|  |
| --- |
| **Page 1** **Página 1**  |

**2016** **2016**

**HOME ACTION PLAN** **PLAN DE ACCIÓN PRINCIPAL**

*The 2016 State of Alabama's HOME Investment Partnerships Program Action Plan (the “Plan”) was* *El Plan de 2016 Estado de Asociaciones para Inversión de Alabama Programa de Acción (el "Plan") era*

*approved by the Board of Directors of the Alabama Housing Finance Authority ('AHFA”) on December 17,* *aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad de Vivienda y Financiación de Alabama ( 'AHFA ") el 17 de diciembre,*

*2015, and will be included as part of the State of Alabama's Consolidated Plan to be submitted to the US* *2015, y se incluirá como parte del Estado de plan consolidado de Alabama que se presentará a los EE.UU.*

*Department of Housing and Urban Development (“HUD”) for its* approval. *Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ( "HUD") para su* aprobación.

**Until approved by HUD, the** **Hasta que sean aprobados por HUD, la**

**Plan is available for information purposes only and is subject to change in whole or in part.** **Plan está disponible únicamente con fines informativos y está sujeta a cambios en su totalidad o en parte.**

**Prepared by the Alabama Housing Finance Authority acting solely in its capacity as the Administrator** **Preparado por la Autoridad Financiera de Vivienda de Alabama actuando únicamente en su calidad de administrador**

**of the State of Alabama's HOME Investment Partnership Program.** **del Estado de Programa de Asociación para Inversiones Home Alabama.**

|  |
| --- |
| **Page 2** **Página 2**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**2** **2**

**Alabama Housing Finance Authority** **Autoridad de Vivienda de Alabama Finanzas**

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**TABLE OF CONTENTS** **TABLA DE CONTENIDO**

**PAGE** **PÁGINA**

**I.** **YO.**

**HOME INVESTMENT PARTNERSHIPS PROGRAM** **INICIO DEL PROGRAMA asociaciones de inversión**

**3** **3**

**II.** **II.**

**DEFINITIONS** **DEFINICIONES**

**3** **3**

**III.** **III.**

**ALABAMA HOME PROGRAM** **PROGRAMA Home Alabama**

**4** **4**

**IV.** **IV.**

**ALLOCATION PROCESS** **proceso de asignación**

**13** **13**

**V.** **V.**

**ADMINISTRATION OVERVIEW** **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN**

**24** **24**

**VI.** **VI.** **COMPLIANCE** **CONFORMIDAD**

**25** **25**

**VII.** **VII.**

**AMERICAN DREAM DOWNPAYMENT INITIATIVE** **AMERICAN INICIATIVA Pago Inicial del Sueño**

**27** **27**

**VIII.** **VIII.** **ADDENDA** **ADDENDA**

A. Addendum A A. Anexo A

Alabama Housing Finance Authority’s Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad

2016 Point Scoring System 2016 Sistema de Puntuación

B. Addendum B B. Anexo B

Alabama Housing Finance Authority’s Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad

Environmental Policy Requirements Requisitos de la política medioambiental

C. Addendum C C. Adición C

Alabama Housing Finance Authority’s Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad

Design Quality Standards and Construction Manual Normas de calidad de diseño y normas para la Construcción

D. Addendum D D. Adición D

Alabama Housing Finance Authority’s Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad

2016 HOME Action Plan 2016 Plan de Acción HOME

Compliance Monitoring Procedures, Requirements and Vigilar el cumplimiento de los procedimientos, requisitos y

Penalty Criteria Criterios de penalización

|  |
| --- |
| **Page 3** **Página 3**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**3** **3**

**I. HOME INVESTMENT PARTNERSHIPS PROGRAM** **I. PROGRAMA Asociaciones para Inversión**

The Home Investment Partnerships Program (HOME) is a federally funded housing program El Programa de Asociaciones para Inversión en Vivienda (HOME) es un programa de vivienda con fondos federales

established in 1990 as part of the Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act (the “Act”). establecida en 1990 como parte de la Ley Nacional de Vivienda Asequible de Cranston-González (la "Ley").

Under guidelines from the United States Department of Housing and Urban Development (HUD), Bajo las directrices de los Estados Unidos Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD),

Alabama Housing Finance Authority (AHFA) is the designated administrator and designer of Alabama Housing Finance Authority (AHFA) es el administrador designado y diseñador de

Alabama's HOME Program. Programa Home Alabama. AHFA has specifically designed the HOME Program to meet the AHFA ha diseñado específicamente el Programa HOME para satisfacer la

needs of low- and moderate-income Alabamians consistent with HUD guidelines. necesidades de bajos y moderados ingresos de Alabama en consonancia con las pautas de HUD.

**II.** **II.** **DEFINITIONS** **DEFINICIONES**

Act - the Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act passed in November 1990. This Act Ley - la Ley de Cranston-González Nacional de Vivienda Asequible aprobada en noviembre de 1990. Esta Ley

contains the provisions for the HOME Program and is further defined in 24 CFR Part 92. contiene las disposiciones para el Programa HOME y se definen asimismo en el 24 CFR Parte 92.

Alabama Housing Finance Authority (AHFA). Alabama Autoridad de Financiamiento de Vivienda (AHFA). AHFA was designated the administrator of Alabama's AHFA fue designado el administrador de Alabama de

HOME Program by the Governor of the State of Alabama on February 22, 1991. Programa HOME por el gobernador del estado de Alabama el 22 de febrero., 1991

Community Housing Development Organization (CHDO). Organización de la Comunidad de Desarrollo de Vivienda (CHDO). In order to qualify as a CHDO, an Para calificar como un CHDO, una

organization must be a non-profit organization and meet the requirements specified in 24 CFR Section organización debe ser una organización sin ánimo de lucro y cumplir con los requisitos especificados en 24 CFR Sección

92.2. 92.2. The qualifying CHDO must have staff that is experienced in developing projects of the same La Autoridad Aeronáutica de clasificación deberá contar con personal que tenga experiencia en el desarrollo de proyectos de la misma

size, scope and level of complexity as the activities for which HOME funds are being reserved or tamaño, el alcance y el nivel de complejidad a medida que las actividades para las que los fondos de HOME se están reservados o

committed. comprometido. HUD defines CHDO staff as paid employees responsible for day-to-day operations HUD define como el personal CHDO empleados pagados responsables de las operaciones del día a día

(volunteers, board members, and consultants are not considered staff). (voluntarios, miembros de la junta, y los consultores no se consideran personal). The organization must La organización debe

recertify annually to remain an active and qualified CHDO for purposes of applying for HOME recertificar cada año para seguir siendo un CHDO activa y se clasificó para efectos de la aplicación para HOME

funds. fondos.

Competitive Cycles - a period of time established by AHFA during which applications for funding Ciclos competitivos - un período de tiempo establecido por AHFA durante el cual las solicitudes de financiación

under Alabama's HOME Program may be accepted. bajo el Programa Home Alabama puede ser aceptada.

Consolidated Plan (Plan) - a consolidated submission of the planning and application aspects of four Plan Consolidado (Plan) - una presentación consolidada de los aspectos de planificación y aplicación de cuatro

HUD Programs, including the HOME Program. Los programas de HUD, incluyendo el Programa HOME. Other Plan programs are CDBG, ESG and HOPWA. Otros programas del Plan son CDBG, ESG y HOPWA.

Agreement - Alabama's HOME Investment Partnerships Program Written Agreement. Acuerdo - Acuerdo Escrito INICIO Programa de Asociaciones de Inversión de Alabama. The HOME El hogar

Agreement is an agreement executed by AHFA and the entity approved to receive an appropriation of Acuerdo es un acuerdo ejecutado por AHFA y la entidad aprobada para recibir un crédito de

HOME funds. Los fondos de HOME.

HOME Funds - funds made available under Alabama's HOME Program through allocations and Los fondos HOME - fondos puestos a disposición por el Programa Home Alabama a través de asignaciones y

reallocations, and may consist of any repayments and interest or other return on the investment of these reasignaciones, y pueden consistir en las devoluciones y pagos de intereses u otros retorno de la inversión de éstos

funds. fondos.

Participating Jurisdiction - a state or local unit of government, which has met the requirements of La jurisdicción participante - una unidad estatal o local de gobierno, que ha cumplido con los requisitos de

Section 216 of the National Affordable Housing Act and will receive a separate appropriation of Sección 216 de la Ley Nacional de Vivienda Asequible y recibirá una asignación separada de

HOME funds to be used within its jurisdictional boundary. Los fondos de HOME para ser utilizados dentro de sus límites jurisdiccionales. The State of Alabama is considered a El Estado de Alabama se considera una

participating jurisdiction. jurisdicción participante. The local participating jurisdictions for this state are: Anniston, Jefferson Las jurisdicciones locales que participan de este estado son: Anniston, Jefferson

County, Birmingham, Mobile, Mobile County, Montgomery, Huntsville and Tuscaloosa. Condado, Birmingham, Mobile, el condado de Mobile, Montgomery, Huntsville y Tuscaloosa.

Project - a site or an entire building or two or more buildings, together with the site or (when Proyecto - un sitio o un edificio entero o dos o más edificios, junto con el sitio o (cuando

permissible) sites on which the building or buildings are located, that are under common ownership, permisibles) sitios en los que se encuentran el edificio o edificios, que se encuentran bajo la propiedad común,

management, and financing and are to be assisted with HOME funds, under a Written Agreement by la gestión y la financiación y deben ser asistidos con fondos de origen, en virtud de un convenio por escrito de

the owner, as a single undertaking. el propietario, como un todo único. Project includes all the activities associated with the site and Proyecto incluye todas las actividades asociadas con el sitio y

building. edificio.

|  |
| --- |
| **Page 4** **página 4**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**4** **4**

Recipient - an individual, public agency, for-profit developer(s), CHDO, non-profit developer(s), or Receptor - un individuo, agencia pública, con fines de lucro promotora (s), CHDO, desarrollador (s) sin fines de lucro, o

any entity that receives State of Alabama HOME funds. una entidad que reciba fondos del Estado de Alabama casera.

**III.** **III.** **ALABAMA'S HOME PROGRAM** **PROGRAMA Home Alabama**

AHFA has developed and implemented this HOME Action Plan for the State of Alabama in AHFA ha desarrollado e implementado este plano de distribución de Acción para el Estado de Alabama en

compliance with the rules set forth in Title II of the Act, the final rule published by HUD cumplimiento de las normas establecidas en el Título II de la Ley, la regla final publicado por HUD

(collectively hereinafter referred to as the “HOME Regulations”). (colectivamente en lo sucesivo como el "Reglamento de casa"). AHFA is required by the HOME AHFA es requerido por el hogar

Regulations to: Regulaciones para:

• Develop selection criteria to be used in determining housing priorities for the State. • Desarrollar criterios de selección para ser utilizado en la determinación de las prioridades de vivienda para el Estado. The los

selection criteria includes ranking each project in accordance with its location, fulfillment Criterios de selección incluye la clasificación de cada proyecto, de acuerdo con su ubicación, el cumplimiento

of housing needs, project and applicant characteristics and participation of local tax-exempt de las necesidades de vivienda, las características del proyecto y de candidatos y la participación de los locales exentos de impuestos

organizations; organizaciones;

• Develop an evaluation process whereby preference is given to projects, which serve: • Desarrollar un proceso de evaluación mediante el cual se da preferencia a los proyectos, que sirven:

(1) the lowest-income tenants, and (2) qualified tenants for the longest period(s); (1) los pequeños agricultores los más bajos ingresos, y (2) los inquilinos calificados para el período (s) más larga; and y

• Develop compliance monitoring procedures to test for compliance with HOME Regulations • Desarrollar procedimientos de supervisión del cumplimiento para comprobar el cumplimiento con los reglamentos PRINCIPAL

and for notifying the Housing and Urban Development (HUD) of noncompliance. y de notificar a la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de incumplimiento.

**A. Development of Selection Criteria** **A. Desarrollo de Criterios de Selección**

AHFA has been responsible for preparing a housing needs assessment and strategy for the AHFA ha sido responsable de la preparación de una evaluación de las necesidades de vivienda y la estrategia para la

State of Alabama since the HOME Investment Partnerships Program was created. Fue creado estado de Alabama desde que el Programa de Asociación para Inversiones. In 1992, En 1992,

AHFA prepared the first Comprehensive Housing Affordability Strategy (CHAS) as a AHFA preparado la Estrategia de asequibilidad primera integral de vivienda (CHAS) como una

prerequisite for Alabama to receive federal dollars for housing. requisito previo para Alabama para recibir fondos federales para la vivienda. Prior to submitting the Antes de presentar la

CHAS to HUD, AHFA prepared an extensive list of interested relevant parties from which CHAS de HUD, AHFA preparado una extensa lista de las partes interesadas pertinentes a partir del cual

to gather information and mailed letters of inquiry, questionnaires and surveys to various para reunir información y enviadas por correo cartas de investigación, cuestionarios y encuestas a diversos

state agencies, service providers, housing directors and individuals. agencias estatales, proveedores de servicios, directores de vivienda y particulares. Based on the Sobre la base de la

information gathered, along with data from the relatively new 1990 US Census, AHFA información recopilada, junto con los datos de la relativamente nuevo Censo de EE.UU. 1990, AHFA

then compiled a blueprint document for creating affordable housing across the State. luego compilado un documento modelo para la creación de viviendas asequibles en todo el Estado.

Beginning in 1995, HUD abandoned the CHAS and created the Consolidated Plan in an A partir de 1995, HUD abandonó el CHAS y creó el plan consolidado en una

effort to blend the four Community Planning and Development (CPD) programs - la búsqueda de mezclar los cuatro programas de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) -

Community Development Block Grant (CDBG), Home Investment Partnerships (HOME), Desarrollo de la Comunidad (CDBG), Asociaciones para Inversión (HOME),

Emergency Shelter Grants (ESG), and Housing Opportunities for Persons with AIDS Subsidios para Refugios de Emergencia (ESG) y Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA

(HOPWA) - into a single submission process for the purposes of the Consolidated Plan. (HOPWA) - en un único proceso de presentación a efectos del plan consolidado.

AHFA, as administrator of the HOME program, was deemed responsible for writing the AHFA, como administrador del programa HOME, se consideró responsable de escribir el

housing portion of the new document. porción de alojamiento del nuevo documento. The Consolidated Plan provided a detailed overview El plan consolidado proporcionó una descripción detallada

of how the State planned to utilize its annual Community Planning and Development de la forma en que el Estado planea utilizar su planificación anual de la Comunidad y el Desarrollo

funding fondos

1 1

to meet economic development objectives, provide affordable housing, and para cumplir los objetivos de desarrollo económico, proporcionar una vivienda asequible, y

address other special needs. atender otras necesidades especiales. As a contributor, AHFA offered a detailed analysis of the Como contribuyente, AHFA ofreció un análisis detallado de la

current status of housing in Alabama with special attention devoted to the condition of estado actual de la vivienda en Alabama, con una atención especial dedicada a la condición de

housing and housing affordability. la vivienda y el acceso a la vivienda.

The early State Consolidated Plan submissions relied on figures from the 2000 US Las primeras presentaciones del Plan Estatal consolidados se basaron en las cifras del 2000 de EE.UU.

Census. Censo. Once the 2010 US Census became available, the State relied upon the newer Una vez que el censo de los EEUU 2010 llegó a estar disponible, el Estado se basó en la más reciente

1 1

Annual CPD funding for the State varies each year. CPD financiación anual para el Estado varía cada año. For Program Year 2014, that figure was $34,901,715. Para el Programa Año 2014, esa cifra fue de $ 34.901.715.

|  |
| --- |
| **Page 5** **página 5**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**5** **5**

figures. figuras. While Alabama, like all states, has experienced fluctuations in population, income, Mientras que las fluctuaciones de Alabama, al igual que todos los estados, ha experimentado en la población, el ingreso,

and other critical census-tracked data between 1990 and 2000 and between 2000 and 2010, y otros datos críticos del censo de desviarse entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010,

one realization has not been altered – our State is still poor and thousands of Alabama una realización no ha sido alterado - nuestro Estado sigue siendo pobre y miles de Alabama

families and households need a safe and affordable place to live. familias y hogares necesitan un lugar seguro y accesible para vivir. A great many unmet Una gran parte no satisfecha

needs still exist and AHFA will use the limited resources available to address as many necesidades todavía existen y AHFA utilizar los limitados recursos disponibles para hacer frente a tantos

unmet needs as feasible across the State. necesidades insatisfechas como sea posible en todo el Estado.

The Consolidated Plan, in addition to providing an overall assessment of housing needs for El plan consolidado, además de proporcionar una evaluación general de las necesidades de vivienda de

the State, identifies the housing needs associated with special needs groups (minorities, el Estado, identifica las necesidades de vivienda asociados a grupos con necesidades especiales (minorías,

single-parent families, the elderly, people with disabilities, mental illness, or AIDS/HIV familias monoparentales, personas mayores, personas con discapacidad, enfermedad mental, o el SIDA / VIH

and homeless persons). y las personas sin hogar).

A demographic analysis performed for the first Consolidated Plan (and still true today) Un análisis demográfico realizado por primera plan consolidado (y sigue siendo cierto hoy en día)

concluded “that a significant number of individuals in all parts of the state are in need of llegó a la conclusión "de que un número significativo de personas en todas las partes del estado están en necesidad de

housing assistance. ayuda para la vivienda. Those with the greatest needs are, predictably, concentrated at the Los que tienen las mayores necesidades son, como era previsible, se concentra en el

lowest levels of the income hierarchy, wherein the housing cost burden is also the most niveles más bajos de la jerarquía de los ingresos, en el que la carga de los costos de la vivienda es también la más

severe. grave. The largest numbers relative to housing needs are found in the state's most Los números más grandes en relación con las necesidades de vivienda se encuentran en el estado de la mayoría

populous urban and metropolitan counties, but the greatest concentration of need is condados urbanos y metropolitanos pobladas, pero la mayor concentración de necesidad es

observed in the rural counties located in the southern portion of the state, the Black Belt in observado en los condados rurales ubicadas en la parte sur del estado, el Cinturón Negro en

particular.” especial."

A component of the Consolidated Plan, the Analysis of Impediments to Fair Housing (AI), Un componente del plan consolidado, el Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda (AI),

was updated in 2014 and submitted for HUD's review and approval with the Consolidated se actualizó en 2014 y presentado para su revisión y aprobación de HUD con el consolidado

Plan in 2015. The purpose of developing the AI is to identify impediments to fair housing Plan en el año 2015. El propósito de desarrollar la IA es identificar los impedimentos a la vivienda justa

choice existing within Alabama's non-entitlement communities so as to determine courses opción existente dentro de las comunidades no-derecho de Alabama a fin de determinar los cursos

of action designed to address those impediments. de acción diseñado para hacer frente a esos impedimentos. The AI identified ten (10) primary areas La AI identificó diez (10) áreas primarias

of impediment to fair housing. de impedimento para la vivienda justa. Outreach and education were the recommended courses of Divulgación y educación fueron los cursos recomendados de

corrective action, either in part or in total, for eight (8) of the identified impediments. medidas correctivas, ya sea en parte o en su totalidad, por ocho (8) de los impedimentos identificados. To A

that end, AHFA will encourage and offer Fair Housing training in efforts to measurably tal fin, AHFA estimular y ofrecer una formación de Vivienda Equitativa en los esfuerzos para medible

overcome the identified impediments. superar los obstáculos identificados. Alabama's Consolidated Plan and the Analysis of Plan de Consolidación de Alabama y el análisis de

Impediments to Fair Housing are available at www.adeca.alabama.gov. Los impedimentos para la Equidad de Vivienda están disponibles en www.adeca.alabama.gov.

Additionally, the Consolidated Plan continues to be updated with historical AHFA data, Además, el plan consolidado se sigue actualizando con los datos históricos AHFA,

including a list of HOME and Housing Credit projects placed in service and/or committed incluyendo una lista de proyectos en el hogar y el crédito a la vivienda puesto en servicio y / o comprometidos

by AHFA since those programs began. por AHFA desde que se iniciaron los programas. The new Census data did not dramatically alter the Los nuevos datos del censo no alteraron drásticamente la

state's affordable housing priorities. prioridades de vivienda asequible de estado. While state HOME funds provide hundreds of Mientras que los fondos del Estado de origen proporcionan cientos de

traditional affordable housing units across Alabama each year, the majority of beneficiaries unidades de vivienda asequible tradicionales a través de Alabama cada año, la mayoría de los beneficiarios

have been families and, in some cases, the elderly. haber sido familias y, en algunos casos, las personas de edad. Meeting those needs is consistent with La satisfacción de esas necesidades es consistente con

the Consolidated Plan findings and the need for additional family units and elderly units los resultados del Plan Consolidado y la necesidad de unidades adicionales de la familia y unidades de edad avanzada

remains strong. sigue siendo fuerte.

**B. Establishment of Housing Priorities** **B. Establecimiento de Prioridades de Vivienda**

This HOME Action Plan seeks to ensure that, where economically feasible, every county in Este plano de distribución de Acción tiene por objeto garantizar que, cuando económicamente factible, todos los condados de

Alabama regardless of population size and other factors, will have an opportunity to Alabama independientemente del tamaño de la población y otros factores, tendrá la oportunidad de

compete for funding to address their unmet housing needs, with the understanding that competir por la financiación para hacer frente a sus necesidades de vivienda insatisfechas, con el entendimiento de que

respective county stakeholders be proactive toward a) providing additional funding sources respectivos grupos de interés del condado ser proactivos hacia a) proporcionar fuentes adicionales de financiación

and incentives as available, b) helping to remove regulatory and discriminatory barriers, y los incentivos como disponibles, b) ayudando a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias,

and c) seeking experienced Housing Credit and HOME development partners to assist in y c) la búsqueda de Crédito para la Vivienda con experiencia y socios de Obra para ayudar en

creating housing solutions for their respective communities. la creación de soluciones de vivienda para sus respectivas comunidades. AHFA has established certain AHFA ha establecido cierta

|  |
| --- |
| **Page 6** **Página 6**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**6** **6**

housing priorities to be used in the distribution of HOME funds. prioridades de vivienda para ser utilizados en la distribución de los fondos de HOME. AHFA seeks to promote AHFA busca promover

the following housing priorities (not in order of preference) in the 2016 allocation cycle: las siguientes prioridades de vivienda (no en orden de preferencia) en el ciclo de asignación de 2016:

• Projects that add to the affordable housing stock; • Los proyectos que se suman al stock de vivienda asequible;

• Projects, which, without HOME funds, would not likely set aside units for lower • Los proyectos, que, sin fondos de origen, no es probable dejar de lado las unidades de menor

tenants, inclusive of tenants with disabilities and/or those who are homeless; inquilinos, incluyen todos los inquilinos con discapacidades y / o de las personas sin hogar;

• Projects which use additional assistance through federal, state, or local subsidies; • Proyectos que utilizan la ayuda adicional a través de leyes federales, estatales o locales subsidios;

and y

• Balanced distribution of HOME funds throughout the state in terms of geographical • distribución equilibrada de los fondos de origen en todo el estado en términos de cobertura geográfica

regions, counties, and urban/rural areas. regiones, condados y áreas urbanas / rurales.

**C. Application Criteria** **C. Criterios de aplicación**

AHFA is required to evaluate each application to determine which projects should receive AHFA es necesaria para evaluar cada solicitud para determinar qué proyectos deben recibir

Housing Credits. Créditos para la vivienda. To facilitate the evaluation process, all applicants must complete the Para facilitar el proceso de evaluación, todos los solicitantes deben completar el

following basic steps: siguiendo los pasos básicos:

1.) 1.)

Submit a complete application to AHFA. Presentar una solicitud completa a AHFA. All or portions of the application may be Todo o parte de la aplicación puede haber

required to be submitted online. que deben presentarse en línea. After applications are submitted, AHFA will Después de presentar la solicitud, AHFA

conduct a completeness review. realizar un examen completo. The application will be deemed complete if the La solicitud se considerará completa si el

application package contains, at a minimum, the following: paquete de solicitud contiene, como mínimo, lo siguiente:

• All required AHFA-provided forms for current year application will • Todos los requeridos formularios previstos para la aplicación AHFA-año en curso

be posted at [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) prior to the beginning of the ser publicado en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) antes del inicio de la

application cycle. ciclo de aplicación. AHFA will post these forms as they become AHFA publicar estas formas a medida que estén

available, and applicants should check [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) regularly in disponibles, y los solicitantes deben comprobar [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) regularmente en

order to begin work on the required forms as soon as possible. Para comenzar a trabajar en los formularios requeridos tan pronto como sea posible. All Todas

AHFA-provided forms should be submitted with original signatures, Formularios proporcionados por AHFA deben presentarse con las firmas originales,

legible, and all applicable spaces fully completed. legibles, y todos los espacios aplicables completados en su totalidad.

• All required third-party documents for example; • Todos los documentos de terceros requeridos por ejemplo; organizational organizativo

documents, financing Written Agreements and utility letters (see documentos, contratos de financiación Escrito y cartas de servicios públicos (véase

application checklist and the 2016 Multifamily Funding Application lista de control de aplicaciones y la multifamiliar Solicitud de Financiación 2016

Instructions for the complete list of required documents as provided Las instrucciones para la lista completa de los documentos requeridos como se prevé

at www.AHFA.com prior to the beginning of the application cycle) en www.AHFA.com antes del inicio del ciclo de aplicación)

are submitted and are acceptable in form and content to AHFA. se presentan, y son aceptables en su forma y contenido a AHFA.

