleccionados por la propiedad en el momento de la solicitud si los puntos se otorgan o no. Propiedad debe notificar a AHFA **inmediatamente**si cualquiera de sus proyectos instalaciones han sido dañados, inutilizables o sujetos a sustitución en caso de que se produzcan, junto con un plan por escrito para reparar o sustituir dicho comodidades dentro de un plazo aceptable para AHFA.
		2. Canalones y bajantes con faltantes o daños en los componentes que no se permita que los canalones y bajantes para funcionar como se desea. Propiedad debe notificar AHFA **inmediatamente** si se produce algún daño a sus bienes junto con un plan por escrito para reparar o sustituir dicho daño dentro de un plazo aceptable para AHFA.
		3. Apartadero y /o embellecedor exterior están podridas y permite que el agua penetre detrás exterior.  Propiedad debe notificar AHFA **inmediatamente** si se produce algún daño a sus bienes junto con un plan por escrito para reparar o sustituir dicho daño dentro de un plazo aceptable para AHFA.
	4. Las deficiencias de los expedientes o Documentación : Un (1) punto de penalización por ocurrencia (o colectivamente por proyecto comprobado si la misma deficiencia) serán evaluados por la documentación o las deficiencias de los expedientes indicados a continuación, si citan como un diagnóstico en el momento de la inspección de AHFA (o su representante designado o de terceros). En la conclusión de la visita in situ, AHFA se presentan en general un resumen verbal de las deficiencias detectadas durante la visita de los representantes del propietario y/o sociedad de gestión que están presentes en ese momento, y en un plazo no superior a catorce (14) días hábiles después de la visita in situ, AHFA proveerá una notificación por escrito de todas las deficiencias y se especifique el plazo(s) en la que el propietario se requiere para curar todas las deficiencias.  *Las deducciones pena resultante de cualquier las deficiencias indicadas a continuación se evaluará automáticamente al descubrimiento y con independencia de que las deficiencias se curan. Además, dos (2) puntos de penalización adicional se deducirá si el propietario  no puede curar las deficiencias  en el plazo indicado en el  anuncio de AHFA deficiencias. La documentación o las deficiencias de los expedientes que se traducirá en sanción automática descuentos de puntos en este apartado son las siguientes:*
		1. El incumplimiento de la obligación de obtener un subsidio por utilidad que actualiza los resultados en un hogar de alquiler bruto por encima de los alquileres brutos límite.
		2. Si más de veinte y cinco por ciento (25%) de los hogares en un proyecto son aplicables en el límite de ingresos. Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		3. Si más de veinte y cinco por ciento (25%) de los archivos seleccionados para la realización de auditorías. Los hallazgos relacionados con la categoría que es de veinte y cinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones como se define en la sección  II (E) (e) en este documento.
		4. Si más de veinte y cinco por ciento (25%) de los archivos seleccionados para la auditoría indica que los inquilinos son elegibles los hogares estudiantiles debido a violación de la regla. Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
		5. Si más de veinte y cinco por ciento (25%) de los hogares en un proyecto fueron acusados por encima del máximo aplicable los alquileres. Los hallazgos relacionados con la categoría a la que total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanciones tal como se define en la sección II  (E) (e) en este documento.
	5. Otras deficiencias generales - Dos (2) puntos de penalización por ocurrencia (o colectivamente por proyecto comprobado si la misma deficiencia se menciona) serán evaluados por otras deficiencias generales si citan como un diagnóstico en el momento de la inspección de AHFA (o su representante designado ) y no curada después de la finalización del plazo indicado por escrito para curar las deficiencias. Todos los plazos para curar las deficiencias se presentarán por escrito.  las deficiencias generales incluyen todas las violaciones o deficiencias no enumeradas en los párrafos anteriores que se citan como resultados durante el AHFA auditorías in situ.
6. Solicitante o propietario(s) con menos de tres (3) proyectos financiados con créditos de vivienda o CASA fondos otorgados por AHFA estará sujeto a los criterios de sanciones como se especifica en este documento en la sección II. AHFA , sujetos a los mismos criterios de puntuación para las nuevas solicitudes presentadas por cualquier  propietario/los solicitantes con menos de tres (3) proyectos financiados con la carcasa o los fondos de HOME otorgado por AHFA si cualquier AHFA o no-AHFA unidades inspeccionadas por AHFA AHFA (o del representante designado) son citados para cualquier las deficiencias de seguridad y salud , todo ocupado o desocupado deficiencias, o en cualquier sitio, exterior o zona común deficiencias.
1. CPD financiación anual para el Estado varía cada año. Para el programa Año 2014, esa cifra fue de $ 34.901.715 . [↑](#footnote-ref-1)