• All required AHFA-provided and third-party forms and • Todo necesaria AHFA-siempre y formas de terceros y

documentation must be submitted in numerical order behind blue documentación deberá ser presentada en orden numérico detrás de azul

index pages (applicant must provide) in the application package. páginas de índice (solicitante debe proporcionar) en el paquete de solicitud.

The application should not be in a binder or spiral binding. La aplicación no debe ser en una carpeta o encuadernación en espiral.

After the completeness review, each applicant will be contacted via e-mail regarding Después de la revisión completa, cada solicitante será contactado por correo electrónico en relación

any missing and/or incomplete items or documents described in this Section cualquier faltante y / o artículos o documentos incompletos descrito en esta Sección

I(C)(1). I (C) (1). Upon notice, applicants must submit all missing and/or incomplete items or Tras la notificación, los solicitantes deben presentar todos los elementos que faltan y / o incompletos o

documents (along with the required fee per missing/incomplete item as specified in documentos (junto con la cuota requerida por artículo que falta / incompleta como se especifica en

Section I(D) within five (5) business days of notification by AHFA or the application Sección I (D) dentro de los cinco (5) días hábiles de la notificación por AHFA o la aplicación

will be terminated, and no further consideration will be given. se dará por terminado, y se les dará ninguna consideración adicional. The completeness La integridad

check by AHFA will not extend to point scoring items (as referenced in Addendum comprobar por AHFA no se extenderá a señalar los elementos de puntuación (como se indica en el Addendum

A). UN).

|  |
| --- |
| **Page 7** **página 7**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**7** **7**

2 .) Provide evidence that the project is a qualified affordable housing project for 2.) Proporcionar evidencia de que el proyecto es un proyecto de vivienda asequible calificado para

multifamily rental housing that meets the basic occupancy and rent restrictions alquiler de viviendas multifamiliares que cumpla con las restricciones básicas de ocupación y renta

required of Section 42 and HOME Regulations. se requiere de la Sección 42 y el Reglamento de casa.

Multifamily rental housing projects must be on a single site or contiguous sites. Alquiler de viviendas multifamiliares deben estar en un solo sitio o sitios contiguos. Sites sitios

may be considered contiguous if separated only by one neighborhood street. pueden ser considerados contigua separados sólo por una calle de barrio. Under Debajo

the HOME Action Plan, mobile home developments, intermediate care facilities, El plano de la acción, la evolución de casas móviles, centros de atención intermedia,

group homes, and congregate care facilities do not qualify. hogares de grupo, y se congregan los centros de atención no califican. In addition, any Además, cualquier

residential rental unit that is part of a hospital, nursing home, sanitarium, life-care unidad residencial de alquiler que es parte de un hospital, clínica de reposo, sanatorio, el cuidado de la vida

facility, or intermediate care facility for the mentally and/or physically handicapped instalación o centro de cuidados intermedios para la mental y / o físicamente discapacitados

that is not for use by the general public and is not eligible for HOME funds. que no es para su uso por el público en general y no es elegible para los fondos de HOME. Projects proyectos

must contain no fewer than 12 units and no more than 56 units. debe contener no menos de 12 unidades y no más de 56 unidades.

Multifamily rental housing units must be under common ownership, deed, financing Viviendas de alquiler multifamiliares deben estar bajo la propiedad común, de hecho, la financiación

and property management. y la gestión de la propiedad.

3 .) Provide evidence acceptable to AHFA that the proposed project meets the 2016 3.) Proveer evidencia aceptable para AHFA que el proyecto propuesto cumple con el 2016

AHFA Market Study Certification requirements. Los requisitos de certificación AHFA estudio de mercado. The proposed rental project must El proyecto propuesto debe de alquiler

meet AHFA's market feasibility and analysis requirements. cumplir con los requisitos de viabilidad y análisis de mercado AHFA. The market study must El mosto estudio de mercado

be conducted by an independent third party market analyst that has conducted a ser llevada a cabo por un analista de mercado de tercera parte independiente que ha llevado a cabo una

market study for a prior application submitted to AHFA for Housing Credits, HOME estudio de mercado para una aplicación antes presentado a AHFA de créditos para la vivienda, el hogar

funds or Multifamily Bonds or has received prior written approval from AHFA to fondos o multifamiliares bonos o ha recibido la aprobación previa por escrito de AHFA de

submit a market study for the 2016 application cycle. presentar un estudio de mercado para el ciclo 2016 de la aplicación. The list of market analysts that La lista de los analistas de mercado que

have conducted studies for prior applications, 2016 Market Study Certification and han llevado a cabo estudios para las anteriores solicitudes, 2.016 Certificación estudio de mercado y

other instructions are available at [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) otras instrucciones están disponibles en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) . . The market study must, at a El mosto estudio de mercado, en una

minimum, document the following criteria: mínimo, documentar los siguientes criterios:

(i.) The project's market area must be clearly defined and reasonable; (i.) área de mercado del proyecto debe estar claramente definido y razonable;

(ii.) The supply analysis of comparable subsidized or non-subsidized (ii.) El análisis de la oferta de comparables subvencionado o no subvencionado

developments must include, but not be limited to, vacancies, amenities Las mejoras deben incluir, pero no limitarse a, vacantes, comodidades

and rental rates; y las tarifas de alquiler;

(iii.) The demand analysis must convincingly demonstrate a need for the (iii.) El análisis de la demanda debe demostrar convincentemente la necesidad de la

proposed type of housing; propuesto tipo de vivienda;

(iv.) The market feasibility of the proposed rent structure must demonstrate (iv.) La viabilidad de mercado de la estructura alquiler propuesto debe demostrar

that there is a rent advantage over non-subsidized housing in the defined que hay una ventaja sobre alquiler vivienda libre en el definido

market area; área de mercado;

(v.) The analysis of the relationship between supply and demand must (v.) El análisis de la relación entre la oferta y la demanda de mosto

demonstrate a reasonable absorption rate; demostrar una tasa de absorción razonable; and y

(vi.) The summary of important facts and conclusions as provided in the (vi.) El resumen de los hechos y las conclusiones importantes a lo dispuesto en el

market study must include a statement from the market analyst clearly estudio de mercado debe incluir una declaración de que el analista de mercado claramente

stating in the analyst's professional opinion whether the project as indicando en la opinión profesional del analista como si el proyecto

proposed will be successful. propuesta tendrá éxito.

The market study must demonstrate an adequate market for the proposed units and El estudio de mercado debe demostrar un mercado suficiente para las unidades propuestas y

that the proposed project would not adversely impact any existing AHFA projects que el proyecto propuesto no afectaría negativamente a los proyectos existentes AHFA

or create excessive concentration of multifamily units. o crear una excesiva concentración de unidades multifamiliares.

AHFA will review the market study submitted, in-house documentation collected AHFA revisar el estudio de mercado presentado, en el local recogió la documentación

from onsite compliance audits, market information submitted by the United States de las auditorías de cumplimiento en el sitio, información de mercado presentada por los Estados Unidos

Department of Agriculture Rural Development (RD), audited financial statements, Departamento de Agricultura de Desarrollo Rural (RD), los estados financieros auditados,

and owner submitted project budgets in order to determine if there is an adequate y dueño presentado presupuestos de los proyectos con el fin de determinar si existe una adecuada

|  |
| --- |
| **Page 8** **página 8**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**8** **8**

need for the proposed project. la necesidad del proyecto propuesto. AHFA will terminate any application based on any AHFA terminar cualquier aplicación basada en cualquier

one of the following market criteria: uno de los siguientes criterios de mercado:

(i.) The proposed project's capture rate is above thirty-five percent (i.) velocidad de captura del proyecto propuesto está por encima de los treinta y cinco por ciento

(35%). (35%).

(ii.) Active AHFA projects in the defined market area may have an overall (ii.) AHFA proyectos activos en el área de mercado se define en general pueden tener una

average stabilized vacancy rate of fifteen percent (15%) or above. tasa media de vacantes estabilizada de quince por ciento (15%) o superior.

Active is defined as any AHFA project that is still in its applicable Activo se define como cualquier proyecto AHFA que está todavía en su caso

compliance period. período de cumplimiento.

(iii.) The proposed market is determined to be a questionable market or (iii.) El mercado propuesta se determina que es un mercado cuestionable o

the proposed project will have a clear long-term negative impact on an el proyecto propuesto tendrá un claro impacto negativo a largo plazo en una

existing AHFA-funded development(s) in the same market. desarrollo existente (s), financiado por AHFA en el mismo mercado.

(iv.) If any information submitted in the market study is determined to (iv.) Si toda la información presentada en el estudio de mercado se determina a

be incorrect or misleading. ser incorrecta o engañosa.

4.) Demonstrate that the project is financially feasible. 4.) demostrar que el proyecto es económicamente viable. The project must meet certain El proyecto debe cumplir con ciertos

financial feasibility requirements. requisitos de factibilidad financiera. See Section IV (E) (1) (iii) of this HOME Action Véase la Sección IV (E) (1) (iii) de esta casa acción

Plan. Plan.

5.) Demonstrate adequate infrastructure capacity evidenced by the proposed project’s 5.) Demostrar la capacidad de infraestructura adecuada evidenciada por el proyecto propuesto de

utility documentation provided in the complete application. documentación de la utilidad proporcionada en la solicitud completa.

6.) Demonstrate the likelihood of sustained 20-year affordability period with the HOME 6.) Demostrar la probabilidad de periodo de accesibilidad sostenida de 20 años con el hogar

Regulations based on the following criteria: a) The market study demonstrates a need Reglamento sobre la base de los siguientes criterios: a) El estudio de mercado demuestra una necesidad

for the project as proposed, b) The application demonstrates that is the project is para el proyecto propuesto, b) La solicitud demuestra que es el proyecto es

financially feasible as defined in Section II(E)(1)(iii) at the time of application and c) económicamente viable tal como se define en la Sección II (E) (1) (iii) en el momento de aplicación y c)

the owner and management company demonstrate their respective financial capacity la empresa propietaria y la gestión de demostrar su respectiva capacidad financiera

and experience consistent with Section 42 requirements related to development and y la experiencia de conformidad con la Sección 42 requisitos relacionados con el desarrollo y

compliance guidelines. directrices de cumplimiento.

**D. Application Fees** **Las tarifas de aplicación D.**

The following fees, as applicable, must be paid with a business check or certified funds Los siguientes cargos, en su caso, deben ser pagados con un cheque comercial o fondos certificados

and made payable to Alabama Housing Finance Authority. y a nombre de la Autoridad Financiera de Vivienda de Alabama. Cash or personal checks Dinero en efectivo o cheques personales

will not be accepted: No se aceptarán:

1.) 1.)

Application Fees: Costos de aplicación:

a) At the Initial Application a $1,000 non-refundable fee along with other a) En la solicitud inicial de $ 1,000 de cargo no reembolsable junto con otra

applicable fee(s) must accompany the application forms and third party Cargo (s) aplicable debe acompañar a los formularios de solicitud y tercero

reports required at the time of the initial application submission. informes requeridos en el momento de la presentación de la solicitud inicial.

b) At the Final Application a $4,000 non-refundable fee must accompany b) En la aplicación final debe acompañar una cuota $ 4000 no es reembolsable

the remaining application documents required for a final application los documentos de solicitud restantes necesarios para una aplicación final

submission. sumisión. If either of the application fees is returned due to insufficient Si alguna de las tasas de solicitud se devuelve debido a la insuficiente

funds, the application will terminate. los fondos, la aplicación terminará. . .

A *n additional application fee will be due at the time of the initial application* *Existe* un *cargo n aplicación adicional será exigible en el momento de la solicitud inicial*

*submission for application(s) that have ownership structures exceeding eight (8)* *presentación para su aplicación (s) que tienen estructuras de propiedad de más de ocho (8)*

*individuals and /or entities.* *los individuos y / o entidades.* *The amount of the fee will be $1,000 fee will be* *El importe de la tasa será de $ 1,000 de cargo será*

|  |
| --- |
| **Page 9** **página 9**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**9** **9**

*charged for each owner (individual/entity) exceeding eight (8).* *se cobra por cada propietario (persona / entidad) superior a ocho (8).* *This fee does not* *Esta tasa no hace*

*apply to the investor limited partner.* *aplicará al socio limitado inversor.*

**All application fees are non-refundable.** **Todas las tasas de solicitud no son reembolsables.**

2.) 2.)

Third-Party Fees: A minimum fee of $4,000 must be paid, at the time of the initial Tarifas de terceros: Existe un cargo mínimo de $ 4,000 debe ser pagado, en el momento de la primera

application submission, to pay or reimburse AHFA for any third-party costs presentación de la solicitud, el pago o reembolso de cualquier gasto AHFA de terceros

incurred during the application review and analysis process related to the review of incurridos durante el proceso de revisión y análisis de aplicaciones relacionadas con la revisión de

any third-party report(s) submitted by the applicant. cualquier informe (s) de terceros presentada por el solicitante. Third–Party fees include Tarifas de terceros incluyen

without limitation, legal fees, architect and engineers' fees, consultant sin limitación, honorarios de abogados, honorarios de arquitecto y los ingenieros, consultor

(construction, environmental or otherwise) fees, and report (construction, (construcción, ambientales o de otro tipo) los honorarios, y el informe (construcción,

environmental or otherwise) fees, etc. tasas ambientales o de otro tipo), etc.

In addition, AHFA may in its sole discretion require applicant to provide advance Además, AHFA puede, a su entera discreción requerir solicitante para proporcionar antelación

or additional deposits, and to increase or replenish such deposits, in amounts o depósitos adicionales, y para aumentar o reponer dichos depósitos, en cantidades

sufficient to cover all third-party costs that AHFA reasonably anticipates incurring suficiente para cubrir todos los costes de terceros que AHFA anticipa razonablemente incurrir

under this paragraph. en virtud de este párrafo. These amounts must be paid by applicant within five (5) Estas cantidades deben ser pagados por el solicitante en el plazo de cinco (5)

business days of the invoice date. días hábiles de la fecha de facturación.

Within sixty (60) days of the completion of the allocation cycle, any unused Dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización del ciclo de asignación, en caso de suprimirse

portion of deposits collected will be returned to applicant without interest. porción de los depósitos recogidos será devuelta al solicitante sin intereses.

3.) 3.)

Project Inspection Fee: A minimum fee of $5,000 must be paid, at the time of the Proyecto tarifa de revisión: Existe un cargo mínimo de $ 5,000 se debe pagar, en el momento de la

initial application submission, for an on-site inspection(s) for each 2016 presentación de la solicitud inicial, para una inspección (s) en el lugar de cada 2.016

application which contains one (1) or more owner(s) with ownership in less than aplicación que contiene uno (1) o más propietario (s) con la propiedad en menos de

three (3) placed-in-service projects funded with Housing Credits or HOME funds tres (3) colocado en servicio los proyectos financiados con créditos para la vivienda o los fondos de HOME

awarded by AHFA. otorgado por AHFA. The applicant must also provide, at the time of the initial El solicitante debe proporcionar también, en el momento de la primera

application submission, a complete AHFA Schedule of Real Estate Owned for presentación de solicitudes, un completo AHFA Lista de Propiedades Inmobiliarias de

each owner. cada propietario.

Each such applicant owner(s) must consent to an on-site inspection by AHFA (or Cada uno de tales propietario (s) solicitante debe dar su consentimiento a una inspección in situ por AHFA (o

by AHFA's designated consultant) of any of such owner's existing projects, por el consultor designado AHFA) de cualquiera de los proyectos existentes de dicho propietario,

including physical inspections of building and units as deemed necessary by incluyendo inspecciones físicas del edificio y las unidades según lo considere necesario

AHFA (or the AHFA designated agent). AHFA (o el agente AHFA designado). AHFA will select one (1) property for AHFA seleccionará un (1) Propiedad de

inspection for applicant(s) with less than six (6) non-AHFA projects and up to la inspección de los solicitante (s) con menos de seis proyectos (6) no AHFA y hasta

three (3) properties for inspection for applicant(s) with more than six (6) non- tres (3) propiedades para la inspección de los solicitante (s) con más de seis (6) no

AHFA projects based on the AHFA Schedule of Real Estate Owned submitted by AHFA proyectos basados ​​en la Lista AHFA de bienes inmuebles propiedad enviadas por

the applicant. el aplicante. For applicants with non-AHFA projects in the state and/or out-of- Para los solicitantes con proyectos no AHFA en el estado y / o fuera de la

state, the project selected for inspection may be in Alabama or in another state. estado, el proyecto seleccionado para la inspección puede ser en Alabama o en otro estado. All Todas

applicant owner(s) will be subject to the same AHFA requirements defined in propietario (s) solicitante estará sujeta a los mismos requisitos definidos en AHFA

attached Addendum D during the 2016 application cycle. Addendum adjunto D durante el ciclo 2016 de la aplicación. Any costs exceeding the Todos los gastos que superen el

minimum $5,000 deposit related to the required inspection(s) shall be paid by mínimo $ depósito de 5,000 relacionados con la inspección requerido (s) será pagado por

applicant to AHFA within ten (10) days of the invoice date. solicitante para AHFA dentro de los diez (10) días de la fecha de facturación. Any portion of the Cualquier porción de la

deposit that is not needed to complete the project inspection(s) will be returned se devolverá el depósito que no se necesita para completar la inspección (s) del proyecto

without interest to the applicant within fifteen (15) business days after AHFA’s sin interés para el solicitante en el plazo de quince (15) días hábiles después de AHFA

allocation process is complete. proceso de asignación se ha completado.

During the application process, AHFA reserves the right to waive the on-site Durante el proceso de solicitud, AHFA se reserva el derecho a suspender la in situ en

inspection for any owner listed in an application if AHFA determines, in its sole inspección para cualquier dueño que aparece en una aplicación si AHFA determina, a su sola

discretion, there are sufficient and satisfactory on-site inspections for such owner’s discreción, no son suficientes y satisfactorias inspecciones in situ de tal dueño de

current projects that were performed within three (3) years prior to the date of proyectos actuales que se realizaron dentro de los tres (3) años antes de la fecha de

|  |
| --- |
| **Page 10** **página 10**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**10** **10**

owner's application in the 2016 application cycle and show that such projects were la solicitud de propietario en el ciclo de aplicación de 2016 y muestran que este tipo de proyectos eran

in compliance with AHFA requirements defined in attached Addendum D. en cumplimiento de los requisitos AHFA se define en la adjunta Anexo D.

4.) 4.)

Missing and/or Incomplete Application Document(s): A fee will be charged for Desaparecidos y o Documento / solicitud incompleta (s): Existe un cargo se le cobrará por

each missing and/or incomplete application document(s). cada documento de solicitud de ausencia y / o incompleta (s). The applicant will be El solicitante será

contacted with a list of missing and/or incomplete item(s) or document(s) by e- en contacto con una lista de falta y / o el elemento incompleto (s) o documento (s) por e-

mail. correo. The applicant will have five (5) business days from notification by AHFA to El solicitante tendrá cinco (5) días hábiles a partir de la notificación por AHFA de

provide the required item(s) or document(s) and applicable fee(s). proporcionar el artículo (s) requerido o documento (s) y la tarifa (s) aplicable. The fee(s) will La cuota (s) se

be calculated based on the following: se calculará sobre la base de lo siguiente:

Number of Missing and/or Incomplete Número de personas desaparecidas y / o incompleto

Application Documents Documentos de Solicitud

Required Fee Se requiere una cuota

5 or less 5 o menos

$1,500 per Item $ 1,500 por artículo

6-9 6-9

$3,000 per Item $ 3,000 por artículo

10 or more 10 o más

Application Terminated aplicación Terminado

Any application with ten (10) or more missing and/or incomplete application Cualquier aplicación con diez (10) o más que falta y / o aplicación incompleta

documents will result in the automatic termination of the application by AHFA and documentos dará lugar a la terminación automática de la solicitud por AHFA y

the applicant will be notified by AHFA via email. el solicitante será notificado por AHFA por correo electrónico.

**A complete list of AHFA's fees (from notification of approval of awards through the** **Una lista completa de cargos AHFA (a partir de la notificación de la aprobación de premios a través de la**

**extended use period) is located at** [**www.AHFA.com**](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)[**.**](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) **período de uso prolongado) se encuentra en** [**www.AHFA.com**](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)[**.**](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

**E. Amendments** **E. Enmiendas**

AHFA is entitled to amend this HOME Action Plan as required by the promulgation or AHFA tiene derecho a modificar el presente Plan de acción casa como es requerido por la promulgación o

amendment of HOME Rules and Regulations from time to time. modificación de los artículos y Reglamento de casa de vez en cuando. Such amendment(s) are Dicha modificación (s) son

expressly permitted and the making of such amendment(s) will require a public notice. expresamente permitida y la realización de dicha enmienda (s) requerirá un aviso público.

**F. Uses of HOME Funds** **F. Usos de los fondos de HOME**

HOME funds will be allocated primarily toward the production of residential rental housing Los fondos de HOME se destinarán principalmente a la producción de viviendas de alquiler residencial

for low-income households. para los hogares de bajos ingresos. AHFA anticipates receiving additional HOME funds from the AHFA anticipa recibir fondos adicionales de la PRINCIPAL

repayment of previously allocated funds in the form of Program Income throughout the current la devolución de los fondos asignados previamente en forma de Programa de ingresos a lo largo de la corriente

Program Year. Año programa. Those funds will also be allocated toward the production of residential rental Esos fondos también serán destinados a la producción de alquiler residencial

housing for low-income households, and for other uses deemed necessary by AHFA, as long vivienda para los hogares de bajos ingresos, y para otros usos considerada necesaria por AHFA, siempre

as the use is consistent with the Consolidated Plan. como el uso es consistente con el plan consolidado.

A portion of the funds allocated to the State of Alabama is required to be reserved for Se requiere una parte de los fondos asignados al Estado de Alabama para ser reservados para

Community Housing Development Organizations (CHDOs). Organizaciones de la Comunidad de Desarrollo de Vivienda (CHDO). Fifteen percent of HOME El quince por ciento de INICIO

funds will be reserved for investments in housing owned by CHDOs. fondos serán reservados para las inversiones en la vivienda propiedad de CHDO. This is the percentage Este es el porcentaje

required by federal regulations for use by specific organizational types or activities. requerido por las regulaciones federales para el uso de tipos específicos de organización o actividades. These Estas

HOME funds will be set aside for use by CHDOs in the form of loans for project Los fondos de HOME se reservará para su uso por CHDOs en forma de préstamos para proyectos

construction and development. la construcción y el desarrollo. AHFA reserves the right in its discretion to award a AHFA se reserva el derecho, a su discreción para otorgar una

sufficient number of projects to CHDO applicants, regardless of point scoring, to meet the número suficiente de proyectos a los solicitantes CHDO, independientemente del punto de puntuación, para cumplir con el

15% set aside of HOME funds. 15% a un lado de los fondos de HOME. AHFA will make efforts to identify and assist eligible AHFA hará esfuerzos para identificar y ayudar elegibles

organizations in using HOME funds to meet the housing needs of the state. organizaciones en el uso de los fondos de HOME para satisfacer las necesidades de vivienda del estado. These Estas

organizations must meet the criteria identified by the Act and demonstrate the feasibility of las organizaciones deben cumplir con los criterios establecidos por la Ley y demostrar la viabilidad de

their proposed endeavors. sus esfuerzos propuestos. Alabama's HOME Program will utilize loans to promote the Programa Home Alabama utilizará préstamos para promover la

|  |
| --- |
| **Page 11** **página 11**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**11** **11**

production of affordable housing in an effort to meet the needs as identified in the State's Plan. la producción de viviendas asequibles en un esfuerzo por satisfacer las necesidades identificadas en el Plan del Estado.

A general outline of the HOME Program is as follows: Un esquema general del Programa HOME es el siguiente:

Anticipated Uses of HOME Funds: Utilización prevista de los fondos de HOME:

AHFA estimates the following uses of HOME funds for the State of Alabama: AHFA estimaciones de los siguientes usos de los fondos de HOME para el Estado de Alabama:

**2016 HOME Funds Received:** **2016 Fondos hogar que se recibieron:**

$ 8,121,398 $ 8,121,398

***USES*** ***USOS***

Loans: préstamos:

$ 6,091,049 $ 6,091,049

CHDO Loans: Préstamos CHDO:

$ 1,218,210 $ 1,218,210

Administration Fee Cuota de administracion

$ 812,139 $ 812,139

**2015 Uncommitted HOME Funds:** **2015 Los fondos no comprometidos PRINCIPAL:**

$ $

409,347 409.347

**Program Income Received:** **Ingresos de programa recibidos:**

$ 500,000 (Est.) $ 500.000 (Est.)

***USES:*** ***USOS:***

Loans: préstamos:

$ 909,347 $ 909,347

**G. Loan Structure** **Estructura G. Préstamo**

The structure of the loans made under Alabama's HOME Program will be determined based La estructura de los préstamos otorgados bajo el Programa Home Alabama se basará determinada

upon AHFA's assessment of the proposed project's ability to address the needs as identified en la evaluación de la capacidad del proyecto propuesto para hacer frente a las necesidades identificadas AHFA

by the Plan. por el Plan. HOME funds to be allocated to any project will not exceed the amount, Fondos de origen que deben asignarse a cualquier proyecto no excederá de la cantidad,

determined by AHFA, needed to make the project economically feasible. determinado por AHFA, necesaria para que el proyecto sea económicamente viable. The amount, terms El monto, términos

and rate structure will be set by AHFA. y la estructura de las tasas se establecerá por AHFA. General loan guidelines are as follows and are subject Directrices generales de préstamos son los siguientes y están sujetas

to change at AHFA's discretion: a cambios a discreción de AHFA:

1.) Loan Terms and Repayment: HOME funds will be allocated to the approved projects 1.) Condiciones de préstamo y devolución: los fondos de HOME se asignarán a los proyectos aprobados

in the form of a loan. en forma de un préstamo. The loan will bear an interest rate of 1/2% accruing annually El préstamo devengará un interés del 1/2% devengados anualmente

with deferred payments for twenty years. con pagos diferidos durante veinte años. The principal and interest will be due at the El principal y los intereses se pagarán en el

end of the 20 final de la 20

th º

year. año. In the event of default, AHFA reserves the right to set a default rate En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el derecho de establecer una tasa de morosidad

in excess of the prevailing Prime Lending Rate applicable at the time of the default. en exceso de la tasa preferencial vigente aplicable en el momento del incumplimiento.

2.) 2.)

Eligible Activities and Costs: HOME funds will be used solely to fund new Actividades elegibles y Costas: los fondos de HOME serán utilizados exclusivamente para financiar nueva

construction costs of rental units. los costos de construcción de las unidades de alquiler. Any additional costs associated with the development Todos los gastos adicionales asociados con el desarrollo

such as the demolition of existing structures onsite or offsite cost associated with the tales como la demolición de estructuras existentes costo interno o externo asociado con el

development will not be eligible for HOME funds. el desarrollo no será elegible para los fondos de HOME.

3.) Eligible Participants: For-profit developers, CHDOs, non-profit developers or any 3.) Los participantes elegibles: Con fines de lucro, desarrolladores, desarrolladores CHDOs sin fines de lucro o cualquier

entity eligible to receive an appropriation under Title II of the Act. entidad elegible para recibir un crédito en virtud del título II de la Ley.

4.) Security: The loan may be secured by a first or subordinate mortgage on the land and 4.) Seguridad: El préstamo puede ser garantizado por una primera o subordinado hipoteca sobre el terreno y

the existing or proposed improvements. las mejoras existentes o propuestas. In addition, a collateral assignment of rents and Además, una cesión en garantía de rentas y

leases will be executed in connection with the property. arriendos serán ejecutadas en relación con la propiedad. Additional collateral may also Garantías adicionales también pueden

be required, but is subject to the discretion of AHFA based on the nature of the ser requerido, pero está sujeto a la discreción de AHFA basado en la naturaleza de la

transaction involved. transacción involucró.

5.) 5.)

Guaranty: AHFA, in its sole discretion, may require that the loan be guaranteed by an Garantía: AHFA, a su sola discreción, puede requerir que el préstamo garantizado por una

individual(s) or entity acceptable to AHFA. individuo (s) o entidad aceptable para AHFA.

|  |
| --- |
| **Page 12** **página 12**  |

**2016 HOME Action Plan** **2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**12** **12**

6.) 6.)

Insurance: Appropriate insurance will be required in connection with the principal Seguros: seguro apropiado será requerida en relación con el director

security as collateral for the loan. la seguridad como garantía para el préstamo. In addition, the applicant, developer and/or builder Además, el solicitante, promotor y / o constructor

must evidence insurance coverage to include, but not be limited to, builder's risk debe acreditarse la cobertura de seguro para incluir, pero no limitarse a, el riesgo del constructor

insurance, general liability insurance, and loss of rents insurance. seguros, seguro de responsabilidad civil general, y la pérdida de seguro de rentas.

7.) 7.)

Good Standing: No loan application will be processed for any borrower or related entity Vigencia: No hay solicitud de préstamo será procesada para cualquier prestatario o entidad relacionada

which is not in good standing with AHFA and any other state housing finance authority, que no está en buenos términos con AHFA y cualquier otra autoridad de vivienda del estado financiero,

the Alabama Department of Economic and Community Affairs (ADECA), HUD or el Departamento de Alabama de Asuntos Económicos y de la Comunidad (ADECA), o HUD

RD. RD. An applicant can be denied consideration of the HOME funds under Alabama’s Un solicitante puede negar la consideración de los fondos de HOME en virtud de Alabama

HOME Program if the applicant or its related parties have a history of payment Programa HOME si el solicitante o sus partes relacionadas tienen un historial de pago

delinquencies, bankruptcy, foreclosure or activities determined to be unsound or morosidad, quiebra, la exclusión o actividades determinadas como poco sólido o

unlawful. ilegal.

8.) 8.)

Closing Costs: The borrower is responsible for all closing costs incurred in connection Los costos de cierre: El prestatario es responsable de todos los costos de cierre incurridos en relación

with any HOME Program loan(s), inclusive of all AHFA-appointed attorneys' costs. con cualquier préstamo (s) Programa HOME, incluidos los gastos de todos los abogados designados-AHFA '.

9.) 9.)

Environmental Review: AHFA may select and engage an environmental professional at Revisión Ambiental: AHFA puede seleccionar y contratar a un profesional del medio ambiente en

owner's expense to review and comment on the environmental report(s) submitted by costo del dueño para revisar y hacer comentarios sobre el informe ambiental (s) de

the applicant. el aplicante. AHFA may also select and engage an environmental professional to AHFA también puede seleccionar y contratar a un profesional del medio ambiente a

complete a Phase I Environmental Site Assessment after a Written Agreement of completar una Evaluación Ambiental de Sitio Fase I después de un acuerdo escrito de

HOME funds. Los fondos de HOME. Environmental reviews will be conducted in accordance with the Revisiones ambientales se llevarán a cabo de acuerdo con el

applicable HOME Regulations and AHFA's Environmental Policy. Reglamento de casa aplicables y Política Ambiental AHFA. Before AHFA can Antes de AHFA puede

execute the HUD Form 7015.15 Request for Release of Funds, all environmental issues ejecutar el Formulario HUD 7015,15 Solicitud de liberación de fondos, todas las cuestiones ambientales

identified in the Environmental Site Assessment(s) must be cleared in a manner señalada en la Evaluación Ambiental del Sitio (s) debe ser limpiado de manera

acceptable to AHFA. aceptable para AHFA.

10.) Survey: Loans closed under Alabama's HOME Program will require a survey of the 10.) Encuesta: Préstamos cerrados bajo el Programa Home Alabama requerirá un estudio de la

property, which must be completed prior to closing, and contain a flood zone propiedad, que debe ser completado antes del cierre, y contienen una zona de inundación

certification. proceso de dar un título. The survey, in form and content, must be acceptable to AHFA. La encuesta, en forma y contenido, debe ser aceptable para AHFA.

11.) Declaration of Land Use Restrictive Covenants: Prior to closing, applicants must 11.) Declaración de Uso de la Tierra cláusulas restrictivas: Antes del cierre, los solicitantes deben

execute and record a copy of the Declaration of Land Use Restrictive Covenants ejecutar y grabar una copia de la Declaración de Uso de la Tierra cláusulas restrictivas

agreement. acuerdo. The terms of the agreement will require that the covenants remain in effect Los términos del acuerdo, será necesario que los convenios siguen en vigor

for the required low-income occupancy period. para el período de ocupación de bajos ingresos requerido.

12.) Construction Consultant: AHFA will contract with an independent construction 12.) Consultor de construcción: AHFA contratar con una construcción independiente

consultant who may: (i.) perform an up-front analysis of the construction budget to consultor que puede: (i.) realizar un análisis inicial del presupuesto de construcción de

determine the reasonableness of costs as presented; determinar la razonabilidad de los costos como se presenta; (ii.) review the final plans and (ii.) revisar los planes finales y

specifications of the project (during and upon the completion of the project) for especificaciones del proyecto (durante y después de la finalización del proyecto) para

compliance with AHFA's Design Quality Standards, applicable local, state and federal el cumplimiento de las Normas de Calidad de AHFA diseño, las leyes locales, estatales y federales

building codes and ordinances; los códigos de construcción y ordenanzas; (iii.) review specifications and make comments and/or (iii.) las especificaciones de revisión y hacer comentarios y / o

recommendations regarding the quality of materials to be used in connection with the recomendaciones relativas a la calidad de los materiales a utilizar en relación con la

project; proyecto; and (iv.) review work in progress and the completed project for any material y (iv.) trabajo de revisión en curso y el proyecto terminado para cualquier material

defects and quality of work. defectos y calidad del trabajo.

13.) Appraisal: Appraisals will be required on all loans and must adhere to applicable 13.) Balance: serán requeridos Valoraciones sobre todos los préstamos y deben cumplir con su caso

federal and state laws. leyes federales y estatales. The appraisal must be completed by an appraiser who is state- La evaluación debe ser completada por un tasador que es declaración

certified. certificado. AHFA will select and engage all appraisers. AHFA seleccionar y comprometer a todos los tasadores.

14.) Applying For Funds: Applications for Alabama HOME funds may be made to AHFA 14.) La aplicación de fondos: Las solicitudes de fondos HOME Alabama se pueden hacer a AHFA

durante un ciclo competitivo de solicitud (decisiones de financiación se basarán en el proyecto

|  |
| --- |
| **Page 13** **página 13**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**13** **13**

criterios de selección y sistema de puntos de puntuación como se detalla en este documento y el Anexo A). Si los fondos

están disponibles después de que el ciclo de aplicación competitiva; AHFA podrán considerar una solicitud

bajo el programa de Vivienda Multifamiliar Ingresos Bond AHFA para la nueva construcción

aplicación (s) que cumpla con el plan de vivienda, Vivienda aplicable plan de asignación de crédito

Bond y Política de Vivienda Multifamiliar ingresos.

15.) Existente préstamos para la vivienda: El total del capital e intereses devengados y se debe pagar en

la fecha de vencimiento especificada en los documentos de préstamo proyectos. Para los proyectos que no pueden pagar

del total del capital e intereses devengados, AHFA considerar una extensión. Proyecto no es

capaz de pagar el 100 por ciento del préstamo para la vivienda (principal e intereses) o ser aprobado para

una extensión de quince (15) años de saldo del préstamo HOME no será elegible para recibir adicional

financiación bajo cualquier programa administrado por AHFA.

**IV.** **IV.** **proceso de asignación**

**Ciclo A. Aplicación**

Las fechas del ciclo de aplicación (o ciclos, si hay más de uno) será determinado por

AHFA sobre una base anual. Todas las personas que han solicitado para estar en la dirección de correo

lista de distribución (véase la Sección IV (B)) recibirá la notificación del ciclo por e-mail. Notice darse cuenta

del ciclo aparecerán además en la [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) y en no menos de cuatro periódicos

a lo largo de Alabama.

Para solicitar los fondos de HOME, el solicitante debe completar la AHFA multifamiliar Financiación

aplicación que está disponible en línea en www.AHFA.com.

Toda la correspondencia y consultas relacionadas con la aplicación deben ser dirigidas a la

following: siguiendo:

Autoridad de Vivienda de Alabama Finanzas

A la atención de: División Multifamiliares

Número de Teléfono: (334) 244-9200

PO Box 242967

Fax Number: Número de fax:

(334) 279-6957

Montgomery, Alabama 36124-2967

[www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

ahfa.mf.application@ahfa.com

**B. E-Mail Lista de distribución**

AHFA mantiene una lista de distribución de correo electrónico para aquellos interesados ​​en recibir notificaciones de

los ciclos de aplicación y otras actividades del programa AHFA multifamiliares. Visita www.AHFA.com

que se añade a la lista de correo electrónico o puede presentar una solicitud por escrito a la dirección especificada

en la Sección IV (A). Los cambios o actualizaciones de información de contacto son responsabilidad de la

proveedor y deben presentarse de una manera oportuna.

**Requisitos mínimos de aplicación C.**

Aunque se reconoce que cada solicitud presentada es diferente, cierto nivel

requisitos deben cumplirse por todos los solicitantes antes de la aplicación puede ser considerado para la plena

evaluation. evaluación. Tras la presentación de la solicitud, en su caso el requisito mínimo es que falta o falla de

materialmente adherirse a los estándares definidos AHFA durante la revisión de la integridad, la

se rechazó la solicitud. Si durante la revisión de integridad se determina que

|  |
| --- |
| **Page 14** **página 14**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**14** **14**

Se requiere información adicional o una aclaración para cualquier elemento de umbral, AHFA

póngase en contacto con el solicitante por correo electrónico. Cuando fue contactado, el solicitante deberá responder dentro de los cinco (5)

Se rechazarán días laborales o la aplicación. Cualquier información adicional proporcionada por

El solicitante debe ser satisfactoria para AHFA y puede estar sujeto a los cánones como se indica en

Sección III (D). Una lista de todos los requisitos mínimos y las explicaciones se proporcionan a continuación:

1.) 1.)

Tasa de solicitud. El cargo no reembolsable de aplicación (s) descrito en la Sección III (D)

debe ser pagado en su totalidad y su vencimiento. Si alguna de las tasas de solicitud es devuelto debido a

la insuficiencia de fondos, la aplicación terminará. Toda la tarifa (s) no son de aplicación

reembolsable *.*

2.) 2.)

Aplicación completa.

El solicitante debe presentar una solicitud completa (ver

Sección III (C) (1)) a AHFA. Una aplicación con diez (10) o más que falta y / o

se dará por terminado documentos incompletos.

3.)

Control de sitio. Si el solicitante no posee la propiedad para los cuales se

solicita en el momento de la solicitud, el solicitante debe tener control de sitio como se evidencia

por una opción de compra. Debido a las regulaciones que afectan a las distintas longitudes del

proceso de aprobación para cada propiedad y los riesgos significativos para la demandante por no haber

para hacerlo, AHFA requiere que el solicitante (i.) obtener, como mínimo, un período de seis meses

opción de compra con una opción para renovar por un período adicional de seis meses, y (ii.) si

aplicables, si el sitio propuesto contiene restricciones y / o cualquier forma de aprobación

derechos o requisitos de revisión de otra entidad, como una propietarios de viviendas

asociación, toda la evidencia de aprobación (s) debe ser presentado con la forma como se aplican de

El sitio de control en la aplicación y (iii.) después de la presentación de la solicitud y en su caso

(Véase al final del párrafo), obtener el acuerdo escrito del vendedor que el vendedor no deberá

bajo ninguna circunstancia comenzar (o permitir que terceras partes para comenzar) cualquier

elección de limitación de la actividad o de otros trabajos de mitigación en el proyecto sin los escritos

el permiso de AHFA. actividades Choice limitantes incluyen, pero no se limitan a,

la adquisición, rehabilitación, la conversión, el arrendamiento, reparación, alteración del suelo, o

construction. construcción.

4.)

La zonificación adecuada. El solicitante debe proporcionar evidencia de que los bienes de propiedad (o en las

ser de propiedad) se divide en zonas adecuadamente y en consonancia con el uso que el proyecto propuesto. AHFA

no tiene en cuenta la propiedad zonificada si zonificación definitiva (no planos y especificaciones para

emisión de permisos de construcción) está supeditada a nuevas reuniones de la ciudad, aprobaciones

y / o publicidad. La evidencia debe ser en forma de una declaración firmada por el

jurisdicción local donde se encuentra la propiedad.

5.)

Estudio de mercado. El solicitante debe presentar un estudio de mercado en la solicitud inicial

presentación (excepto para el proyecto de Bonos Exentos multifamiliar, que requerirá una

estudio de mercado antes de la ejecución del compromiso) y debe ser inferior a seis (6)

meses de edad. Si el estudio de mercado no cumple los requisitos AHFA, la aplicación

terminará (véase la Sección I (C) (3) para los requisitos más detallados).

6.)

Normas de calidad de diseño y construcción manual. Se requiere que todos los proyectos de

Manual de cumplir con estándares de calidad de diseño y construcción de AHFA para la construcción de

adjunta nuevas unidades de alquiler o para la construcción de viviendas de alquiler unifamiliares. These are Estos son

normas mínimas y AHFA permite a los solicitantes superan estos estándares del proyecto.

Cada solicitante puede construir el proyecto propuesto de una manera que refleje solicitante

metas o que excede los códigos de construcción locales.

|  |
| --- |
| **Page 15** **página 15**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**15** **15**

7.)

Certificación de inundación. El solicitante debe proporcionar un certificado de medición de límites y

Certificación que indica el mapa y el panel número del mapa de tarifas del seguro de inundación,

la designación de Zona de inundación y que ninguna parte de la propiedad se encuentra dentro de la

llanura de inundación de 100 años. No hay partes del sitio pueden contener los humedales, incluyendo cualquier

porciones que no se consideran parte del sitio, pero necesaria para la entrada y la salida a la

site. sitio.

8.)

Las solicitudes presentadas en otras jurisdicciones participantes. AHFA no aceptará ni

considerar una solicitud (s) presentada en una ciudad o condado que es un aprobado por HUD

participando jurisdicción y recibe su propia asignación de los fondos de HOME. The los

jurisdicciones participantes se enumeran en la página 3 del Plan de Acción HOME.

9.)

Evaluación Ambiental. El solicitante debe proporcionar un sitio Ambiental

Evaluación en el momento de la presentación de la solicitud inicial (a excepción de Multifamiliares

Exentos de impuestos proyecto de bonos, lo que requerirá una Evaluación Ambiental del Sitio

antes de la ejecución del compromiso) junto con la cuota de terceros requerido como

se define en la Sección III (D) (4) La Evaluación Ambiental del Sitio debe cumplir con el

Requisitos mínimos AHFA ambientales de política (Anexo B). If the Si el

Evaluación Ambiental no cumple los requisitos de la aplicación AHFA

dará por terminado.

10.) La certificación del arquitecto de avance del proyecto. El arquitecto del proyecto deberá certificar que

todas las losas de cimientos de los edificios o espacios angostos están en su lugar en los proyectos que recibieron una

carta de reserva para créditos de vivienda y / o acuerdo escrito hogar y / o

Escrito Acuerdo en 2013 y 2014. La emisión de un Futuro-Año vinculante y por escrito

Contrato no modifica este requisito.

11.) Localización del sitio. AHFA no considerará ninguna solicitud de nueva construcción

proyecto, si el proyecto propuesto se encuentra dentro de un (2) radio de dos millas de un AHFA

proyecto aprobado durante el ciclo 2014 y 2015 que no se ha puesto en servicio y está

90% o más ocupada en el momento de la aplicación.

Los proyectos financiados con créditos para la vivienda única, créditos para la vivienda combinan con INICIO

fondos y bonos de vivienda multifamiliares combinados con créditos para la vivienda serán

incluidas dentro del requisito de radio de 2 millas.

*Radius se define como una línea recta que se extiende desde el centroide (centro geométrico) de*

*un círculo a la circunferencia. El radio debe ser determinada mediante el uso de una partida*

*punto en el centro del sitio del proyecto propuesto y se mide usando geográfica*

*Sistema de Información (GIS) mapas. El radio de 2 millas por cada proyecto debe ser claramente*

*definido en el estudio de mercado.*

La siguiente es una excepción al requisito de radio de 2 millas:

Las aplicaciones que contienen la financiación a través de HUD Choice Barrio,

Reemplazo del factor de vivienda de fondos, los fondos del Programa Fondo de Operaciones y

Barrio promesa.

|  |
| --- |
| **Page 16** **página 16**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**16** **dieciséis**

AHFA razonable para proporcionarle ayuda en la determinación de la ocupación de su caso

proyectos, a petición. Toda la información proporcionada a los solicitantes por AHFA puede ser

en base a la información de terceros informado a AHFA.

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

no se responsabiliza de los errores u omisiones en la ocupación reportados.

*Nota: Si un proyecto está financiado AHFA pero devuelve los créditos para la vivienda*

*antes de la fecha límite de aplicación actual, ese proyecto no será considerado en*

*determinar el requerimiento de radio de 2 millas.*

12.) extendido uso de bajos ingresos. Todos los proyectos deben comprometerse por escrito para extender el

Créditos de vivienda de bajos ingresos la retirada de tierras adicionales de cinco (5) años más allá de los quince

periodo de cumplimiento (15) años a veinte (20) años. Por lo tanto, los proyectos no serán

permite entrar en un Contrato Calificado hasta después del año 20 de la extendida

el uso de bajos ingresos está completa, a no ser aprobado por escrito por AHFA como parte de la

proceso de contrato calificado.

**D. acciones negativas**

Si alguna de las siguientes acciones ser posterior a la solicitud ha sido presentada y

antes de su aprobación por AHFA, el examen de la aplicación terminará a menos que se

se proporciona a continuación:

1.) 1.)

Sitio cambio o alteración de cualquier tipo;

2.) 2.)

Cambio en la propiedad - un cambio en las partes que intervienen en la entidad propiedad (por ejemplo,

Además de un nuevo socio / miembro general o eliminación de un general existente

socio / miembro);

3.)

Cambio en el diseño de la unidad, pies cuadrados, mezcla de unidad, número de unidades, el número de

edificios, etc (a menos que los cambios son requeridos por una autoridad reguladora local y / o

códigos);

4.)

Cambio en el contratista general;

5.)

El cambio en la sociedad de gestión;

6.)

Cambio en el arquitecto;

7.)

Si AHFA recibe una determinación de un federal, estatal o autoridad reguladora local

o agencia de incumplimiento significativo o no en función del solicitante de no AHFA

proyectos existentes, AHFA puede terminar la aplicación;

8.)

Cualquier miembro del equipo de desarrollo que figuran en la solicitud que tiene casos de

excesiva, flagrante, o sin corregir (dentro del tiempo requerido por AHFA) no

-el cumplimiento de AHFA, Vivienda de crédito, casas, intercambio, TCAP o exentos de impuestos

reglamentos de bonos en los proyectos existentes;

9.)

Cualquier miembro del equipo de desarrollo que figuran en la solicitud de que se haya descartado la actualidad,

suspendidos, propuestos para la inhabilitación o suspensión, declarados inelegibles o voluntariamente

excluidos de las transacciones o proyectos de construcción que impliquen el uso de fondos federales

fondos o créditos para la vivienda;

10.) El solicitante tiene un proyecto que va a la ejecución hipotecaria o ha sido ejecutada dentro de la

últimos diez (10) años;

11.) Cualquier cambio material adverso relacionado con el proyecto o el titular. AHFA determinar

si el cambio (s) es material y / o adversa a su sola discreción y más

se reserva el derecho de terminar una aplicación;

|  |
| --- |
| **Page 17** **página 17**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**17** **17**

12.) Un solicitante que tiene un único proyecto que recibió una carta de reserva para la Vivienda

Créditos y / o Acuerdo INICIO / Acuerdo Escrito Escrito en 2013, 2014, o

2015, que no es ni completa ni ha alcanzado el 90% de ocupación en el momento de

application. solicitud. Reemplazo del factor de vivienda de fondos y los fondos del Programa Fondo de son

eximir de este requisito;

13.) Solicitante (incluidos todos los miembros del equipo de desarrollo que figuran en la solicitud) tiene cualquier

las cuotas pendientes debido a AHFA en otros proyectos; and y

14.) Si créditos para la vivienda se combinan con los fondos de HOME y el Sitio del Medio Ambiente

examen de la fijación por AHFA (o consultor de AHFA) identifica cualquier insatisfactorio

condición ambiental que el solicitante (o cualquier propietario del solicitante) deben tener

conocido o no para investigar a fondo antes de la presentación de la solicitud.

La lista anterior de acciones negativas no es todo incluido. El paquete de la aplicación en sí, aparecerá una lista de otro

requisitos necesarios. AHFA terminado el estudio de una solicitud, si cualquier información

se presente en relación con la solicitud es fraudulenta, engañosa o materialmente incorrecta.

La determinación de si la información es fraudulenta, engañosa o materialmente incorrecta será

determinado por AHFA.

**Evaluación E. Aplicación**

AHFA sigue un proceso competitivo por el que todos los solicitantes se califican de manera objetiva

de acuerdo con los criterios especificados en el Plan de Acción HOME. AHFA se adhiere estrictamente a la

la política y los procedimientos del Plan de Acción HOME. Los esfuerzos para influir en el resultado de la

proceso de aplicación a través de esfuerzos de presión, ya sea directamente (por el solicitante) o indirectamente

(A través de los esfuerzos de terceros en nombre del solicitante), será inútil, considerada como una

violación del Plan de Acción HOME y puede resultar en la terminación de la aplicación. In En

Además, el solicitante podría estar sujeto a responsabilidad civil o criminal. Cada solicitud debe

sostenerse sobre sus propios méritos.

1.) 1.)

Proceso de Evaluación. Con tal que cada solicitante ha cumplido con los requisitos mínimos de prestaciones

Sección II (C), cada aplicación estará sujeta a la siguiente proceso de evaluación:

(I.) Integridad. El solicitante debe presentar una solicitud completa (véase la Sección III

(C) (1)) a AHFA.

(Ii.) De Puntuación. La solicitud será evaluada utilizando el Sistema de Puntuación

incluida en el Apéndice A. El solicitante no recibirá puntos, si el artículo (s) o

documento (s) requerido para calificar para puntos faltan y / o incompleta.

(Iii.) Determinación de la viabilidad financiera. Una vez que la aplicación es el punto anotado, el

A continuación, se evalúa proyecto para determinar su viabilidad financiera, incluyendo su

viabilidad financiera como un proyecto de vivienda de interés social cualificada durante todo el

periodo de credito.

Como mínimo, AHFA determinar un proyecto propuesto para ser económicamente viable

basado en los siguientes criterios:

a) un)

el grado en que las fuentes de financiación del proyecto es igual al proyecto

usos de los fondos;

|  |
| --- |
| **Page 18** **página 18**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**18** **18**

b) segundo)

la medida en que el desarrollador cargo por el aplazamiento propuesto puede ser

pagado dentro del marco de tiempo permitido por el Impuestos Internos

Servicio;

c) do)

la razonabilidad de los costos totales del proyecto, teniendo en cuenta

normas de costos duros y blandos AHFA; and y

d) re)

los plazos de amortización propuestos (incluido el tipo de interés, la deuda total

y el plazo del préstamo) para la totalidad de la deuda propuesto (duro y blando) en relación

con el proyecto propuesto.

Después de tomar esta determinación, AHFA determinar la viabilidad financiera

del proyecto en base a la cantidad menor de Vivienda de crédito determinado por AHFA

o la cantidad solicitada por el solicitante. Debido AHFA está permitido asignar

sólo los recursos necesarios para hacer un proyecto económicamente viable, AHFA no puede

y no debe ser esperada para financiar el importe total solicitado por una

solicitante. Por lo tanto, AHFA otorgará créditos para la vivienda basado en el menor de

la cantidad solicitada por el solicitante o la cantidad de crédito Vivienda que se

determinado por AHFA que sea necesario hacer un proyecto económicamente viable.

determinación de la cantidad apropiada de créditos para la vivienda AHFA no es una

representación o garantía en cuanto a la viabilidad financiera del proyecto de este tipo, y puede

No ser considerada como tal por el solicitante, titular, promotor, inversor, prestamista o

cualquier otra persona. La cantidad de capital propio (neto de sindicación de los ingresos)

aportado por los inversores a una asociación del proyecto no podrá ser inferior a la cantidad

Generalmente aportado por los inversores para proyectos similares basados ​​en el mercado actual

conditions. condiciones. En el caso de que el propietario del proyecto recibe menos ingresos de capital que

la cantidad que debe ser razonablemente obtenida a partir de mercado que prevalece

tarifas, AHFA financiar fondos de capital proyectados de cada proyecto basado en

el del mercado. Cualquier déficit de capital pasarán a ser responsabilidad de

el dueño de contribuir. En el caso de un superávit en la equidad, AHFA puede reducir

cantidades asignadas en el momento de la certificación coste real para evitar la sobre subvencionar

the project. el proyecto.

aplicaciones de propósito especial o alto costo de vivienda que exceden la normalidad

construcción y suaves costos de otras solicitudes recibidas deben ser compatibles con

otras fuentes de subvención. AHFA espera plenamente que cualquier aplicación propuesta

presentado incluirá otras fuentes de subvención si es necesario para aprovechar de AHFA

limitada de crédito de vivienda y recursos INICIO.

AHFA requerirá un coeficiente mínimo de cobertura de servicio de la deuda de 1,20: 1 para HOME

financiación de la deuda de desarrollo que previsiblemente lugar a una exclusión si no se

reembolsado. cobertura del servicio de la deuda se define como la relación de explotación neto de una propiedad

(ingreso de alquiler menos gastos de explotación y los pagos de reserva) a

forecloseable, actualmente la amortización de las obligaciones de servicio de deuda. AHFA

determinar el gasto de operación permisible basado en casa histórica y actual

y los estados financieros propiedades de vivienda de crédito.

AHFA requerirá el proyecto para establecer y mantener durante todo el extended-

utilizar periodo de una reserva mínima de funcionamiento. La reserva operacional será una

cantidad equivalente a seis meses de la proyectada gastos de explotación del primer año, más

tres meses de servicio de la deuda.

|  |
| --- |
| **Page 19** **página 19**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**19** **19**

AHFA requerirá el proyecto para establecer y mantener durante todo el prolongado

período de una cuenta de reservas mínimas sustitución de una) $ 250 por unidad anualmente utilizar

para nuevos proyectos de construcción de la tercera edad, b) $ 300 por unidad al año para todos

otros proyectos.

Los criterios de suscripción adicionales y suposiciones que son impulsados ​​por el mercado como

las tasas de interés, precios, crédito de vivienda y gastos de operación del proyecto serán

publicado y discutido en INICIO / Vivienda Solicitud de crédito AHFA

Workshop. Taller. La capacitación se llevará a cabo antes del ciclo de aplicación. The date of La fecha de

la formación será publicada en www.AHFA.com y una notificación por correo electrónico será

enviada a los de la lista de distribución de correo electrónico actual.

(Iv.) Solvencia. AHFA llevará a cabo exámenes de crédito de la persona (s)

y los informes comerciales de empresas que participan en el desarrollo y funcionamiento de la

project. proyecto. El solicitante debe proporcionar documentación suficiente para obtener el

informes de crédito requeridas. Si estos informes demuestran ser menos que satisfactoria,

incluyendo pero no limitado a la determinación de derechos de retención de impuestos federales, la aplicación será

terminated. terminado.

La razonabilidad de los costos del proyecto (v.). Cualquier coste de partidas individuales, los costos de pies cuadrados o

los costos totales unitarios que excedan de un rango de razonabilidad pueden rechazarse únicamente a

la discreción de AHFA. Información y documentación adicional (verificado por

AHFA y / o una persona designada por AHFA) pueden ser necesarios para fundamentar la

razonabilidad del costo. Cualquier asignación realizada se determinó a través de

evaluación de AHFA de costo. Cualquier asignación de los fondos de HOME no puede exceder el

límites publicados por HUD. Una lista de los límites aplicables puede ser proporcionado por AHFA.

AHFA se reserva el derecho a solicitar la certificación o verificación en un formulario

aceptable para AHFA de cualquier coste de la línea en cualquier momento entre la aplicación

ciclo y la asignación final de los fondos de HOME. Cuando el proyecto se coloca en

servicio, AHFA requiere la certificación coste real para ser realizada por una

independiente Contador Público.

2.) 2.)

Frecuencia de evaluación. Las solicitudes serán evaluadas por lo menos dos veces:

• En la presentación; and, y,

• Antes del cierre de la hipoteca.

**F. Tasas Builder y desarrollador**

1.) 1.)

Cuota de desarrollador. La cuota de desarrollador, que incluye los gastos generales y de los desarrolladores

además de beneficios de consultores honorarios y beneficios del propietario, no deben superar el 15% del total

los costos del proyecto (excluyendo el cargo desarrollador).

2.) 2.)

Cuota de constructor. La cuota de constructor, que incluye generador de ganancia y los gastos, no debería

superar el 8% de los costos de construcción, excluido el cargo. Requisitos generales debe

ser costo-certificado y, como regla general, no debe superar el 6% del total de la construcción

costs. costes. Los productos incluidos en los requisitos generales serán consistentes con HUD y

regulaciones del USDA Desarrollo Rural.

|  |
| --- |
| **Page 20** **página 20**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**20** **20**

**G. PRINCIPAL asignaciones de fondos**

Todo AHFA emitida acuerdo escrito para los fondos de HOME para proyectos aprobados son contingentes

tras la recepción de AHFA de una asignación de fondos de HOME del Departamento de los EE.UU.

Vivienda y Desarrollo Urbano y sujeto a cualquier cambio en las leyes aplicables o

regulations. reglamentos. Cada contrato escrito puede ser reducida o suprimida si AHFA

no tiene disponible la cantidad esperada de los fondos de HOME o si hay un cambio en

applicable laws or regulations. leyes o reglamentos aplicables. AHFA no tendrá responsabilidad alguna para cualquier proyecto

propietario si es impactado acuerdo escrito de AHFA para los fondos de HOME para tales propietario del proyecto

por un cambio en el plan de acción HOME AHFA o en las leyes o reglamentos aplicables.

No hay entidades relacionadas, directores o individuos se asignarán los fondos de HOME en exceso de

20% de 2016 la asignación de fondos HOME del estado. Independientemente del porcentaje de participación en

un proyecto, el 100% de la asignación de fondos HOME del proyecto contará para todos los casquillos.

La intención de la Cap HOME es promover una administración justa y objetiva del hogar

de programas garantizando que ningún solicitante puede recibir una parte excesiva de la disposición

los fondos de HOME en cualquier ciclo de aplicación. Partes que tienen una identidad de intereses son

se presume que están suficientemente relacionadas para que puedan ser tratados como un único interesado para los fines

del Cap. Como se describe a continuación, AHFA puede, a su discreción, identificar a los grupos cuyas

relación es suficientemente estrecha para causar que sean tratados como un único solicitante de

los propósitos de la PAC. Un factor significativo en la evaluación será si, basado en el

hechos y circunstancias, un objetivo principal de la participación de una parte en un proyecto parece

ser la evitación de la PAC.

A los efectos de este párrafo, las siguientes relaciones constituyen una identidad de

interés para los propósitos de la identificación de las partes relacionadas con el fin de aplicar el casquillo:

1.) Las personas individuales se consideran relacionadas entre sí (i.) Si tienen alguna de las

siguiente relación directa: padres, hijos, cónyuge, hijo-en-ley, la hija-en-ley,

padre-en-ley, y la madre-en-ley, incluyendo cualquier relación directa creado por

el matrimonio, el nuevo matrimonio, la adopción, o cualquier otro estado legalmente reconocido, o (ii.) si uno

individuo es un empleador, por el derecho común o de otra manera, de la otra.

2.) Las entidades que se consideran relacionados entre sí (i.) En caso de cualquier director, accionista, socio,

miembro, o cualquier otro tipo de propietario de cualquier entidad sería considerado un relacionados

individuales (bajo 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 a otra

entidad, o (iii.) si la entidad posee un interés material en otra entidad. Una entidad será

presume que controlar a otra entidad si tiene un porcentaje de participación en la otra entidad

o la posibilidad de designar a un porcentaje de los miembros del gobierno de la otra entidad

el cuerpo (es decir, la junta directiva, mesa directiva, socios, gerentes, etc.) que lo haría

permitir que controlar a la otra entidad, ya sea por efecto de la ley o por convenio. A UN

interés material, cualquier participación en la propiedad de más del 20% de las acciones,

partes sociales, intereses de miembros, u otras formas de propiedad de cualquier entidad;

condición, sin embargo, que las participaciones de los inversores de crédito de vivienda,

consorcios de vivienda de crédito o socios o miembros se realizará administrativas especiales

caso omiso a los efectos de prueba de 20%.

3.) Sin perjuicio de lo anterior, se considerará un fideicomiso relacionado con una persona o entidad

si cualquier fiduciario, fideicomitente, fideicomitente, beneficiario, Destinatario de permisible, cualquier persona

|  |
| --- |
| **Page 21** **página 21**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**21** **21**

o entidad cumple una función similar a la anterior, o cualquier persona poder de la celebración

cita (general o limitada) sobre la propiedad del fideicomiso se consideran relacionadas con la

persona o entidad en los puntos 1 o 2 anteriores.

4.) Cualquier otro tipo de relación que, aunque no específicamente enumerados anteriormente, se determina que

constituir una identidad de interés debido a que es una relación al menos tan cerca como una

identidad de intereses descrito anteriormente o porque permitiría una asignación que

viola el propósito del techo.

**H. Notificación de Aprobación**

Los solicitantes podrán ser notificados de las decisiones de adjudicación a través de notificación por correo electrónico, mediante una carta de

no selección, o un acuerdo escrito. Además, los premiados serán mencionados en

[www.AHFA.com .](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) Los solicitantes aprobados para un premio se emitirán una carta de reserva y

Acuerdo escrito. La carta de reservas esbozará acciones mediante las cuales los propietarios, si

aceptar los términos, deben cumplir. El incumplimiento de los términos de la carta de reserva y

Acuerdo por escrito terminará automáticamente dicha reserva y el Acuerdo por escrito.

Cualquiera de los solicitantes que no sean seleccionados para un premio pueden programar una llamada de conferencia o

reunirse con el personal AHFA para discutir las razones de su solicitud no fue seleccionada para

funding. fondos. La llamada o reunión deben ser programados y se mantuvo en las seis semanas siguientes a la fecha de

la carta de notificación de AHFA. Una vez que la llamada o reunión se ha llegado a la conclusión, AHFA

no tendrá ningún análisis más detallado respecto de la aplicación.

**I. Requisitos de progreso previo acuerdo escrito**

A partir de la fecha del acuerdo escrito, el solicitante tiene las limitaciones de tiempo establecidas esbozados

a continuación en la que para obtener los siguientes elementos. Todos los plazos señalados en el escrito

se hará cumplir el acuerdo. Las solicitudes de prórroga deberán presentarse en el AHFA-

proporcionadas formas con las evaluaciones de pago que se encuentran tanto en el

www.AHFA.com. El incumplimiento de cualquiera de los plazos (en su totalidad o en parte)

y / o proporcionar el contenido incompleta o inaceptable del documento (s) requerida causará

El acuerdo por escrito para que sea cerrada automáticamente:

1.) Dentro de los 15 días siguientes a la fecha del contrato escrito, el solicitante deberá aportar:

(I.) El ejecutados INICIO Escrito Acuerdo reconoce la aceptación de los términos

and conditions. y condiciones.

(Ii.) La aceptación reconociendo acuerdo escrito entre el hogar ejecutada

de los términos y condiciones.

(Iii.) El Plan de Manejo (disponible en www.AHFA.com)

(Iv.) El contrato de arrendamiento del arrendatario con el hogar de arrendamiento Addendum.

(V.) El Plan de Marketing afirmativa Feria de la Vivienda (disponible en www.AHFA.com).

2.) Dentro de los 30 días siguientes a la fecha del contrato escrito, el solicitante deberá:

Proporcionar la lista de verificación de Evaluación Ambiental (disponible en la página web de AHFA

[www.AHFA.com )](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

3.) Dentro de los 135 días siguientes a la fecha del contrato escrito, el solicitante deberá aportar:

|  |
| --- |
| **Page 22** **página 22**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**22** **22**

(yo.)

Tres (3) juegos de planos y especificaciones sellados con una copia electrónica en una

disco compacto, una unidad flash USB o indique lo contrario por AHFA.

(Ii.) Un informe de suelos in situ específico unido dentro de las especificaciones.

(Iii.) Una ALTA / ACSM Certified Encuesta consolidado en los planos y especificaciones.

(Iv.) Forma estándar de AFP de acuerdo entre el propietario y el arquitecto.

(V.)

Pavimentación carta de recomendación del ingeniero geotécnico (disponible en

www.AHFA.com)

4.) En el plazo de 165 días desde la fecha del acuerdo escrito, el solicitante deberá aportar:

(yo.)

documentos de la organización certificadas.

(Ii.)

Costo de construcción Resumen de estimación.

(Iii.) Horario de la construcción detallada.

(Iv.) Forma estándar de AFP de acuerdo entre el propietario y el contratista (AIA

formar).

5.) En el plazo de 195 días desde la fecha del acuerdo escrito, el solicitante deberá aportar:

(yo.)

Una copia de la nota de la construcción ejecutada del prestamista o acuerdo.

(Ii.)

Tomar plena posesión del sitio como lo demuestra garantía de escritura grabada.

(Iii.) Original grabado Declaración de uso de la tierra cláusulas restrictivas.

(Iv.) Una copia de la licencia de obras.

(V.)

Prueba de inicio de la construcción demuestra copia del Manual de

Notificación para contratista general del proyecto (forma AHFA).

(Vi.) Recertificación de bienes inmuebles Formulario de Adquisición (disponible en

www.AHFA.com).

(Vii.) Título póliza de seguro.

(Viii.) Un plan escrito fijo de mantenimiento (CMP) para el proyecto (disponible en

www.AHFA.com).

6.) El propietario debe presentar el Informe de Estado AHFA INICIO / Crédito a la Vivienda, que se debe

trimestral hasta que el proyecto se haya completado.

7.) Si cualquier condición ambiental imprevisto o inusual (s) no identificados de otro modo después de

completar los requisitos ambientales de AHFA se descubre con respecto a un proyecto

que recibió un premio de los fondos de HOME, créditos para la vivienda, o para ambos bajo este plan o

para cualquier año anterior, y tales imprevisto condición ambiental (s) da como resultado la

incapacidad del proyecto de la Place en el servicio en el plazo establecido en la Sección 42,

AHFA podrán intercambiar los créditos de vivienda otorgados al proyecto para una corriente

o la asignación año futuro de créditos para la vivienda, sujeta al pago del solicitante de la

penalización por extensión del medio ambiente especificada en www.AHFA.com. en este documento y la

el cumplimiento del solicitante con el Anexo B y con todas las demás condiciones especificadas por

AHFA basada en la naturaleza específica de las circunstancias del proyecto.

8.) Dentro de los 180 días después de que el proyecto se ponga en servicio, el solicitante debe proporcionar AHFA

con el paquete de Certificación Costo real (disponible en www.AHFA.com).

**La construcción del proyecto no puede comenzar hasta que una reunión previa a la construcción ha sido**

**celebrada con AHFA.**

|  |
| --- |
| **Page 23** **página 23**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**23** **23**

**J. acción negativa posterior a la notificación de la aprobación.**

Si alguna de las siguientes acciones ser posterior a la notificación de la aprobación de los fondos de HOME

el premio se dará por terminado a menos que se disponga lo contrario a continuación:

1.) 1.)

Sitio cambio - un cambio de la ubicación del sitio original no se permitirá bajo ninguna

circumstances. circunstancias. Cualquier cambio en la configuración del sitio o el tamaño de lo que era originalmente

propuesto en la solicitud debe tener el consentimiento previo por escrito de AHFA;

2.) 2.)

Cambio en la propiedad - un cambio en las partes que intervienen en la entidad propietaria

(por ejemplo, la adición de un nuevo socio general **/** o la retirada de una existente

socio general **/** miembro) sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.Examples of Ejemplos de

situaciones en las que puede considerarse la posibilidad de un cambio en la propiedad

incluir, pero no se limitan a: la muerte o quiebra. Cualquier persona o entidad,

incluyendo sindicadores, que intenta evitar este requisito, puede ser

sujetos a inhabilitación de todos los programas AHFA;

3.)

Cambio en la estructura de la sindicación - un cambio en el papel de la sindicador o en el

la distribución de los fondos / asignación a los demás a través de la sindicación como se indica en el

aplicación sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;

4.)

Cambio en el diseño de la unidad, pies cuadrados, mezcla de unidad, número de unidades, el número de

edificios, etc (a menos que los cambios son requeridos por una autoridad reguladora local y / o

códigos de regulación);

5.)

Cambio en el contratista general sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;

6.)

El cambio en la sociedad de gestión sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;

7.)

Cambio en el arquitecto sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;

8.)

Si AHFA recibe una determinación de un federal, estatal o autoridad reguladora local

o agencia de incumplimiento significativo o no en función del solicitante de no AHFA

proyectos existentes, AHFA puede terminar la aplicación;

9.)

Cualquier miembro del equipo de desarrollo (que aparece en la solicitud) que tiene casos de

excesiva, negligencia intencional o sin corregir (dentro del tiempo requerido por AHFA) no

el cumplimiento de AHFA, Crédito a la Vivienda,

Casas, intercambio, TCAP o reglamentos exentas de impuestos sobre los proyectos existentes;

10.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo que no se admita la actualidad, suspendidos, propuestos para

inhabilitación o suspensión, declarados inelegibles o voluntariamente excluidos de cualquier

transacciones o proyectos de construcción que impliquen el uso de fondos federales o Vivienda

Credits; créditos;

11.) El solicitante tiene un proyecto que va a la ejecución hipotecaria o ha sido excluido en el pasado

diez años;

12.) Cualquier cambio material adverso relacionado con el proyecto o el titular. AHFA determinar

si el cambio (s) es material y / o adversa a su sola discreción y más

se reserva el derecho de suspender el premio basado en el efecto de dicho cambio (s) en el

comparación con la aplicación original aprobado por AHFA;

13.) Cualquier miembro (s) equipo de desarrollo que figuran en la solicitud aprobada han

las cuotas pendientes debido a AHFA; and y

14.) Si créditos para la vivienda se combinan con los fondos de HOME y el Sitio del Medio Ambiente

examen de la fijación por AHFA (o consultor de AHFA) identifica cualquier insatisfactorio

condición ambiental que el solicitante (o cualquier propietario del solicitante) deben tener

conocido o no para investigar a fondo antes de la presentación de la solicitud

. .

La lista anterior de acciones negativas después de la reserva no es todo incluido. El contrato escrito

sí, aparecerá una lista de otros requisitos necesarios. AHFA terminar el Acuerdo por escrito cuando alguna

la información se presente en relación con el proyecto es fraudulenta, engañosa o materialmente

|  |
| --- |
| **Page 24** **página 24**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**24** **24**

incorrecto. La determinación de si la información es fraudulenta, engañosa o materialmente

incorrecta será determinado por AHFA a su sola discreción.

**K. Cambio en o denegación de asignación INICIO**

La evaluación de la solicitud descrita en la Sección IV (E) (2) del Plan de acción puede INICIO

dar lugar a un posible cambio en la cantidad de fondos de origen asignado a un proyecto o denegación de

la asignación total por completo debido a, pero no limitado a, una de las siguientes razones:

1.) 1.)

La información contenida en la solicitud presentada se determina que es incorrecta o

fraudulento;

2.) 2.)

Las condiciones en el acuerdo escrito no se cumplen;

3.)

Los cambios en el coste real del proyecto;

4.)

Solicitante obtiene subvenciones o financiación adicionales distintos de los descritos en las

la aplicación; and/or y / o

5.)

el fracaso del solicitante para notificar AHFA de cualquier cambio de material o adversos

en la solicitud original. Materiales o adversos cambios incluyen, pero no están

limitado a, pérdida del solicitante de control del sitio, derechos de paso, el ingreso y egreso,

cambio adverso en la situación financiera del solicitante, y el solicitante de

incapacidad para realizar las tareas propuestas en la solicitud en el plazo establecido por el

solicitante y aún más juego o acordado por AHFA.

**L. Divulgación**

AHFA tratará de solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas

con respecto a las asignaciones PRINCIPAL. Por lo tanto, es en el mejor interés de todas las partes implicadas

con el proceso de revelar completa y precisa toda la información referente a cada

proyecto propuesto. AHFA reconoce que los errores y errores de juicio a veces se producen y

simplemente pide que los solicitantes notificar AHFA de los errores que puedan presentarse en el caso

descubrimiento.

**V. DESCRIPCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN**

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

AHFA es una corporación pública e instrumentalidad del Estado de Alabama, organizada de conformidad con la

dispuesto en el Título 24 Capítulo 1 A del Código de Alabama, en su versión revisada. AHFA se estableció como la

los ingresos de la hipoteca de vivienda entidad financiera para el Estado en 1980. Desde su creación, AHFA ha emitido

bonos de más de US $ 2,6 mil millones para la financiación de más de 48.000 viviendas unifamiliares, y casi

$ 849 millones en bonos multifamiliares para la producción de unos 110 complejos. Además, AHFA

ha emitido cerca de $ 209 millones en créditos para la vivienda para financiar 715 proyectos con más de 38.000 unidades y más de

$ 308 millones en fondos del programa HOME para construir 288 proyectos con más de 11.500 unidades.

Actualmente, AHFA tiene un personal experimentado de empleados con muchos que tienen 10-20 años de comercial

la banca, la banca hipotecaria o experiencia en contabilidad. AHFA incluye personal con experiencia comercial

inmobiliario y de construcción prestamistas, bancos hipotecarios, contadores y personal de apoyo. The los

El personal multifamiliar, responsable del Programa HOME, tiene experiencia en el trato con otras agencias federales

programas, que incluyen el Crédito Vivienda y Programas de financiamiento de bonos multifamiliares. El soltero-

personal de la familia administra una serie de programas que incluye el programa Hipoteca Ingresos Bond, el

Programa de Certificado de Crédito Hipotecario, el programa de ayuda de la señal, el programa Step Up,

|  |
| --- |
| **Page 25** **página 25**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**25** **25**

el programa rural de Alabama Hipoteca, los bloques de construcción de programa de propiedad de vivienda, y la

Hábitat para la Humanidad programa de préstamo compra.

AHFA tiene los programas de hardware y software necesarios para administrar adecuadamente

y las operaciones de préstamo de servicios en relación con el Programa HOME. Los componentes de hardware consisten

de una red de área local ordenador personal con múltiples servidores de archivos de gran capacidad con la capacidad de

ejecutar paquetes de software de administración del préstamo hipotecario.

**B. Políticas y Procedimientos Administrativos**

administración del programa HOME AHFA incluye, pero no se limita a, las siguientes funciones:

contabilidad, procesamiento de préstamos, servicios de préstamos, la administración, el cumplimiento, las inversiones, y el desembolso

de los fondos. AHFA será compensado por cualquier y todos los gastos incurridos en el ejercicio de sus funciones

(Incluyendo aquellas funciones para las que podrá subcontratar AHFA) a través de sorteos disponibles

fondos administrativos en la cuenta de casa.

El Estado de Alabama, como una jurisdicción participante, es responsable de asegurar que los fondos de HOME son

utiliza de acuerdo con todos los requisitos del programa. AHFA, actuando en su calidad de Administrador de

Estado del programa HOME de Alabama, Junta de directores, funcionarios, empleados y agentes de AHFA

no se hace responsable ni responderá por pérdidas generadas por las reclamaciones, demandas, daños, costos y

gastos de cualquier tipo o de cualquier naturaleza que el programa HOME puede sufrir, incurrir o de pago que surja de

las decisiones de AHFA relativas a cualquier aplicación, la toma (s) de préstamo, o la acción (s) asociado con el

administración del Programa HOME a menos que dicha responsabilidad está contenida en concreto

dentro de la Ley.

1.) Cuentas de desembolso INICIO

Dos cuentas se han establecido para administrar el Programa Home Alabama. The first El primero

cuenta, el Fondo Fiduciario de Inversión HOME, se establece en el Tesoro de los Estados Unidos y

gestionado a través de Desembolso Integrado de HUD y el Sistema de Información (IDIS). The los

en segundo lugar, cuenta Home Alabama, está establecido y utilizado por AHFA como depósito y

cuenta de desembolso de los fondos de HOME. los fondos de HOME del gobierno federal, el interés

ganancias y capital amortizado serán depositados y desembolsados ​​de esta cuenta. Todo INICIO

los fondos relacionados con esta cuenta se mantendrán separadas de otras cuentas mantenidas por AHFA.

AHFA podrá establecer otras cuentas administrativas, que están permitidas bajo el Título II de la

Act. Acto.

Una vez que un proyecto ha sido aprobado para su financiación, y todas las condiciones requeridas para ser satisfechos

antes de la ejecución del Acuerdo INICIO Escrito han sido satisfechas, una cuenta de

dicho proyecto se estableció en IDIS. Las solicitudes de fondos de HOME se harán a la IDIS

por AHFA o su representante.

2.) Las tareas administrativas

(I.) Auditorías y revisiones:

AHFA, como administrador, puede llevar a cabo revisiones y auditorías de los receptores que sean

necesario o apropiado para determinar el cumplimiento de las normas y reglamentos de

Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible. Una empresa de contabilidad elegido por

AHFA llevará a cabo auditorías externa requerida del programa HOME de Alabama.

|  |
| --- |
| **Page 26** **página 26**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**26** **26**

(Ii.) Supervisión:

AHFA supervisará cada destinatario designado de los fondos de HOME para el cumplimiento de las

de ocupación y las restricciones de uso. El alcance y la frecuencia de las actividades de supervisión se

cumplir o exceder los requisitos mínimos del programa específico como se indica en el

Ley o los reglamentos. Ver Cumplimiento Sección VI.

Los receptores de los fondos de HOME deben cumplir con los requisitos de información como se define en 24

Sección CFR 92.508 y son responsables de proporcionar AHFA con la información

necesarios para completar los requisitos de información anual. Los destinatarios deben informar de todos

casos de incumplimiento a AHFA en PO Box 242967, Montgomery, AL 36124-

2967 y la oficina de HUD en Birmingham, Foro Médico de construcción, 950 22

nd Dakota del Norte

Calle Norte,

Suite 900, Birmingham, AL 35203.

**VI.** **VI.** **COMPLIANCE** **CONFORMIDAD**

**A. Alcance de la minoría y de negocios de la Mujer**

Como se requiere en la Sección 281 de la Ley de Asociaciones para Inversión, AHFA trabajará para involucrar

minorías y las empresas de negocios de mujeres siempre que sea posible. En un esfuerzo por cumplir con estas

requisitos, AHFA ha obtenido del Consorcio para el Desarrollo de Pequeñas Empresas de Alabama de 1717

11 Avenue South, Suite 419, Birmingham, Alabama 35294, una lista de empresas elegibles para su uso por

potenciales receptores de los fondos del Estado de origen. AHFA seguirá trabajando con esta oficina para actualizar y

ampliar esta lista para su uso con el Programa HOME.

AHFA mantendrá un registro de las actividades reportadas de Empresas de Propiedad Mujeres y Minorías

participan en el Programa HOME.

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

Se utilizarán los procedimientos de comercialización afirmativas para que ninguna persona en los Estados Unidos, por la

motivos de raza, color, origen nacional, religión o sexo, ser excluidos de participar en, ser negado

beneficios de, o ser objeto de discriminación bajo cualquier programa o actividad financiada en su totalidad o en parte,

con los fondos disponibles bajo el Programa Home Alabama. Los receptores de los fondos de HOME de Alabama

deben cumplir con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Discriminación por Edad de 1975.

AHFA mantendrá registros, siempre que sea posible, del porcentaje de unidades de bajos ingresos ocupadas o

comprado por la minoría y los padres solteros.

Todos los solicitantes de préstamos o unidades locales de gobierno que solicitan los fondos de HOME Alabama deberán acreditar en el

aplicación que se adherirán a los procedimientos de comercialización afirmativas (como se define en 24 CFR Sección

92.351). La información relativa a las características de los inquilinos que alquilan unidades INICIO asistida deberá estar

mantenida por los propietarios; y se suministra a AHFA sobre una base anual. AHFA analizar estos datos para

evaluar el éxito de los procedimientos de comercialización afirmativa del propietario. AHFA dará adicional

puntos de preferencia a esas aplicaciones, que evidencia la participación de las minorías en relación

con el proyecto.

**C. Sección 3 Oportunidades económicas para bajo - y muy bajos ingresos Personas**

Según los requisitos de la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, según enmendada, 12 USC

1701u, los receptores de fondos de origen deben asegurarse de que el empleo y otras oportunidades económicas

generada por la construcción de viviendas deben ser dirigidos a las personas de ingresos bajos y muy bajos.

|  |
| --- |
| **Page 27** **página 27**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**27** **27**

**D. Revisión Ambiental**

AHFA cumplir con los requisitos de revisión ambiental del Título II de la Ley.

**E. Matching**

NOTA: El Estado de Alabama que normalmente se requiere para que coincida con una parte (doce y medio por ciento) de

los fondos de HOME anuales. Este partido se puede derivar de varias fuentes posibles, incluyendo la donación

de la tierra por localidades, la donación de mano de obra calificada o no voluntaria, ayuda mutua, el uso de impuestos

producto de los bonos exentos, el valor de renunciar a impuestos a la propiedad por localidades, inyecciones de efectivo por localidades,

y cualquier otra fuente que puede ser determinado en una fecha posterior. Además, un número de AHFA

programas (Asistencia para el pago, Hábitat para la Humanidad Partnership) proporcionan ayuda financiera

a los hogares de Alabama-PRINCIPAL elegibles y una parte de estos fondos pueden contar como partido. The use of El uso de

los posibles fondos del estado requerirían una consignación por el legislador. Fuentes específicas y la

cantidad de posibles fondos disponibles para cumplir con los requisitos de contrapartida para un año del programa será

determinadas antes de cualquier sorteo de los fondos de HOME. Un receptor HOME puede ser necesaria para proporcionar una

"Match" fuente para cerrar su proyecto.

Para el año 2002, HUD otorgó una exención total del requisito partido debido a que el Estado de Alabama de

designación como jurisdicción participante en *graves dificultades financieras* . Exenciones específicas para la posterior

años del programa también podrán ser concedidas con un condado de Alabama aparece como un desastre declaración presidencial

area. zona.

**F. Requisitos de Ocupación y Renta**

En los proyectos de alquiler residencial de la cubierta de crédito HOME y al menos el 20% de las unidades debe ser ocupado

por los hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del ingreso medio familiar y el alquiler debe ser

restringida en o por debajo del nivel de renta del 50% o Sección 8 alquiler de mercado justo, el que sea menor. The los

unidades restantes deben ser ocupados con los hogares con ingresos en o por debajo del 60% de la mediana de la familia

El ingreso y el alquiler debe ser restringido en o por debajo del nivel de renta del 60% o Sección 8 alquiler de mercado justo,

el que sea menor. los límites de ingresos de casa y límites de alquiler se calculan anualmente por la Oficina de HUD

Desarrollo de Políticas e Investigación (PDR), una vez que los límites de la Sección 8 de ingresos se han emitido.

**Supervisión de Cumplimiento G.**

Los procedimientos de control del cumplimiento se aplican a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, la cual

han recibido asignaciones de fondos de origen conforme se determina en el Reglamento de HOME. A UN

descripción completa de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en el Manual de Cumplimiento AHFA

disponible en *www.ahfa.com* . Una descripción de los procedimientos de control del cumplimiento básicas y AHFA

requisitos se describen por la adjunta Addendum E.

**VII.** **VII.**

**AMERICAN INICIATIVA Pago Inicial del Sueño**

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

ADDI es una fuente de financiación basado en el Programa HOME para la prestación de ayuda de la señal de

casa por primera vez elegibles. AHFA sirve como administrador del estado de Alabama HOME

Programa y el Estado de programa ADDI Alabama.

|  |
| --- |
| **Page 28** **página 28**  |

**2016 Plan de Acción HOME**

**12/17/15** **17.12.15**

**28** **28**

La asignación inicial de fondos de ADDI para el Estado fue de aproximadamente 1.463.919 $ - 2003 HUD

fondos asignados por un total de $ 671,691 y 2004 nuevos fondos por un total de $ 792.228. Cada fuente tiene su

propios requisitos separados.

**Los fondos de ADDI**

El Estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde el año 2009. En caso de que el programa

seguirán siendo financiados, AHFA seguirá utilizando estos fondos para proveer asistencia para el pago

en todo el Estado. La asistencia por familia no excederá de $ 10.000 en la forma de una subvención o una

préstamo perdonable.

Las familias y los hogares elegibles para recibir fondos de ADDI deben (a) ganan 80% o menos del área

Ingresos medios (IAM) según las pautas PRINCIPAL, (b) tiene menos de $ 4,000 en activos líquidos en el momento

de solicitud de préstamo a través de la fecha de cierre, (c) completar un curso de asesoramiento sobre el crédito

proporcionar por una agencia de asesoría aprobada por HUD o cualquier otra propiedad de vivienda aprobado por AHFA

asesoramiento por supuesto, y (d) cumplir con los requisitos de crédito de los prestamistas.

Los esfuerzos de difusión y comercialización de ADDI serán conducidos por AHFA y sus muchos negocios

socios, como la Asociación de Constructores de Viviendas de Alabama, la Asociación de Banqueros Hipotecarios

Alabama, la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Alabama, la Federación de Alabama de Asesores de Vivienda

y Agencias, y las consumidoras Credit Counseling Services of Alabama.

**Provisión ADDI recaptura**

Si en cualquier momento durante el periodo de accesibilidad de cinco años, el comprador original, vende, comercios,

las transferencias de título o deja de ocupar la vivienda como su residencia principal, el comprador

será objeto de recuperar y debe devolver los fondos que se consideren aplicables. ADDI recaptura es

evaluado sobre una base prorrateada reducido de 20% por año completo, salvo en caso de incumplimiento,

lo que requiere el 100% de los fondos de ADDI que ser reembolsadas. El incumplimiento de ADDI significa que el

comprador no era elegible para los fondos de ADDI en el momento de la aplicación. Non-compliance Incumplimiento

resultaría si los criterios del programa, tales como la propiedad anterior, los límites de ingresos familiares, precio de venta

límites, y la ocupación de residencia durante el periodo de accesibilidad no se cumplen y esta información

No se dio a conocer adecuadamente. Todos los fondos recapturados que reviertan a los AHFA serán devueltos a la ADDI

asignación y se utiliza para ayudar a otros compradores de vivienda que califiquen.

|  |
| --- |
| **Page 29** **página 29**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

1 1

**Anexo A**

**Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad**

**2016 Sistema de Puntuación**

El sistema de puntos de puntuación permitirá AHFA para otorgar puntos a los proyectos que mejor responden a los identificados

prioridades de vivienda para el estado de Alabama. El sistema de puntuación será el punto clasificar cada proyecto en dos

secciones (puntos ganados y puntos perdidos). La clasificación del proyecto se determina tomando el

Puntos sección de ganado y deduciendo los puntos perdidos sección para obtener una puntuación global del proyecto. The point El punto

sistema de puntuación determinará en gran medida el que los proyectos deben ser adjudicados. Los solicitantes estarán obligados a

anotar sus aplicaciones utilizando el formulario / Crédito Vivienda de Puntuación 2016 INICIO proporcionada por AHFA.

Esta forma de puntuación punto debe ser presentado a AHFA como parte del paquete de solicitud.

Todos los puntos ganados categoría mencionados en este documento o en otras secciones del PGC 2016 o el 2016 INICIO

Plan de acción son específicos para el programa del año 2016 y no se puede llevar a (o que se señalan) con interés (o

de) cualquier futuro (o pasado) año del programa por cualquier entidad, persona o aplicación.

AHFA ha establecido una prioridad la vivienda con el fin de lograr una distribución equilibrada de los créditos para la vivienda

y los fondos de origen en todo el estado en términos de regiones geográficas, condados, ciudades y áreas rurales.

AHFA lograr esta prioridad mediante la asignación de créditos para la vivienda y los fondos de HOME, por lo general a un solo

proyecto por condado. Esta metodología de asignación, que se utiliza con el tiempo, ha ayudado a asegurar que los condados y

ciudades de todo el estado han recibido una parte de la asignación de los fondos AHFA proporcional a su respectiva

populations. poblaciones. Tenga en cuenta que los solicitantes de créditos para la vivienda con fondos de HOME son combinados

para nuevos proyectos de construcción única, por lo tanto, los puntos de rehabilitación describen en este de Puntuación

El sistema no son aplicables.

**Procedimientos de selección del proyecto:**

**Premios Selección:**

1. El proyecto de puntuación más alta por condado con la propiedad por un CHDO aprobado por AHFA

será financiado hasta la retirada de tierras se ha cumplido con la reglamentación CHDO 15%.

2. El proyecto de puntuación más alta INICIO combina con créditos para la vivienda y / o Vivienda

proyecto de crédito será otorgado por condado hasta que todos los fondos de HOME y Vivienda de crédito tienen

ha asignado.

**Los proyectos con una puntuación neta de menos de 75 puntos (puntos ganados menos puntos perdidos) no serán**

**considerado para premios.**

En el caso de empate entre dos o más aplicaciones de los proyectos se clasificarán en el siguiente orden de

determinar que el solicitante recibirá la prioridad:

1. En caso de empate en la puntuación entre dos o más aplicaciones, a continuación, se formulará una recomendación

ser hecho para la aplicación que tiene la menor cantidad de participación agregado por cualquiera

owner. propietario. la participación agregada se define como el total de la vivienda y de crédito en casa / Vivienda

aplicaciones recomendadas por los premios en el ciclo de aplicación actual.

|  |
| --- |
| **Page 30** **página 30**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

2 2

2. Si el empate (s) sigue siendo, se dará prioridad a la dueña, que pidió a la menor cantidad de

Créditos para la vivienda por unidad.

3. Si el empate (s) sigue siendo, se dará prioridad a la aplicación basada en la siguiente propietario

criterios de rendimiento como secuenciaron:

a. a. El propietario que no ha tenido una inspección adicional en el sitio realizado en el calendario anterior

año y no tiene una inspección adicional en el lugar previsto en cualquier AHFA- existente

proyecto financiado.

b. segundo. El propietario que no ha solicitado una tercera extensión (tal como se define en el 2015 Crédito a la Vivienda

QAP) en cualquier proyecto financiado por AHFA 2015.

c. do. El propietario que no ha devuelto íntegramente la dotación de los fondos de HOME AHFA o Vivienda

Créditos en el año calendario anterior hasta la fecha de asignación de los fondos de 2016.

4. Si el empate (s) sigue siendo, se dará prioridad al proyecto que se encuentra en un Censo Calificado

Tracto y es apoyado por sus respectivas entidades gubernamentales aprobaron el plan de revitalización.

5. Si el empate (s) sigue siendo, se dará prioridad a la solicitud de un proyecto que está destinado a

la propiedad inquilino eventual. El proyecto debe estar formado por viviendas unifamiliares, dúplex, casas adosadas o

para ser elegible. El solicitante debe completar la conversión de la propiedad de vivienda proporcionada por el AHFA

La propuesta y proporcionar un plano del terreno en forma y contenido aceptables para AHFA.

6. Si el empate (s) sigue siendo, se dará prioridad al solicitante cuya solicitud recibida prioridad

estado de acuerdo con el sorteo de solicitudes que se presenten a las 11:00 am (central). on en

el primer día en que se puede presentar la aplicación final. El sorteo se llevará a cabo a la brevedad

práctica en la sala de juntas de AHFA ese mismo día para determinar el orden de los premios en caso de empate.

Una persona imparcial se seleccionará a dibujar. El dibujo estará abierta al público y los resultados

será publicado en la página web de AHFA.

AHFA se reserva el derecho de negar una reserva de crédito de vivienda a los candidatos o proyecto, sin importar

el punto de que el solicitante clasificación si, la determinación exclusiva de AHFA, el proyecto propuesto por el solicitante no es

económicamente factible o viable. Además, AHFA puede recomendar que una reserva de crédito sea de Vivienda

otorgado fuera del orden clasificación establecida por los puntos ganados, basado en la cantidad de viviendas de crédito

la asignación necesaria en relación con la cantidad de premios disponibles para que el proyecto sea económicamente viable.

Independientemente de la estricta clasificación numérica, el marcador no funciona conferir a un solicitante o proyectar cualquier

derecho a una reserva o asignación de créditos para la vivienda en cualquier cantidad. AHFA en todos los casos de reserva

y asignar los créditos para la vivienda consistentes con el sonido y el juicio razonable, las prácticas comerciales prudentes

y el ejercicio de su discreción inherente.

**A. Los puntos obtenidos**

**1.)** **1.)**

**Características del proyecto (máximo 74 puntos)**

Tipo de construcción (i.) (Máximo 33 puntos)

(A.) Se dará un máximo de 25 puntos a los proyectos que proporcionan adicional

instalaciones unidad / proyecto. Consulte la solicitud de distinción entre

|  |
| --- |
| **Page 31** **página 31**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

3 3

un *extra de* equipamiento y *requiere* equipamiento. Sólo las instalaciones de la lista

a continuación serán elegibles para recibir puntos.

Dispondrán de 4 puntos para cada uno de los siguientes servicios *:*

• Clubhouse / Construcción de la Comunidad / Sala de la Comunidad *(debe tener por lo*

*un mínimo de una cocina, sala de reunión de la comunidad, los baños,*

*Televisión de la comunidad con los servicios de cable, satélite o de streaming con una*

*mínimo de TV con pantalla de 42 pulgadas, y el servicio de internet inalámbrico.* *A* *UN*

*lavandería comunitaria debe incluirse si no proporcionar una*

*lavadora / secadora en cada unidad y la lavandería comunitaria debe contener*

*1 lavadora y secadora 1 por cada 15 unidades propuestas en el proyecto.*

• lavadora / secadora dentro de cada unidad *(3-7 cu. Ft. De capacidad)*

• El exterior del paquete de seguridad *(debe incluir todas las características siguientes:*

*cámaras, alarmas e iluminación que proporcione una adecuada*

*el seguimiento y la cobertura de la totalidad de la propiedad)*

• Unidad paquete de seguridad *(Cada unidad debe tener una alarma en todas las entradas*

*doors and windows)* *puertas y ventanas)*

• refugio para tormentas *(Debe cumplir con el Código Internacional del Consejo Nacional*

*Asociación tormenta refugio estándar para el diseño y*

*Construcción de Albergues de tormenta (ICC-500 agosto de 2008) Normas)*

• Área de juegos *(adjunta una zona de juegos de calidad comercial*

*equipos con un mínimo de tres (3) actividades de juego)*

• aptitud al aire libre Área de Actividad - *(adjunta una calidad comercial*

*aparatos de gimnasia al aire libre que se describe en la solicitud*

*de instrucciones s con un mínimo de tres (3) actividades de ejercicio)*

• cubiertos de picnic Pabellón - *(con un mínimo de dos (2) mesas con*

*banco adjunta de estar y dos (2) parrillas)*

Se dará 3 puntos para cada uno de los siguientes servicios:

• del centro informático *(dos o más ordenadores con impresora y conexión a internet*

*acceso)*

• Centro de Splash

• Sala de ejercicio / gimnasio con equipo *(debe proporcionar un mínimo*

*de tres (3) tipos distintos de ejercicios de calidad comercial / gimnasio*

*armas con los de espacio suficiente para calificar para puntos)*

• cubierto parada de autobús refugio *(debe ser separada / independiente de la*

*kiosco electrónico a menos que la ubicación permite un acceso adecuado de autobús para el pick*

*y vuelta)*

• Gazebo *(con un mínimo de un (1) mesa de picnic con adjunta*

*el asiento del banco)*

• Puerta de acceso *(debe ser en todos los puntos de entrada del proyecto en caso de más de*

*uno) (debe estar cerrada durante las horas especificadas por la noche)*

• Walking Trail con Bancos *(5 pies de ancho mínimo de hormigón y*

*¼ de milla de largo) (debe ser separada de las aceras requeridos)*

|  |
| --- |
| **Page 32** **página 32**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

4 4

se les dará 2 puntos para cada uno de los siguientes servicios:

• cancha de baloncesto *(ruptura de un aro y tablero a prueba de golpes)*

• Área de picnic con parrillas *(uno (1) de la parrilla (inseparable) un (1)*

*mesa de picnic con el asiento del banco adjunto para cada catorce (14)*

*units.* *unidades.* *se propone en el proyecto) o el área en la azotea con un (1) día de campo*

*tabla adjunta con el banco asientos para cada catorce (14) unidades.*

*se propone en el proyecto)*

• Las contrapuertas

• Tirar de la cuerda de emergencia / botón de llamada

• Una estación de lavado de coches *(como mínimo la estación de lavado de automóviles deben*

*incluir un espacio, pared pluma dedicada / techo con varilla de rociado y*

*fijos de vacío de montaje)*

Nuevos proyectos de construcción solamente (con un máximo de 8 puntos)

(B.) Dispondrán de 4 puntos para las ventanas de tormenta; rotura de puente térmico con aislamiento

ventanas o ventanas de vinilo extruido y puertas exteriores con aislamiento.

Windows debe ser Calificación Energy Star.

(C.) 4 puntos por completo de ladrillos / revestimientos de cemento, estuco, piedra cultivada o

la unidad de mampostería de hormigón (CMU) productos *(sin aislamiento exterior*

*Sistema de acabado es aceptable)* .

**Unidades multifamiliares** *(dos o más unidades en un edificio)*

Un mínimo de 40% de cada edificio, definido como la fachada exterior

de la elevación del grado de acabado línea del alero, será de ladrillo. The los

60% restante puede ser el revestimiento de cemento, estuco, o productos CMU.

Los productos CMU deben ser decorativos con textura, patrón, el núcleo, el color,

o pintado. Todas las áreas de entrada en el apartamento incluyendo cubiertas

techados, porches, balcones y patios deben tener ladrillo,

revestimiento de cemento, estuco, piedra cultivada o CMU a tener en cuenta

ladrillo completo.

**Las unidades unifamiliares** *(una sola unidad / edificio separado)*

Un mínimo de 50% del edificio, que se define como la fachada exterior de

elevación terminada grado de línea de alero, será de ladrillo. Cada pared exterior

debe contener ladrillo hasta la parte inferior de las ventanas del primer piso en una

unidad de dos pisos o en el alféizar de la ventana de una unidad de una sola planta. The remaining El restante

50% puede ser el revestimiento de cemento, estuco, piedra cultivada o CMU

products. productos. Los productos CMU deben ser decorativo, texturizado, modelado,

núcleo de color o pintado.

Sólo Proyectos de Rehabilitación (con un máximo de 8 puntos)

(D.) Se les dará 2 puntos para la sustitución de todas las puertas de entrada con aislamiento

puertas exteriores y la sustitución de todas las ventanas; rotura de puente térmico con aislamiento

ventanas o ventanas de vinilo extruido. Las ventanas deben ser de Energy Star

rated. nominal.

|  |
| --- |
| **Page 33** **página 33**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

5 5

(E.) Se les dará 2 puntos para la sustitución de todos los armarios de la cocina y

encimeras.

(F.) 2 puntos se dará para la sustitución de todos los accesorios de plomería.

(G.) Se les dará 2 puntos para la sustitución de todos los equipos de climatización

Todos los puntos para artículos de construcción de rehabilitación serán verificados por la capital

Evaluación de las necesidades y Certificación de arquitecto presentó. ambos documentos

deben ser certificados por el arquitecto del proyecto.

(Ii) Energía / Conservación de Agua y medio ambiente y vida saludable

(Máximo de 8 puntos)

(A.) Dispondrán de 4 puntos para HVAC, de 15 SEER (HSPF 9.0) o superior.

(B.) Dispondrán de 4 puntos para la ventilación gama campana extractora de humos para ser

ventilación al exterior y están equipados con un amortiguador.

(C.) Dispondrán de 4 puntos para el Programa de Asociación de la EPA "WaterSense"

etiquetada armario de agua, grifos (baño y cocina) y cabezal de ducha.

(D.) Dispondrán de 4 puntos para el uso de Energy Star nominal "techo frío"

tejas o techo de metal con una garantía de cincuenta (50) años.

(Iii.) Renta asequibilidad (máximo 7 puntos)

(A.) Se dará un máximo de 7 puntos a los proyectos, que tienen una

el compromiso de los subsidios adicionales de la Federal Home Loan

Banco para el Programa de Vivienda Asequible (AHP) fondos (fondos AHP must

estar en la forma de una subvención), Crédito Histórico de impuestos federales, Alabama

Histórico de crédito tributario para la rehabilitación, los fondos de HOME (HOME AHFA

los fondos no califican), Desarrollo Rural de USDA 515 fondos, CDBG,

CDBG fondos de desastre administrados por el Departamento de Alabama

Desarrollo Económico, HUD CDBG fondos de desastre, Alquiler

los fondos de asistencia de demostración, Programa de Estabilización de Vecindarios

fondos, Capital Fund Grant Program, vivienda de reemplazo Fondo Factor

Grant, fondos, fondos ELECCIÓN Barrio Barrio prometida,

NeighborhoodWorks capital Grant, Home Depot Beca de la Fundación

y los fondos del programa Iniciativa para el Desarrollo Económico de HUD asignados

a través de los fondos de desarrollo comunitario. El compromiso debe

ser un compromiso firme totalmente ejecutada desde la entidad que corresponda

será la concesión de los fondos para el proyecto.

Para tener derecho a puntos para recibir subsidios adicionales (que cumple con la

criterios anteriores), si los fondos son un préstamo (amortización requerida) o concedidas

al proyecto, al menos el 50% de la cantidad total de fondos comprometidos para

puntos deben permanecer como una fuente permanente de fondos.

|  |
| --- |
| **Page 34** **página 34**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

6 6

7 puntos - $ 16.001 + por unidad

6 puntos - 12.001 $ - 16.000 por unidad

5 puntos - 8.001 $ - 12.000 por unidad

4 puntos - 4.000 $ - 8.000 por unidad

(Iv.) Necesidades de los inquilinos (máximo 4 puntos)

se le dará (a.) 1 punto a los proyectos con el 100% de las unidades en el proyecto

diseñado, equipado y la retirada de tierras para ancianos.

(B.) Se le dará 1 punto a los proyectos dirigidos a las familias de bajos ingresos

(individuos con niños) con un mínimo de 15% de la de bajos ingresos

unidades que tienen tres o más dormitorios. Si el solicitante elige el 100%

personas de edad avanzada, el solicitante *no* recibirá puntos por tres o más

bedrooms. dormitorios. Rehabilitación de las unidades de alquiler multifamiliares existentes deben

ya han requerido el tres o más dormitorios para recibir los puntos.

(C.) Se le dará 1 punto a los proyectos que la retirada de tierras 5% del total de unidades de

inquilinos con discapacidades o personas sin hogar. Las unidades deben estar

comercializado activamente y alquilada a los hogares con al menos un inquilino

con una discapacidad o una transición inquilino de quedarse sin hogar. An Un

Se requerirá la comercialización aprobado y plan de preferencia en el momento de

la aplicación final.

(D.) Se le dará 1 punto a los proyectos que se han comprometido por escrito a

dirigidas a las familias en lista de espera de vivienda pública.

(E.) Se le dará 1 punto a proyectos que proporcionan, como mínimo, el 5% de

las unidades de vivienda estar diseñados y construidos para ser fácilmente accesible

a las personas con problemas de movilidad. Un 2% adicional de la

unidades de vivienda debe ser accesible a las personas con sensorial

impedimentos (es decir impedimentos auditivos o visuales).

(V.) Problemas de preparación (máximo 5 puntos)

Se dará un máximo de 5 puntos a los solicitantes con evidencia de

la asistencia en el domicilio de crédito patrocinados por el AHFA / Vivienda

Taller de aplicación. Para los solicitantes que no han cerrado un AHFA

INICIO préstamo y / o recibido el formulario del IRS 8609 de AHFA sobre una previa

proyecto, el asistente de taller debe ser un propietario, un oficial, ejecutivo

el director o directora de la entidad propietaria de la propuesta

solicitud para que el solicitante pueda optar a los puntos.

Se dará 3 puntos si uno de los propietarios del solicitante aparece en

la aplicación proporciona certificado de asistencia AHFA.

se les dará 2 puntos si la persona de contacto del solicitante aparece en

la aplicación proporciona certificado de asistencia AHFA.

|  |
| --- |
| **Page 35** **página 35**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

7 7

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

(a) (un)

4 puntos se dará para la rehabilitación de un proyecto con una ya existente

HOME AHFA préstamo que vence antes o dentro del año cubierto por

QAP aplicable. Con el fin de ser elegible para estos puntos, la

proyecto propuesto debe haber pagado el 100% del préstamo para la vivienda (principal

e intereses) o recibieron una AHFA aprobado 15 años de extensión de la

Préstamo hipotecario.

(B.) 1 punto será dado para la rehabilitación de edificios existentes que

proporciona pruebas suficientes de que el proyecto se clasifica para la Alabama

Histórico de crédito tributario para la rehabilitación o de crédito histórico de impuestos federales.

(C.) 1 punto será dado para la rehabilitación de viviendas multifamiliares existentes

alquiler de vivienda residencial, la sustitución de viviendas multifamiliares o

sustitución de viviendas multifamiliares previamente existente. Previously Previamente

viviendas multifamiliares existente se define como viviendas multifamiliares que tiene

han eliminado en los últimos 2 años o será eliminado nueva

vivienda de reemplazo en el mismo sitio.

(Vii.) Ubicación (máximo 12 puntos)

(A.) Los puntos obtenidos para la selección del sitio

(1) (1)

Características de la vecindad (Máximo 10 puntos)

2 puntos se dará para los siguientes servicios ubicados dentro de 2

millas del lugar. Distancia se medirá por odómetro de la

entrada de automóviles del sitio del proyecto propuesto a la más cercana

automóvil entrada al estacionamiento del servicio correspondiente.

Proyectos ubicados en un condado declarado desastre federal pueden recibir

puntos por los servicios, si el servicio está actualmente en construcción

y financiado en su totalidad o en parte con fondos federales o estatales de desastre. The los

solicitante deberá aportar pruebas suficientes de ambos requisitos.

servicios duplicados no serán elegibles para recibir puntos adicionales. Points Puntos

Sólo será dada por los servicios que figuran a continuación. (Barrio

Servicios definidos en las instrucciones de aplicación)

Grocery Store Tienda de comestibles

Farmacia oa la farmacia

Convenience Store Tienda de conveniencia

Banco o cooperativa de crédito

Hospital o al consultorio médico

(2) (2)

Censal Ubicación (2 puntos)

Se dará un máximo de 2 puntos para un proyecto ubicado en una

censal donde la Familia Ingresos medios desde el 2010

los datos del censo (2010 ACS 5 años) es igual o superior a la siguiente

|  |
| --- |
| **Page 36** **página 36**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

8 8

porcentajes (redondeado hacia abajo) de 2015 anual promedio del condado

Ingreso familiar publicado por HUD:

1 punto por 80% a menos del 100%

2 puntos por 100% o más

(B.) Puntos deducidos para la selección del sitio

(1) servicios del vecindario negativos (no hay máximo)

No hay un límite en la cantidad de puntos que puede deducirse

para servicios de proximidad negativos.

5 puntos cada uno se deducirá si cualquiera de los siguientes incompatibles

usos son adyacentes al sitio. Al lado se define como cerca, pero no

necesariamente tocar. La siguiente lista no es exhaustiva.

(Servicios del vecindario negativos definidos en la aplicación

Instrucciones)

depósito de chatarra o el volcado

Cerdo o pollo de corral

patio de salvamento

plantas de procesamiento

instalación de tratamiento de aguas residuales

Industrial Industrial

instalaciones de distribución

Airports Aeropuertos

Subestaciones eléctricas

Prisión o cárcel

Railroads ferrocarriles

eliminación de residuos sólidos

Adulto de vídeo / cine / entretenimiento en vivo

*\* Nota: Una excepción puede ser permitido para la rehabilitación de*

*unidades multifamiliares existentes, la sustitución de la autoridad de vivienda pública*

*unidades de propiedad con la nueva construcción o las propiedades históricas situada*

*cerca de un ferrocarril, proporcionado un plan de mitigación de ruido (sujeto a HUD*

*normas) se presenta en el momento de la solicitud.* *The findings of* *Las conclusiones de*

*el estudio debe ser aceptable para AHFA en todos los aspectos.*

2 puntos cada uno se deducirá si cualquiera de los siguientes incompatibles

usos indicados se encuentran dentro de 0,3 millas del lugar. La lista no es todo

inclusivo.

depósito de chatarra o el volcado

Cerdo o pollo de corral

patio de salvamento

plantas de procesamiento

instalación de tratamiento de aguas residuales

Airports Aeropuertos

Prisión o cárcel

eliminación de residuos sólidos

*Los puntos no serán deducidos de una prisión, cárcel o centro de detención*

*si es que comparte el edificio con una oficina de aplicación de la ley.*

|  |
| --- |
| **Page 37** **página 37**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

9 9

(2.) Accesibilidad (Máximo 2 puntos deducidos **)**

2 puntos se deducirá si el estado de las calles y

aceras no son satisfactorios. La anchura de las calles y la

dificultad de acceso al sitio propuesto se tendrá en

consideration. consideración.

**2.)** **2.)**

**Características del solicitante (máximo 20 puntos)**

(I.) Se les dará 5 puntos a los solicitantes con la participación de las minorías o mujeres.

Para obtener los puntos para la participación de las minorías o mujeres, la aplicación

debe cumplir con uno de los siguientes requisitos:

• Las minorías o las mujeres tienen la propiedad en el proyecto;

• garantías solicitante / titular al menos el 10% del coste total del edificio es

otorgan a los de minorías o de propiedad de mujeres empresas.

En todos los casos, la minoría o individuo de sexo femenino (s) deben tener al menos un 50% de participación

interés como socio general o el 50% de participación del proyecto en el que participan

negocio para obtener los puntos. Estos negocios incluyen, pero no se limitan a, bienes

empresas inmobiliarias, empresas constructoras, empresas de tasación, empresas de administración, instituciones financieras,

bancos de inversión, aseguradores, contadores y proveedores de servicios legales.

El nombre y la dirección de la empresa y el monto del contrato anticipado deben enumerarse

en el momento de la solicitud en el formulario proporcionado por AHFA en el paquete de aplicación en

Para recibir los puntos.

(Ii.) Se les dará a los propietarios 5points (individuo (s), accionistas, miembros,

corporación (s), o en el caso de una sociedad limitada, el socio general (s))

que tienen experiencia previa con éxito en el desarrollo de viviendas multifamiliares

la vivienda desde 2005.

***Socios limitados especiales no pueden beneficiarse de estos puntos*** *. Casa móvil*

*desarrollos, hospitales, sanatorios, centros de atención de la vida, o de cuidados intermedios*

*instalaciones no se consideran viviendas multifamiliares para los efectos de acceder a*

*points.* *puntos.* *El propietario puede incluir la experiencia adquirida como propietario de otra empresa,*

*pero no como un empleado de otra empresa. Los solicitantes deben poseer actualmente la*

*propiedades que se enumeran los puntos de desarrollo.*

5 puntos (más de 500 unidades o más de 5 proyectos)

(Iii.) Se les dará 10 puntos a los solicitantes con experiencia de sonido como agentes de gestión

de bajo ingreso viviendas multifamiliares. Esta experiencia se define por el más alto

número de unidades manejado actualmente. Sólo aquellas unidades en proyectos que sean

unidades de bajos ingresos tendrá en cuenta se cuentan en este total.

10 puntos (más de 1000 unidades o proyectos) 10+

|  |
| --- |
| **Page 38** **página 38**  |

2016 Sistema HOME Plan de Acción de Puntuación

10 10

**B. puntos perdidos**

Además de los puntos obtenidos, cada solicitud presentada por un propietario (s) puede estar sujeta a punto (s)

deductions. deducciones. deducción de puntos resultantes de cada proyecto financiado por AHFA existente (aprobado y / o placed-

en servicio) se basará en el Plan de Acción QAP y HOME AHFA para el año aplicable y cubrirá

el cumplimiento de AHFA documentos, acuerdos ejecutados, auditorías e inspecciones del 1 de enero

st st

through mediante

31 de diciembre

st st

del año inmediatamente anterior al PGC actual o plan de acción casa el año. Points Puntos

perdido serán evaluados en lo siguiente:

**1.)** Proyecto Aprobado (s) y / o en el servicio Colocado Existentes Financiado-AHFA

(No hay pérdida máxima de Puntos)

(I.) 5 puntos (para cada caso) se deducirá si un propietario (s) aparece en la

aplicación ha realizado un cambio de solicitud original de un proyecto aprobado

sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

(Ii.) 5 puntos (para cada caso) se deducirán si un propietario (s) que aparece en el

aplicación (s) no está en cumplimiento y / o no cumple con el requisito

específicamente enumerados en cualquier documento AHFA (s), acuerdo (s) ejecutada con

sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

(Iii.) 2 puntos (para cada caso) serán deducidos por no cumplir con cualquiera

de los siguientes requisitos Davis tocino en un proyecto actual.

• No hay respuesta sobre las cuestiones pendientes más de 6 meses

• El contratista general es incapaz de presentar las nóminas, causando una

cuenta de garantía bloqueada que se establecerá

• Las cuestiones pendientes siguen siendo más de 2 años a partir de la fecha de la

Orden de inicio

• El no proporcionar AHFA el informe de la Sección 3 de la necesaria

date fecha

• El no proporcionar AHFA el informe de HUD 2516 en la necesaria

date fecha

**2.)** relativo al incumplimiento después de la inicial de inspección in situ (máximo de 20 puntos Pérdida)

los requisitos de cumplimiento de AHFA se describen en (D Addendum) Monitoreo de Cumplimiento

Procedimientos, requisitos y criterios de penalización.

Para los solicitantes con proyectos no AHFA en el estado fuera de estado y / o, estarán sujetos a la

AHFA misma (Salud y Seguridad, Unidad, del sitio, del exterior y zona común Deficiencias)

requisitos definidos en el adjuntos Adición D. Los puntos de penalización automática (los cuatro (4)

umbral de puntos no se aplica a no AHFA proyecto (s)) será deducido por cada no AHFA

proyecto (s) en que AHFA (o agente designado de AHFA) ha realizado una inspección in situ (s)

en relación con la presentación de una solicitud durante el Plan de QAP o casa acción actual

Year. Año.

|  |
| --- |
| **Page 39** **página 39**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

1 1

**Anexo B**

**Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad**

**Requisitos de la política medioambiental**

Alabama Financiera de Vivienda Autoridad ( "AHFA") requiere que un sitio ambiental específica para el proyecto

Evaluación ( "SEC") Fase I Informe se presentará para cada aplicación por un tercero calificado

Profesional del medio ambiente ( "EP") como se define en 40 CFR § 312.10 (b), ya sea en el formato como se describe

en el presente documento y se adhieren a las siguientes directrices y requisitos.

***Las solicitudes de fondos de HOME:***

El Programa HOME Investment Partnership ( "HOME") requiere AHFA para certificar el cumplimiento de

la Ley de Política Nacional del Ambiente de 1969 ( "NEPA"), en su versión modificada, la Sección 106 de la Nacional

Ley de Conservación Histórica, y su normativa de desarrollo ubicados en 36 CFR 800, y el

procedimientos ambientales, los requisitos de autorización y las obligaciones legales de las leyes citadas en el 24 CFR

Partes 50, 51, y 58, Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos ( "EPA"), todas las medidas de consultas ( "AAI")

40 CFR Parte 312, y todas las otras leyes estatales y locales aplicables. Como parte de este proceso, el solicitante

debe completar los requisitos de política ambiental, que se indica con mayor detalle en este documento. Si la Fase I

ESA informe y el anexo B-2 Requisitos no se adhieren a los requisitos de la política ambiental,

la aplicación terminará y no será considerado para la financiación.

**La limitación de la elección de las actividades prohibidas:**

Con el fin de asegurar que el proceso de revisión ambiental no es vulnerable a la estimulación subsiguiente por

HUD y para proteger a cada uno de reservas de los fondos de HOME, el solicitante ha de tomar todas las medidas necesarias para

asegurar que ninguna actividad de limitación de la elección se lleva a cabo en un lugar propuesto por el solicitante o cualquier otra persona,

incluyendo contratistas, subcontratistas, propietario (s) propiedad actual o cualquier otra persona en el sitio.

Con respecto a los proyectos que reciben fondos de HOME (independientemente de que cualquier otra forma de financiación es

recibida), "la elección de limitación de las actividades" incluyen, pero no se limitan a, la adquisición, la rehabilitación, la conversión,

el arrendamiento o la reparación de la totalidad o parte del proyecto, así como perturbar el suelo o el comienzo de cualquier

forma de construcción en el sitio del proyecto. Para proyectos en el hogar, las actividades de toda esta elección son limitantes

prohibida durante el período que (a) comienza con la entrega de la solicitud de financiación para AHFA y (b)

termina con la emisión de AHFA de la Orden de inicio, que normalmente se produce en la pre-construcción

reunión llevada a cabo en las oficinas de AHFA en Montgomery.

Con respecto a los proyectos que reciben créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos ( "créditos de Vivienda") o una exención de impuestos

asignación de volumen tapa (pero no reciben fondos de HOME), "la elección de limitación de las actividades" incluyen, pero no están

limitado a, la adquisición, rehabilitación o la conversión de la totalidad o parte del sitio o proyecto propuesto, así

como perturbar el suelo o el comienzo de cualquier tipo de construcción en el sitio o proyecto propuesto. For por

Los proyectos de crédito de vivienda o proyectos con volumen tapa de exención de impuestos, todas las actividades de esta elección son limitantes

prohibida durante el período que (a) comienza con la entrega de la solicitud de financiación para AHFA y (b)

termina con una notificación por escrito de AHFA que el proceso de revisión ambiental se ha completado.

|  |
| --- |
| **Page 40** **página 40**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

2 2

Si las actividades elección limitante se producen en un sitio o proyecto propuesto durante el período descrito anteriormente,

independientemente de si el solicitante dado su consentimiento para la actividad o tenido conocimiento de la misma, la aplicación se

terminará y no serán considerados para su financiación.

***Para todas las aplicaciones hechas a AHFA:***

Si la Fase I de la ESA para un (a) identifique una situación medioambiental reconocidos proyecto (que

incluye, pero no se limita a, condiciones ambientales controladas reconocidos, reconocidos histórico

condiciones ambientales, etc., en lo sucesivo denominados colectivamente como ( "CER")) y (b) recomienda

pruebas adicionales, investigación o un informe de la Fase II se llevó a cabo, todos los informes de la Fase II y

Adendas que están preparados para hacer frente a las CER identificados o informes de las pruebas adicionales deben ser

incluido en el momento de la Fase I se somete a AHFA. AHFA no considerará ningún sitio para la financiación

que están inscritos en o propuesta a la Lista de Prioridades Nacionales ( "NPL") o equivalente Estado Estado peligrosos

Perder el Sitio ( "") (shws sitios potencialmente contaminados).

Dos versiones de todos los informes deben presentarse: A, copia encuadernada duro de color y una copia digital, el texto de

las cuales tendrá lugar en un formato de búsqueda. En el momento de la solicitud inicial, el solicitante debe pagar una tercera

cuota del partido tal como se define en el Plan de Crédito para la Vivienda y el Plan de acción casa. AHFA puede seleccionar y contratar a un

EP, un abogado y / o asesor designado para revisar y comentar sobre el SEE Fase I y / o la

Fase II Informe presentado por el solicitante, el costo para dicha revisión que deberá pagar la cuota de terceros. Any Alguna

gastos adicionales incurridos por AHFA superiores a la cuota inicial de terceros serán pagados por el solicitante para

AHFA dentro de los diez (10) días tras la notificación. Durante el transcurso de la revisión ambiental AHFA

proceso, AHFA notificar al solicitante si el Informe ESA fase I debe ser actualizado con el fin de satisfacer la

Sección 4.6 ASTM requisitos (debe ser completado dentro de los 180 días a partir de la adquisición de la propiedad). To the Al

medida en que se requiera un informe actualizado ESA Fase I, el solicitante será el único responsable de estos

costos, honorarios y gastos relacionados. Durante el proceso de revisión AHFA, cualquier informe (s) presentada por el cual

AHFA (o consultor designado AHFA) determina que el informe materialmente incumple

AHFA requisitos de las normas ASTM, o las normas ambientales aplicables se traducirá en la fase escrita

la terminación de la aplicación relacionada.

***Requisitos de integridad de aplicaciones***

Tras la presentación de la solicitud, AHFA llevará a cabo un examen completo con respecto al Medio Ambiente

Requisitos de la política.

Si AHFA determina durante su examen completo que una aplicación en un ciclo de puntuación competitiva para

fondos de origen y / o créditos para la vivienda y le falta cualquiera materiales requeridos por la Política Ambiental

Requisitos o que los materiales contenidos en la demanda no se adhieren a los estándares definidos AHFA,

la solicitud será rechazada y no será considerado para la financiación durante ese ciclo de puntuación. Si durante

la revisión integridad AHFA determina que todos los materiales requeridos por la Política Ambiental

Requisitos se han proporcionado y que el medio ambiente es completa, pero que la información adicional

o aclaración es necesaria con el fin de AHFA complete su evaluación completa de la Política Ambiental

Requisitos, AHFA pondrán en contacto con el solicitante por correo electrónico. Cuando fue contactado, el solicitante debe responder

dentro de los cinco (5) días hábiles o la solicitud será rechazada y no será considerado para la financiación

durante ese ciclo de puntuación.

|  |
| --- |
| **Page 41** **página 41**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

3 3

Si AHFA determina durante su examen completo que una solicitud de volumen tapa exenta de impuestos

(Si el solicitante pide créditos para la vivienda adjudicados sin un ciclo de puntuación competitiva) se

faltan los materiales requeridos por los requisitos ambientales o de política que los materiales incluidos

en la solicitud de dejar de cumplir con los estándares definidos AHFA, el solicitante tendrá un máximo de 60 días, después de

la notificación de AHFA, para resolver las cuestiones pendientes. Un Acuerdo de Compromiso para Multifamiliares

Fiscales bonos exentos no se emitirán hasta que todos los requisitos ambientales definidos se reunieron para AHFA de

completa satisfacción.

Cualquier información adicional proporcionada por el solicitante debe ser satisfactoria para AHFA y puede estar sujeto

a los cánones tal como se indica en el Crédito de Vivienda aplicable o plan de acción de la casa y en www.AHFA.com.

Todos los temas ambientales identificados (o que deberían haber sido identificados) en el SEC Fase I y Fase II

informes deben haber sido totalmente disminuido o atenuado (o proporcionar un plan de remediación escrito aprobado en

escrito por el Departamento de Gestión Ambiental ( "ADEM")) Alabama en una forma que sea

protector del uso residencial y aceptable para AHFA en todos los aspectos antes de que pueda comenzar la construcción.

***Después de la reserva, acuerdo por escrito y / o Declaración de Intención Oficial***

Si cualquier condición ambiental imprevisto (s) se descubre con respecto a un proyecto que ya tiene

recibió un premio de los fondos de HOME, créditos para la vivienda, y / o las fiscales multifamiliar Exentas, y tal

condición ambiental (s) habría causado que el proyecto no cumple con la Política Ambiental

Requisitos Si se descubre antes de la adjudicación, entonces (a) si AHFA determina a su propio juicio que el

condición ambiental (s) debería haber sido descubierto por el propietario durante el proceso de solicitud,

AHFA rescindir la concesión y exigir que todos los fondos de casa o vivienda créditos para ser devuelto a AHFA,

o (b) si AHFA determina, a su sola discreción que la condición (s) del medio ambiente surgió por causas ajenas

del solicitante y no debe haber sido razonablemente descubierto durante el proceso de solicitud, AHFA

puede permitir que el propietario del proyecto para remediar la condición ambiental (s) a costo del propietario y

gasto, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de cualquier EP o el abogado contratado por AHFA en

relación con el proyecto, según sea necesario con el fin de que el solicitante cumpla con el Medio Ambiente

Requisitos de la política y todas las demás condiciones especificadas por AHFA basan en la naturaleza específica de

circumstances of the project. circunstancias del proyecto. Si AHFA determina en virtud de las normas anteriores se desprende que el solicitante es

los requisitos para tomar medidas correctivas con respecto a cualquier condición ambiental no previsto (s), el solicitante

se le permitirá hacerlo sólo si el solicitante proporciona los siguientes artículos a AHFA un plazo de 30 días, en

el cumplimiento de los requisitos siguientes (los "Requisitos de acción correctores"):

1. 1.

Estimación de costos de remediación total y el programa para la terminación de la reparación de una

profesional cualificado del medio ambiente;

2. 2.

La evidencia de que el proyecto seguirá siendo económicamente viable y capaz de ser completado

dentro del tiempo requerido por el tipo de los fondos recibidos; condición, sin embargo, que si

AHFA permite al propietario para remediar una condición ambiental no previsto (s) y el

tiempo requerido para tales resultados de remediación en la incapacidad del proyecto de Place-in-

Servicio dentro del plazo establecido en la Sección 42 y AHFA, AHFA puede elegir

intercambiar los créditos de vivienda otorgados al proyecto durante un año actual o futuro

|  |
| --- |
| **Page 42** **página 42**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

4 4

asignación de créditos para la vivienda, sujeta al pago del solicitante del medio ambiente

penalización por extensión especificada en www.AHFA.com; and y

3. 3.

Evidencia de que el solicitante dispone de suficientes recursos financieros para completar la remediación

y el proyecto en el plazo previsto. AHFA, a su sola discreción, requerir una

solicitante para proporcionar un depósito con el fin de garantizar que los gastos de AHFA en relación

con cualquier remediación será pagado en forma oportuna.

Para el proyecto (s) que recibe un premio de los fondos de HOME, AHFA notificar al solicitante si la Fase I

Informe debe ser actualizado con el fin de satisfacer los requisitos de la norma ASTM Sección 4.6 (que establece que una Fase

Puedo actualizar ser completada dentro de los 180 días de la adquisición de la propiedad). En la medida en que una Fase I actualizado

Informe ESA se requiere, el solicitante será el único responsable de todos los costos, honorarios y gastos relacionados.

Durante el proceso de revisión AHFA, si AHFA (o consultor designado AHFA) determina que la

informe (s) no cumple con los requisitos por escrito de AHFA, las normas ASTM aplicables o

normas ambientales, esta determinación resultará en la terminación de la concesión y el retorno de

fondos de origen y / o créditos para la vivienda si no se corrige inmediatamente después de la notificación escrita. Si alguna ambiental

condición (s) se descubre con respecto a la ESA actualizado Fase I que no estaba presente en el momento de la

Fase inicial I informe de la ESA y tal condición ambiental (s) habrían causado el proyecto para dejar de

cumplir con los Requisitos de la política ambiental si se descubre antes de la adjudicación, a continuación, el solicitante debe cumplir

con requisitos de acciones correctivas AHFA como se especifica en el apartado anterior.

Como se ha indicado anteriormente, todos los solicitantes tienen prohibido realizar, autorizar o permitir la "elección limitante

ocupaciones". Después de un proyecto ha recibido un premio y ha completado cierta específica final del medio ambiente

requisitos, AHFA podrán emitir una aprobación por escrito para realizar ciertas actividades en el lugar como la toma de tierra

perforaciones necesarias para la realización de los planos y especificaciones del proyecto. Tenga en cuenta, cualquier "elección-

actividades limitantes "realizadas sin el consentimiento previo por escrito de AHFA dará lugar a la terminación de la

premio y la devolución de los fondos de la casa y / o créditos para la vivienda.

|  |
| --- |
| **Page 43** **página 43**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

5 5

**De conformidad con los requisitos AHFA, la ESA Fase I debe:**

1. Incluir carta compromiso (Formulario Carta de compromiso, Anexo B-1) entre el solicitante y

EP y presentar como Anexo L.

2. Cumplir en todos los aspectos con la norma ASTM E1527-13 (las normas ASTM) en cuanto a contenido y se adhieren a

Requisitos de la política ambiental AHFA y Requisitos fuera del ámbito geográfico (Anexo B-2).

3. Estar de fecha menos de 6 meses de edad al momento de la presentación.

4. Incluir una descripción completa legal (por ejemplo, medidas y límites) del sitio.

5. Estar en el AHFA Obligatorio Formato Memoria Ambiental (Anexo B-3).

6. Ser completado y certificado en cuanto a su precisión, integridad y de conformidad con la norma ASTM

Normas y Requisitos de la política AHFA por un "profesional del medio ambiente" como se define en X2

de la Norma ASTM.

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

|  |
| --- |
| **Page 44** **página 44**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

6 6

**Anexo B-1**

**Carta de compromiso**

Haga clic aquí para introducir una fecha.

[Solicitante]

RE: Fase I [o posteriores Informes Ambientales] para:

Applicant Solicitante

Nombre de desarrollo

Dirección de desarrollo

Querido solicitante]:

Por favor, acepta que establece las condiciones de contratación ( "Carta Compromiso") en esta letra

la cual nuestra empresa prestará servicios de consultoría ambiental para usted y su empresa

efectos de la realización de un Informe de Fase I [o posteriores Informes Ambientales] para el

Proyecto de Desarrollo en la dirección designada se ha expuesto anteriormente.

Nuestra Firma aprecia la oportunidad de trabajar con usted y su empresa en la prestación de

servicios profesionales ambientales. Es la comprensión de nuestra firma que la naturaleza y el alcance de

los servicios profesionales ambientales que se deben proporcionar para usted son los siguientes:

1. Nuestra Firma ha sido contratado por [la demandante] para llevar a cabo la Fase I de la ESA en el

Desarrollo ubicación especificada anteriormente en conformidad con el alcance y las limitaciones de

tanto los E1527-13 ( "normas ASTM") ASTM y Política Ambiental AHFA

Requirements. Requisitos.

2. Nuestra firma certifica que el informe de la ESA Fase I se llevará a cabo y completado por una

Profesional del medio ambiente (como se define en 40 CFR § 312.10 (b)) y la Fase I,

una vez completado, también será certificada de esta misma manera.

3. Nuestra firma entiende que la información contenida en la Fase I será utilizada por

Alabama Housing Finance Authority ( "AHFA") en la consideración de financiación de propuestas

residencial desarrollo / rehabilitación de la propiedad y, por lo tanto, AHFA puede confiar

en el Informe I Fase ESA en su totalidad como si se hubiera emitido originalmente para AHFA.

Aunque AHFA tendrá derecho a confiar en el Informe de Fase I en su totalidad, la

El solicitante será el único responsable de cualquier y todos los honorarios y gastos asociados con

completar este ámbito de compromiso.

|  |
| --- |
| **Page 45** **página 45**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

7 7

4. Nuestra firma entiende los requisitos AHFA de seguros que se requieren para este ámbito

de trabajo y estos requisitos de seguro se hayan cumplido y dirigida como se establece

dentro de los términos y condiciones de esta sección Carta de compromiso. El Seguro AHFA

Los requisitos son los siguientes:

a. a. La Firma cuenta con Responsabilidad y / o errores profesionales y el seguro de omisiones

la cobertura en las cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por

evento o suceso;

b. segundo. La Firma cuenta con al Trabajador Compensación de Seguros y seguro de responsabilidad civil

por lesiones corporales y daños materiales que pueda sufrir por parte de terceros y

los miembros del público en las cantidades mínimas de un millón de dólares

($ 1.000.000,00) por evento o suceso; and y

c. do. La Firma cuenta con Seguro de daños Responsabilidad Civil General y Propiedad

por lesiones corporales y daños materiales en las cantidades mínima de un millón

Dólares ($ 1,000,000.00).

Nuestra firma entiende que deberá entregar una copia de su certificado de seguro o Acuerdo

lo que demuestra que éste cumple los requisitos AHFA Seguros y la inclusión o

la programación de AHFA como asegurado adicional para estas pólizas de seguro.

5. Nuestra firma entiende que para las recomendaciones medida están siendo proporcionados por el PE

la demandante en relación con el trabajo ESA Fase I a realizar, la mitigación o reducción

medidas o evaluaciones adicionales ( "El trabajo adicional"), esas recomendaciones para

El trabajo adicional se proporciona para AHFA en el momento de la aplicación. Además, nuestra

Firma entiende que el solicitante no tendrá la autoridad para autorizar o dar instrucciones

el EP o nuestra firma para poner en práctica dichas recomendaciones sin expreso por escrito de AHFA

concurrencia.

6. Nuestra Firma también entiende que una vez que el solicitante presenta su aplicación en AHFA,

ninguno de los solicitante, el PE (o nuestra firma), el dueño de la propiedad actual o cualquier agente de

dichas partes pueden realizar o llevar a cabo cualquier "opción limitar" las actividades en el Desarrollo

Sitio del proyecto. Choice actividades incluyen la limitación de la conversión, el arrendamiento, reparación, planta

perturbación, o la construcción. Para evitar dudas, nuestra firma buscará escrita

autorización para cualquier trabajo adicional de AHFA antes de continuar. Además, nuestra

Firma entiende que una vez que el solicitante presenta su aplicación en AHFA, la Firma

no podrán desempeñar las comunicaciones con el Solicitante y o cualquier gubernamental o

los organismos reguladores relacionados con trabajos adicionales y cualquier actividad relacionada relativas a la

El sitio de proyecto de desarrollo sin haber obtenido previamente la autorización por escrito de AHFA.

|  |
| --- |
| **página 46**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

8 8

Nuestra Firma aprecia la oportunidad de trabajar con el Solicitante y en AHFA

llevar a cabo el compromiso de la ESA Fase I y espera con interés trabajar con usted.

|  |
| --- |
| **Page 47** **página 47**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

9 9

**Anexo B-2**

**Requisitos AHFA fuera del ámbito geográfico**

1. La Fase I debe:

a. a. Estado que el PE entiende que el propósito de la Fase I es determinar si la

propiedad es ambientalmente adecuado para la construcción / rehabilitación de viviendas multifamiliares

vivienda residencial;

b. segundo. certifica que el PE llevó a cabo la Fase I de acuerdo con las normas ASTM y

Requisitos AHFA política medioambiental; and y

c. do. indicar si la propiedad es apta para o puede satisfacer el estándar de uso residencial basada

al criterio profesional de EP y después de la realización de la obra ESA Fase I.

2. El Parlamento Europeo debe aceptar la responsabilidad de completar y el Gravamen del medio ambiente y la actividad y

Limitación de Uso ( "AUL") búsqueda como se explica en la sección 6.2 de las normas ASTM.

3. La Fase I tiene que abordar y debatir, como mínimo, las siguientes cuestiones en relación con

el sitio propuesto: asbesto, pintura con base, el moho, el radón, los humedales y llanuras de inundación conducir.

a. a. Si el proyecto propuesto consiste en la rehabilitación, remoción o demolición de un edificio de la

después de la prueba adicional puede ser necesario:

i. yo.

**El asbesto Prueba** será necesario un informe de pruebas de asbesto en cada estructura:

en el momento de la solicitud inicial y se incluye en la fase I ESA. Todo friable

y ACM no friable en estado deteriorado debe estar completamente disminuyó. An Un

la inclusión del amianto del contratista puede ser obtenido del Departamento de Alabama

Environmental Ambiental

Management administración

(ADEM)

(334)

271-7700

or o

at a

[www.adem.state.al.us](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adem.state.al.us/) . . ACM no friable pueden ser manejados en su lugar si en una

estado intacto. Un sitio específico, Operaciones y Mantenimiento para el amianto plan

deben ser implementadas si ACM deben ser dejados en su lugar. normas de asbesto son

ubicada en la norma ASTM E-2356, la EPA: Ley de Aire Limpio, CERCLA, y OSHA 29 CFR Parte

1926.1101.

ii. ii.

**El plomo pruebas de pintura base** : Para todos los edificios construidos antes de 1978, el solicitante

debe presentar un informe de dolor lumbar en el momento de la aplicación inicial e incluido en el

Me ESA fase. AHFA requiere que toda la LBP a ser completamente disminuido (eliminado). A UN

lista de contratistas con licencia de LBP se puede obtener en el Departamento de Alabama

Salud Pública de la [www.adph.org](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adph.org/) . . El plomo pintura a base normas: Departamento de EE.UU.

HUD "Directrices para la evaluación y control de riesgos pintura con plomo en

Vivienda: [http://www.hud.gov/offices/lead/lbp/hudguidelines/Ch07.pdf](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hud.gov/offices/lead/lbp/hudguidelines/Ch07.pdf) [.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hud.gov/offices/lead/lbp/hudguidelines/Ch07.pdf)

iii. iii.

**Moho** : comprobar visualmente la presencia de moho, anotar sus hallazgos.

b. segundo. Todos los informes deben incluir información sobre lo siguiente:

i **.** **i.**

**El radón** : Departamento de Salud Pública de Alabama (ADPH) enumera los siguientes

condados de estar situado en la zona 1 (nivel más alto): Calhoun, Clay, Cleburne,

Colbert, Coosa, Franklin, Jackson, Jefferson, Lauderdale, Lawrence, piedra caliza,

Madison, Morgan, Shelby, y Talladega.

El radón Mapa: [http://www.adph.org/radon/Default.asp?id=6413](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adph.org/radon/Default.asp%3Fid%3D6413)

Si el sitio se encuentra en la Zona 1:

Los nuevos proyectos de construcción requerirán radón Resistente construcción del nuevo edificio

(RRNC)

prácticas. [http://www2.epa.gov/radon/radon-resistant-construction-](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www2.epa.gov/radon/radon-resistant-construction-%2509basics-and-techniques)

[Conceptos básicos-y-técnicas](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www2.epa.gov/radon/radon-resistant-construction-%2509basics-and-techniques)

Se requerirán proyectos de rehabilitación de seguir radón mitigación de la EPA

Normas.

[http://www.ahfa.com/multifamily/environmental/environmental\_testing.aspx](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/multifamily/environmental/environmental_testing.aspx)

|  |
| --- |
| **Page 48** **página 48**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

10 10

ii. ii.

**Humedales:** Ninguna parte del sitio pueden contener humedales (que también incluye

aguas de los Estados Unidos), incluyendo cualquier porción que no se consideran parte de la

El sitio pero necesaria para el ingreso y egreso al sitio. Son los humedales

características (vegetación hidrofítica, suelos hídricos, hidrología o humedales)

características de drenaje observaron en el sitio o propiedades contiguas? Cualquiera de las aguas de

el Estado, los humedales jurisdiccionales, las características de drenaje, tuberías, observados en la

sitio o en propiedades contiguas? ¿El proyecto implica ninguna nueva construcción o

relleno ubicado dentro de una zona de humedales abarcada en un USFW nacionales de humedales

Inventario mapa (NWI)? Adjuntar NWI Mapa y cualquier estudio de delineación de humedales o

informes de evaluación preparados para el proyecto y / o la propiedad adyacente.

[http://www.fws.gov/wetlands/data/mapper.html](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.fws.gov/wetlands/data/mapper.html)

Adjunte cualquier determinaciones jurisdiccionales (JD) o solicitudes de JD con el informe.

iii. iii.

**Las llanuras de inundación:** 100 años (zonas A o V) 500 años (zona B). Adjuntar una inundación de FEMA

Tasas de Seguro de mapa (Firmette) con límites de sitio claramente marcada.

Crédito para la Vivienda Sólo los proyectos: No hay edificios (residenciales o cualquier otro uso) en el

El sitio puede estar situado dentro de la zona de inundación de 100 años. AHFA allo0w una ya existente

adquisición / alquiler de rehabilitación propiedad que se encuentra en una llanura de inundación, siempre y cuando

Se proporciona evidencia aceptable de seguro contra inundaciones en el momento de la solicitud

Créditos para la vivienda combinan con los fondos de HOME AHFA: Ninguna parte del sitio puede ser

situado dentro de la zona de inundación de 100 años.

4. El PE debe alinear-verificar la distancia a las instalaciones identificados en cualquiera de la norma

búsquedas de registros ambientales y también cumplen con los requisitos de búsqueda de distancia establecidos

dentro de las "Sustancias químicas tóxicas y materiales radiactivos" de la sección "Instrucciones / Guía para

Completando Anexo B-4 ".

5. Si hay alguna posibilidad de contaminación de estar presente en la propiedad (sin tener en cuenta en el lugar o off-

fuentes del sitio de la contaminación), recomendaciones para las pruebas o evaluaciones adicionales deben estar

included. incluido.

6. Todas las entrevistas locales se llevará a cabo por primera vez en persona, si no se dispone a continuación, por teléfono, a continuación, a través de escrito

communication. comunicación. En todos los casos, el informe final debe contener la documentación de las entrevistas y

información de contacto del entrevistado. (Nombre, dirección comercial y número de teléfono)

7. El informe debe incluir un mapa de ubicación del sitio y un mapa de la tierra Google que incluye:

a. a. Un área lo suficientemente grande para mostrar la ubicación de la página y las propiedades adyacentes incluyendo

calles existentes.

b. segundo. Identificación de las preocupaciones ambientales, en su caso, incluidas las fuentes externas o

lugares que tienen el potencial de afectar negativamente a la propiedad.

c. do. Los límites de las zonas inundables, humedales, las características de drenaje, aguas jurisdiccionales, y / o

potenciales aguas del Estado sobre o adyacentes al sitio.

8. El PE debe comprobar localmente todas las fuentes históricas estándar que figuran en la sección 8.3.4 de la norma ASTM

Normas.

9. Anexo B-4 (AHFA Revisión Ambiental Orgánica Lista de verificación **) (requerido sobre las solicitudes de**

**sólo los fondos de HOME).**

10. Anexo B-5 (Resumen Ambiental Página) **(requerido en todas las aplicaciones)** debe ser completado

y certificado como una parte de la ESA Fase I y colocado en el Apéndice B y C en consecuencia.

11. El PE debe obtener del solicitante un cuestionario completado X3 usuario para incluir la

Me ESA fase.

12. Todos los informes de fase II que se recomiendan a los efectos de hacer frente a la REC de identificadas en el

Fase I (o que debería haber sido identificados en el SEC fase I, pero no lo eran) es necesario estar

completado de acuerdo con E1903-11 y tener un efecto protector de Residencial Propiedades de uso.

13. Si las medidas de mitigación y / o remediación ha sido o es recomendada a realizar, incluirá

las aprobaciones plan de limpieza Trabajo y ADEM para el mismo; una declaración que certifique que la

|  |
| --- |
| **Page 49** **página 49**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

11 11

mitigación o remediación cumple en todos sus aspectos con las directrices de la EPA y / o aprobados ADEM,

normas y métodos también deben ser incluidos. En la medida en que hay conflicto o

directrices inconsistentes o métodos entre EPA y ADEM relativos a la materia en cuestión, el

EP deberán seguir las normas más estrictas y certificar que esta norma ha sido satisfecha.

14. Si el PE cree o afirma que las sustancias químicas de preocupación ( "COC") detectados son consistentes

con o en línea con las "condiciones de fondo," el PE deberá proporcionar una base para tal opinión.

Los métodos para hacerlo incluyen, pero no se limitan a, los estudios del USGS para los AOC en el mismo

región geográfica y suficientes muestras de fondo para ser analizadas y evaluadas en el marco del

ADEM Documento Guía AEIRG (2005).

15. El PE debe completar Anexo B-6 (La Carta de Reliance) y presentar como Anexo M.

|  |
| --- |
| **Page 50** **página 50**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

12 12

**Anexo B-3**

**AHFA Obligatorio Formato de Informe Ambiental**

**TABLE OF CONTENTS** **TABLA DE CONTENIDO**

**1** **1**

**RESULTADOS Y CONCLUSIONES RESUMEN .............................................. .. (ENTERPAGE #)**

1.1 1.1

FASE I ESA.............................................................................................................................

1.2 1.2

NIVEL 1 DE VAPOR DE DETECCIÓN INVASIÓN ............................................. ..................

1.3 1.3

AHFA fuera del ámbito geográfico RESUMEN ............................................. ...............................................

1.4 1.4

RECOMMENDATIONS...........................................................................................................

1.5 15

OTHER………………………………………………………………………………………

**2** **2**

**INTRODUCTION..................................................................................................................................**

2.1 2.1

PROPIEDAD: UBICACIÓN, latitud y longitud, descripción legal ..........

2.2 2.2

AREAS Y GENERALES AREA CARACTERÍSTICAS ............................................. ........

2.3 2.3

USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD ...................................................... .. ......

2.4 2.4

Descripción de las estructuras, carreteras, OTRAS MEJORAS EN LA

SITIO DEL PROYECTO…………………………………………………...…………………………

2.5 2.5

El uso actual de las fincas colindantes ............................................. ......................

2.6 2.6

ÁMBITO DETALLADA DE SERVICIOS .............................................. ..........................................

2.7 2.7

SIGNIFICANT SIGNIFICATIVO ASSUMPTIONS..............................................................................................

2.8 2.8

Limitaciones y excepciones ............................................... ........................................

2.9 2.9

TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES .............................................. ....................................

2.10 2.10

FIN DE SERVICIOS - INCLUYENDO AHFA "DECLARACIÓN DE USO RESIDENCIAL"

2.11 2.11

RELIANCE.................................................................................................................................

2.12 2.12

Su uso por otros PARTIES......................................................................................................

2.13 2.13

OTHER.......................................................................................................................................

**3** **3**

**USUARIO-PROPORCIONADA INFORMATION.................................................................................................**

3.1 3.1

TITLE TÍTULO RECORDS.....................................................................................................................

3.2 3.2

Gravámenes o actividad y utilice las limitaciones ambientales RESULTADOS (EP

Aceptan responsabilidad) ......................................................................

3.3 3.3

ESPECIALIZADO KNOWLEDGE................................................................................................

3.4 3.4

Comúnmente conocido INFORMACIÓN ............................................... ...............................

3.5 3.5

VALORACIÓN DE REDUCCIÓN DE cuestiones ambientales .......................................

3.6 3.6

PROPIETARIO, director del hotel, INFORMACIÓN Y OCUPANTES .........................

3.7 3.7

OTHER.......................................................................................................................................

**4** **4**

**Los registros medioambientales REVISIÓN ............................................... .......................................**

DISCUTIR INSTALACIONES reglamentada que se relacionan, instalaciones varias notables y

INSTALACIONES DE HUERFANOS

4.1 4.1

BUSCAR DISTANCIAS -DE latitud y longitud INCLUYENDO AHFA

MINIMUMS...............................................................................................................................

4.2 4.2

BASE DE DATOS REPORT..............................................................................................................

4.3 4.3

ESTÁNDAR DE FUENTES registro ambiental (VER CON LOCAL

Públicas, la biblioteca, BOMBEROS, palacio de justicia, ETC.) ............ ...

|  |
| --- |
| **Page 51** **página 51**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

13 13

4.4 4.4

Fuentes adicionales de registro ambiental .............................................. ....

4.5 4.5

FUENTES entorno físico ............................................... ............................................

4.6 4.6

USO DE INFORMACION HISTORICA En la propiedad ............................................ ....

4.7 4.7

INFORMACIÓN PARA EL USO HISTÓRICO propiedad adyacente ................................

4.8 4.8

DOCUMENTO DE TODAS LAS FUENTES A VERIFICAR .............................................. ...............................

4.9 4.9

OTHER.......................................................................................................................................

**5** **5**

**SITE** **SITIO** **RECONNAISSANCE..................................................................................................................**

5.1 5.1

METODOLOGÍA Y Condiciones límite ....................................... ... ...

5.2 5.2

GENERAL DE SITIO SETTING......................................................................................................

5.3 5.3

SITE SITIO RECONNAISSANCE......................................................................................................

5.4 5.4

EXTERIOR EXTERIOR OBSERVATIONS.................................................................................................

5.5 5.5

INTERIOR INTERIOR OBSERVATIONS..................................................................................................

5.6 5.6

ANEXAS DE RECONOCIMIENTO DE LA PROPIEDAD ............................................... ....................

5.7 5,7

OTHER.......................................................................................................................................

**6** **6**

**INTERVIEWS........................................................................................................................................**

6.1 6.1

Los funcionarios estatales y del gobierno local (Alcalde, BOMBEROS,

Sociedad histórica local) .............................................. ....................................... ....

6.2 6.2

PROPIETARIO DEVELOPER.............................................................................................................

6.3 6.3

CUESTIONARIO DE USUARIO .......................................................................................................

6.4 6.4

PROPERTY PROPIEDAD OWNERS..............................................................................................................

6.5 sesenta y cinco

ADMINISTRADOR DEL SITIO, los ocupantes, y los residentes locales) ... ........................................ ...

6.6 6.6

OTHER…………………………………………………………………................................

**7** **7**

**EVALUACIÓN (hallazgos, opiniones y conclusiones) ......................................... ......**

7.1 7.1

FASE I ESA.............................................................................................................................

7.2 7.2

INVESTIGACIONES ADICIONALES, limitaciones, excepciones, desviaciones,

Ausencias de datos y .....................................................................................

7.3 7.3

SIGNIFICANT SIGNIFICATIVO ASSUMPTIONS..............................................................................................

7.4 7.4

CONCLUSIONES Y DECLARACIÓN ASTM .............................................. ..........................

7.5 7.5

DECLARACIÓN EP (40 CFR Parte 312) Y FIRMA ........................................ .........

7.6 7.6

OTHER.......................................................................................................................................

**8** **8**

**NO ALCANCE SERVICES.....................................................................................................................**

8.1 8.1

Amianto, plomo BASADA EN PINTURA, el moho, el radón, los humedales y INUNDACIÓN

PLAINS......................................................................................................................................

8.2 8.2

AHFA ESTATUTARIA hoja de verificación elementos de discusión (REQUERIDO EN

SOLICITUDES DE FONDOS casa sólo) ............................................ ..........................

8.3 8.3

OTHER.......................................................................................................................................

**APÉNDICES**

A. A.

Las fotografías y las MAPS.................................................................................................

i. yo.

AREAS Y FOTOGRAFIAS vicinty ................................................ ..

ii. ii.

GOOGLE EARTH mapa (con límites de sitio CLARAMENTE

MARKED)....................................................................................................................

iii. iii.

Mapa de situación (con los límites del sitio claramente marcados) .....

iv. iv.

PLAN DE SITIO ESQUEMA ............................................... ...........................................

v. v.

Correspondencia de la topografía (con límites de sitio claramente marcados) ........

|  |
| --- |
| **Page 52** **página 52**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

14 14

B. SEGUNDO.

AHFA ESTATUTARIA hoja de verificación (incluyendo todos los ADJUNTA

DOCUMENTACIÓN) (REQUERIDO EN LA SOLICITUD DE FONDOS casa sólo)

Este hecho debe entenderse como un documento STAND ALONE ........................ ..

C. DO.

AHFA RESUMEN AMBIENTAL PÁGINA (requiere en todas las

APLICACIONES) .................................................................................... ...

D. RE.

INFORME base de datos ambientales ............................................... ...........................

E. MI.

CUESTIONARIO DE USUARIO .................. .......................................... ....................................

F. F.

AMBIENTAL GRAVAMEN / ACTIVIDAD DE INVESTIGACIÓN limitaciones de uso ......................

G. GRAMO.

INTERVIEW ENTREVISTA DOCUMENTATION.........................................................................................

H. MARIDO.

INVASIÓN DE VAPOR DE DETECCIÓN DE DOCUMENTACION .......................................

I. YO.

PERSONAL QUALIFICATIONS..........................................................................................

J. J.

PRUEBA DE SEGURO -AHFA mínimos o ARRIBA ............................ ......

K. K.

Documentación adicional ................................................ ................................

L. L.

CARTA DE CONTRATACIÓN / CONTRATO ...................................................... ......

M. METRO.

CARTA DE CONFIANZA ........................................................................... ...

N. NORTE.

OTHER.......................................................................................................................................

|  |
| --- |
| **Page 53** **página 53**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

15 15

**Anexo B-4**

**Lista de verificación de Revisión Ambiental Orgánica**

**(Se requiere de Peticiones de Fondos casa sólo)**

Nombre del proyecto:

Proyecto Ciudad:

Instrucciones: Escribe " **A** " en la columna de estado cuando el proyecto, por su naturaleza, no afecta a los recursos

bajo consideración; O escribir " **B** " si el proyecto activa el cumplimiento formal, consulta con el

agencia de supervisión, o requiere mitigación.

Área de legales o reglamentarias

Cumplimiento aparece en 24 CFR 58.5

y 24 CFR 58.6

**Status** **Estado**

**A / B**

Esta sección debe contener una detallada por escrito

explanation. explicación. Refer to the Consulte la

"Instrucción / Orientación para rellenar

Anexo B-4 "y proporcionar una minuciosa

explicación basada en el apoyo

documentation. documentación.

**preservación histórica**

**GESTIÓN DE INUNDACIÓN**

**PROTECCIÓN DE LOS HUMEDALES**

**Ley de especies amenazadas**

**Wild & ríos escénicos ACT**

**ACTA PARA EL AIRE LIMPIO**

**ACT LABRANTÍO POLÍTICA DE PROTECCIÓN**

**ARTIFICIAL DE LOS PELIGROS**

OPERACIONES DE ENCENDIDO Y EXPLOSIVOS

REDUCCIÓN DE RUIDO Y CONTROL

Zonas aeroportuarias Clear &

ZONAS riesgo de accidente

Productos químicos tóxicos y RADIACTIVO

MATERIALS MATERIALES

**JUSTICIA AMBIENTAL**

**CALIDAD DEL AGUA**

**SEGURO DE INUNDACIÓN**

Adjuntar evidencia de sus hallazgos. La documentación debe ser creíble, trazable y de apoyo de la

hallazgos ambientales.

**Instrucciones / Orientación para rellenar Anexo B-4**

|  |
| --- |
| **Page 54** **página 54**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

16 dieciséis

Estas instrucciones y orientaciones se proporcionan como un punto de partida inicial para abordar relevante

detalles ambientales en relación con el sitio del proyecto. Esta guía no pretende ser todo incluido; each cada

sitio del proyecto presenta las condiciones y circunstancias que son únicas de sitio específico. Por lo tanto, las reservas AHFA

el derecho de cuestionar o requieren detalles explicativos. Las respuestas deben ser totalmente compatibles con la adecuada

documentation. documentación.

**Preservación Histórica:**

¿Hay algún edificios de más de 50 años de edad a 2 manzanas de la web?

¿Va a conducir más allá de cualquier llegar al sitio?

¿Hay alguna dentro de la línea de visión de la propiedad?

Apartamentos serán propuestos ser de mayor altura que rodea los edificios?

¿El proyecto incluye el tipo de actividad que tendría el potencial de afectar a las propiedades históricas?

la sociedad histórica local llamada Compruebe si hay algún propiedades históricas en el área inmediata de la

site. sitio. Documentar el nombre de la Sociedad Histórica, nombre de contacto, número de teléfono y la conversación.

Imprimir Google mapa de la tierra y el mapa del sitio de todas las propiedades históricas que están cerca.

La base de datos del Registro Nacional: [www.nationalregisterofhistoricplaces.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.nationalregisterofhistoricplaces.com/)

De revisión del estado de Alabama listados históricos [: www.preserveala.org](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.preserveala.org/)

*Tenga en cuenta: AHFA solicitar cartas de concurrencia con la aprobación del proyecto.*

**Gestión de llanura de inundación:**

¿El proyecto se encuentra en los 100 años de llanura de inundación (zonas A o V) asignada por la Federal Emergency

Agencia de Gestión (FEMA)?

Situado en la llanura de inundación de 500 años (zona B)?

¿El proyecto está afectada por las inundaciones locales?

Adjuntar FEMA Flood Insurance Rate mapa (Firmette) límites de los sitios deben estar claramente marcados.

Proporcionar el número panel del FIRM.

¿En qué zona de la inundación se encuentra la propiedad?

https://msc.fema.gov/portal

**Protección de los humedales:**

¿Hay características del humedal (vegetación hidrofítica, suelos hídricos, hidrología de los humedales) o el drenaje

características observadas en el sitio o en las propiedades colindantes?

Cualquier agua de los humedales jurisdiccionales del Estado, las características de drenaje, los cursos de agua observadas en el sitio o

en las propiedades colindantes?

¿El proyecto implica ninguna nueva construcción o relleno situado dentro de un área designada en un humedal

USFWS Nacional de Humedales mapa de inventario?

Adjuntar Nacional de Humedales mapa de inventario (NWI) y los estudios de delineación de humedales o informes de evaluación

preparado para el sitio del proyecto y la propiedad adyacente.

http://www.fws.gov/wetlands/data/mapper.HTML

Adjunte cualquier determinaciones jurisdiccionales (JD) o solicitudes de JD con el informe.

**Acta de Especies en peligro de extinción:**

Serán las especies en peligro o su hábitat verse afectados negativamente por este proyecto?

Fije las especies en peligro y / o lista de hábitat crítico para el condado del proyecto desde el US Fish &

página web del Servicio de Vida Silvestre. Documentar su hallazgo visual para las especies en peligro y su hábitat.

[http://www.fws.gov/daphne/es/specieslst.html](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.fws.gov/daphne/es/specieslst.html)

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/endangered-species

*Tenga en cuenta: AHFA solicitar cartas de concurrencia con la aprobación del proyecto.*

|  |
| --- |
| **Page 55** **página 55**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

17 17

**Ríos escénicos salvaje y Actuar:**

Documentar la distancia al río Sipsey Tenedor.

¿Este proyecto tendrá un efecto adverso en el río?

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/wild-and-scenic-rivers

**Clean Air Act:** **Acta para el aire Limpio:**

Se proyecto situado en una zona que no se alcanzaran el estado?

Involucra el proyecto de demolición o renovación de edificios que puedan contener amianto que contiene

materiales ( "ACM")?

[www.epa.gov/airquality/greenbk/astate.html](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.epa.gov/airquality/greenbk/astate.html)

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/air-quality

**Ley de Política de protección de las tierras de cultivo:**

Actualmente está siendo cultivada del proyecto?

Propiedad destinados a uso agrícola?

El suelo aparece como primer o único? Coloque el levantamiento de suelos web.

http://websoilsurvey.nrcs.usda.gov/app/HomePage.htm

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/farmlands-protection

**Peligros causados ​​por el hombre:**

**Explosivos y Operaciones de inflamabilidad:**

¿Hay alguna tanques de almacenamiento sobre el suelo ( "AST") que contienen 100 o más litros de explosivo o

líquido inflamable o gas dentro de 1 milla del sitio? visualmente cheque

¿Hay alguna dentro de la línea de visión de la propiedad?

Proporcionar información sobre el contenido, el tamaño y la distancia desde el sitio.

Se ha cumplido la distancia de separación aceptable para las personas, así como edificios?

GUÍA DEL USUARIO:

https://www.hudexchange.info/resource/3839/acceptable-separation-distance-asd-assessment-tool-user-

guía/

HERRAMIENTA:

[https://www.hudexchange.info/resource/2766/acceptable-separation-distance-electronic-assessment-tool/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/resource/2766/acceptable-separation-distance-electronic-assessment-tool/)

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities

Una los resultados HUD TEA calculadora y campo - verificar los resultados de medición desde el punto más cercano de la

la línea de visión de la propiedad de la AST en cuestión.

**Reducción del Ruido y Control:**

¿Hay un aeropuerto civil dentro de 5 millas del lugar?

¿Hay un aeropuerto militar dentro de 15 millas?

¿Hay un camino principal a 1000 pies de la web?

¿Existe una vía de ferrocarril dentro de 3000 pies?

Agregue hojas Calculadora de ruido de HUD. nivel de ruido fuera aceptable es inferior a 65 dB, 45 dB interior.

GUÍA DEL USUARIO:

[https://www.hudexchange.info/resource/3822/day-night-noise-level-assessment-tool-user-guide/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/resource/3822/day-night-noise-level-assessment-tool-user-guide/)

HERRAMIENTA:

[https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/)

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control

|  |
| --- |
| **Page 56** **página 56**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

18 18

**Aeropuerto zonas limpias y zonas de accidentes potenciales:**

Es el sitio propiedad ubicada dentro de un ACZ o APZ?

zona clara civil es de 2.500 pies (.47 millas) del extremo de la pista. (ACZ)

zona clara militar es de 15.000 pies (2,8 millas) del extremo de la pista. (APZ)

Compruebe si el sitio está ubicado dentro de una trayectoria de vuelo.

Adjuntar un mapa de la tierra Google que indica el sitio y el aeropuerto.

Proporcionar el nombre y la distancia al aeropuerto más cercano.

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards

**Sustancias químicas tóxicas y materiales radiactivos:**

¿Los usos previos del sitio indican la probabilidad de contaminación?

Es el sitio ubicado dentro de 3,000 pies de un sólido, tóxicos o peligrosos vertedero de residuos?

Fueron las condiciones ambientales reconocidas (CER) encontraron?

Es el sitio ubicado dentro de la distancia de búsqueda de cualquiera de los orígenes de registros ambientales?

Confirmar que los radios de búsqueda distancia apropiada del sitio conforme a las normas ASTM y

Requisitos de la política ambiental AHFA han sido utilizados cuando se realiza el registro ambiental

searches. búsquedas. Alternativamente, si esta búsqueda se llevó a cabo desde el centro del sitio, confirme que la búsqueda

radios se ha ajustado para incluir los límites del sitio con el fin de satisfacer la ASTM y la búsqueda AHFA

standard. estándar.

¿Las personas pueden entrar en contacto físico con los contaminantes?

Pueden ser ingeridos contaminantes? Desde el agua potable, los cultivos de alimentos, etc.

¿Las personas pueden inhalar los contaminantes? A partir de vapores, gases, polvo, etc.

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/site-contamination

Tendrán ningún CER identificados en la Fase I recomendar o requerir evaluación adicional, remediación,

o medidas de mitigación? Si es así, por favor describir completamente y proporcionar la documentación.

**Justicia ambiental:**

Es el sitio del proyecto adecuado para su uso residencial propuesto?

¿Hay condiciones ambientales y de salud de alta o adversa y / o que podrían afectar al proyecto debido

su ubicación propuesta?

Son minoritarias y de bajos ingresos las personas afectados de manera desproporcionada en comparación con el resto de

¿la población?

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/environmental-justice

**Calidad del agua:**

¿Quién está proporcionando los proyectos de abastecimiento de agua potable?

¿Su informe más reciente indica cualquier problema de cumplimiento?

**Seguro de Inundación:**

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

Proporcionar la página actual declaración de seguro contra inundaciones. Debe ser, como mínimo, por el importe del proyecto

coste y la duración de la vida del préstamo.

|  |
| --- |
| **Page 57** **página 57**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

19 19

**Anexo B-5**

**Resumen Ambiental Página (Requerido en todas las aplicaciones)**

**INFORMACIÓN INFORME**

**PÁGINA #**

Nombre del proyecto:

Haga clic aquí para ingresar Nombre del proyecto

Proyecto Ciudad:

Haga clic aquí para entrar Nombre de la ciudad

ASTM E 1527-13: Yes☐ No☐

Introduzca fecha del informe aquí

AHFA Reliance: Yes☐ No☐

página #

Idoneidad para el uso residencial comunicado incluido? Yes☐ No☐

página #

Las entrevistas incluyeron locales? Yes☐ No☐

página #

Mapa del sitio está incluido?

Yes☐ No☐

página #

**INFORMACIÓN DEL SITIO**

**DESCRIPCIÓN / DOCUMENTACIÓN**

**PÁGINA #**

Developed☐

Undeveloped☐

(Proporcione la edad si se desarrolla)

Haga clic aquí para entrar en la descripción del sitio.

página #

Listado en el NPL o shws? Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Retirado de la lista NPL (1 milla)

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Acres sitio:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Elevación del sitio:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Pendiente de la web:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Agua En el sitio:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Superficie dirección del flujo de agua:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Dirección del flujo del agua subterránea:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Flood Insurance Rate Mapa:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Zona de inundacion:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Condiciones ambientales reconocidos

(CER) identificado?

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Contamination Contaminación

(Conocido o sospechoso):

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Recommendations recomendaciones

Included: Incluido:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Las medidas de mitigación o remediación

¿recomendado?

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Actual o VCP Pendiente: Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Zona de radón:

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

ACM (cada estructura): Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

ACM friable:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

LBP (pre-1978):

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

AST (a menos de 1 milla):

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Aceptable (TEA)

Distancia de separación:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

UST (un radio de 0.5 millas): Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Humedales, las características de drenaje,

aguas jurisdiccionales o en aguas

del Estado en el sitio:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Lien env / AUL en el sitio: Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Base de datos de búsqueda:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

**INFORMACIÓN fuera del sitio**

**DESCRIPCIÓN / DOCUMENTACIÓN**

**PÁGINA #**

Contigua Uso de la Tierra:

North norte

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

South Sur

Haga clic aquí para introducir texto.

East Este

Haga clic aquí para introducir texto.

West Oeste

Haga clic aquí para introducir texto.

|  |
| --- |
| **página 58**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

20 20

Junto a agua:

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Junto a humedales:

Yes☐ No☐ Haga clic aquí para introducir texto.

página #

La contaminación contigua:

(Conocido o sospechoso)

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

UST (un radio de 0.5 millas): Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Son elegibles Fondo Fiduciario UST?

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

Fuga de UST

(Dentro de 0.5 millas)

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

RCRA regulada

Yes☐ No☐

Haga clic aquí para introducir texto.

página #

|  |
| --- |
| **Page 59** **página 59**  |

Requisitos de la política ambiental de AHFA

21 21

**Anexo B-6**

**Carta de Reliance**

Haga clic aquí para introducir una fecha.

Autoridad de Vivienda de Alabama Finanzas

7460 Halcyon Pointe Drive, Suite 200

Montgomery, AL 36117

RE: Fase I [o posteriores Informes Ambientales] para:

Nombre de desarrollo

Dirección de desarrollo

Desarrollo de la Ciudad, Código Postal Estado

Por favor, encontrar la Fase de Evaluación Ambiental del Sitio (ESA) encerrado I Informe [o subsiguiente

Informes Ambientales] para la propiedad en cuestión de fecha Haga clic aquí para introducir una fecha. Al Alabama

Autoridad de Vivienda y Financiación (AHFA).

Es mi entendimiento de que la información contenida en el SEC será utilizada por AHFA en

teniendo en cuenta la financiación propuesta de desarrollo residencial / rehabilitación de la propiedad y,

Por lo tanto, AHFA puede depender de la ESA en su totalidad como si se hubiera emitido originalmente para AHFA.

Yo **certifico** que el documento adjunto es una copia verdadera, correcta y completa de la ESA y 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 se han realizado de conformidad

con el alcance y las limitaciones de **tanto** la

ASTM E1527-13 (las normas ASTM)

y AHFA de

Requisitos de la política ambiental.

Por último, también certifico con mi firma que \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (nombre) se encuentra con el

definición de un profesional ambiental como se define en 40 CFR § 312.10 (b) y tiene

realizado las investigaciones ambientales mencionadas anteriormente.

Sincerely, Sinceramente,

Nombre Profesional Ambiental

Nombre del medio ambiente profesional de la empresa

|  |
| --- |
| **Page 60** **página 60**  |

**adición C**

**Alabama Financiamiento de la Vivienda de la Autoridad**

**Normas de calidad de diseño y normas para la Construcción**

|  |
| --- |
| **Page 61** **Página 61**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

2 2

**Contenido total de**

**I.** **YO.**

**Introduction** **Introducción**

**II.** **II.**

**Requisitos para todos los proyectos aprobados**

**III.** **III.**

**Adjuntos unidades de alquiler Nueva Construcción**

**IV.** **IV.**

**Unidades de alquiler nueva construcción unifamiliares**

**V.**

**Rehabilitación adjunto de un edificio existente**

**VI.** **VI.**

**Inspecciones e informes**

|  |
| --- |
| **Page 62** **Página 62**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

3 3

**I. Introduction** **I. Introducción**

***Todos los proyectos deben ser diseñados y construidos de acuerdo con los requisitos aplicables del 2010***

***Americanos con Discapacidades Directrices de Accesibilidad, Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, Feria***

***Ley de vivienda, las normas de mitigación de desastres estatales y locales de 2009 o el 2012 International Building Code-***

***Código Residencial Internacional de 2009 Código Internacional de Conservación de la Energía para viviendas unifamiliares,***

***La Sociedad 2007American de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado Ingenieros 90,1 por multifamiliares***

***los edificios y los requisitos del código de construcción locales más restrictivas.***

Cualquier desviación de estas normas deben tener la aprobación por escrito de AHFA antes de presentar una

solicitud de financiación. La solicitud de aprobación, con toda la documentación requerida, debe ser sometido a

AHFA al menos treinta (30) días anteriores a la presentación de una aplicación definitiva de la financiación. Una vez que el proyecto se inicia

construcción y hasta el final de la construcción del proyecto, cualquier desviación debe haber escrito su aprobación antes

comenzar los trabajos o de cualquier desviación se hace en el sitio de construcción. Cualquier desviación solicitada y

aprobado, se cargará la tarifa correspondiente. Una lista completa de cargos se encuentra en www.AHFA.com.

**II.** **II.** **Requisitos para todos los proyectos aprobados**

A. Sitio criterios específicos:

1.) No se permiten los sitios PRINCIPAL propuesto que contienen propiedad dentro de una llanura de inundación de 100 años.

Crédito para la Vivienda y propusieron INICIO sitios y proyectos existentes no se les permite contener

humedales.

2.) los sitios propuestos situados en una zona de Radon-1 (nivel más alto) requerirán radón Resistente Nueva

Prácticas de construcción en todos los edificios. Los edificios existentes, situados en una zona de Radon-1

(Nivel más alto) debe cumplir con las normas de reducción de radón como lo exige el Medio Ambiente

Agencia de Protección. Los siguientes condados están situados en la zona de Radon -1: Calhoun, Clay,

Cleburne, Colbert, Coosa, Franklin, Jackson, Jefferson, Lauderdale, Lawrence, piedra caliza,

Madison, Morgan, Shelby, y Talladega. Para obtener la información más actualizada de radón ver:

***www.adph.org/radon*** *.*

B. Sitio ubicados fuera de los límites de ciudad municipales:

1.) Un nuevo sitio de construcción propuesta o proyecto existente pueden estar situados fuera de una

límite de la ciudad de municipio, pero debe ser dentro de la policía local o la jurisdicción del sheriff.

2.) Un sitio propuesto o proyecto existente que se encuentra en la jurisdicción de la policía de un local,

municipio debe cumplir con las restricciones de zonificación aplicables como si se encuentra dentro de ese

límite de la ciudad de municipio.

3.) de agua doméstico y el servicio de agua contra incendios deben ser proporcionados a la elaboración por los locales

proveedor de servicios de utilidad.

**C. normas del proyecto:**

1.) Normas de Construcción Casa club / comunidad:

Los metros cuadrados de / construcción de la comunidad clubhouse del Proyecto o en el espacio (s) puede

exceder de 3.000 pies cuadrados con calefacción y refrigeración (que incluye la zona de oficinas, la comunidad

lavandería, sala de reunión de la comunidad, baños, cocinas, etc.) (Cualquier cantidad cuadrada

superior a esta cantidad no se incluirá en la base elegibles utilizado para calcular el

Crédito para la Vivienda) y ser accesible de la ADA.

|  |
| --- |
| **Page 63** **página 63**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

4 4

2.) normas del proyecto de edad avanzada:

Todos los proyectos mayores del 100% deben ser estructuras de un solo piso. Excepción: los proyectos pueden

haber más de un piso, proporcionadas ascensores deben ser instalados para dar servicio a toda la parte superior

apartamentos de nivel. excepciones diseño, o desviaciones, deberán ser revisados ​​por el AHFA

una base individual.

3.) Servicios unidad requerida:

Se requiere que todos los proyectos que tienen las siguientes comodidades unitarios de las unidades:

• Rango

• heladera con hielo

• Lavavajillas

• Microondas

• conexión lavadora y secadora

• Calentador

• aparato de aire acondicionado

Todas las unidades deben incluir un armario de almacenamiento exterior con un área mínima de dieciséis (16) cuadrado

feet. pies. Desarrollos diseñados con todo el interior de la unidad de acceso deben proporcionar el adicional

requerida de almacenamiento exterior de cada unidad en el interior del edificio (s). Puede estar situado

dentro de la unidad, en el piso de los inquilinos, o en un área común. Todo el almacenamiento exterior e interior

deben poder cerrarse con llave.

4.) La construcción modular:

Las unidades modulares están a construirse en secciones de los componentes y ensamblados por un fabricante

en un entorno controlado. Las secciones de los componentes están para ser montados sobre una convencional

cimientos permanentes en el sitio del proyecto. el trabajo debe ser completado en el sitio. Modular Modular

las unidades deben ser construidos para cumplir con los códigos de construcción aplicables, las especificaciones del AHFA y

Normas de calidad de diseño indicado en el presente documento. Garantía de un fabricante modular casa debe ser

provided. previsto.

5.) Criterios de presentación del dibujo:

Los siguientes documentos deben ser preparados por un arquitecto registrado, topógrafo, o ingeniero

con licencia para practicar en el Estado de Alabama.

A. Plan de sitio: Los siguientes artículos deben ser mostrados.

1. Escala: 1 pulgada = 40 pies o más grande para las unidades típicas.

2. Norte flecha.

3. Ubicación de los edificios, los servicios públicos, carreteras, zonas de aparcamiento existentes en su caso.

4. Las restricciones sitio / zonificación existente entre ellos contratiempos, derechos de paso, líneas fronterizas,

humedales, y la llanura de inundación.

5. Todos los cambios propuestos y propone edificios, estacionamiento, servicios públicos, y el paisajismo.

6. topografía existente y la propuesta del sitio web.

7. elevaciones de altura del piso terminado y todas las nuevas dimensiones de pavimentación y elevaciones.

8. Identificación de todas las unidades de apartamentos especialidad, incluyendo, pero no limitado a,

designados con discapacidad unidades de apartamentos accesibles y sensoriales minusválidos.

|  |
| --- |
| **Page 64** **Página 64**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

5 5

9. Proporcionar un plan de sitio de ruta accesible con detalles aplicables.

B. Planos:

1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o más grande para las unidades típicas.

2. Mostrar / sala de diseño de espacio, la identificación de cada habitación / espacio con nombre e indicar

tamaño del espacio de acabado de todas las habitaciones de planes de unidad.

3. Indicar el tamaño total bruta pies cuadrados, y el tamaño de los pies cuadrados netos para cada típica

unit. unidad.

Para proyectos que impliquen la retirada de amianto y / o pintura con plomo, identificar la ubicación y

procedimientos para su eliminación.

C. Alzados y secciones:

1. Escala: 1/8 pulgada = 1 pie o más grande.

2. Identificar todos los materiales que se utilizarán en la construcción de exteriores y fundaciones.

D. Título Hoja:

Indicar los códigos de construcción aplicables para el proyecto.

**III.** **III.** **Adjuntos unidades de alquiler Nueva Construcción**

**El siguiente esquema de normas mínimas debe ser utilizado en el diseño de la vivienda y de crédito INICIO**

**proyectos de doce o más unidades adjuntas.**

**Normas de construcción mínimos:**

1.) Requisitos mínimos Apartamento Unidad de Área útil:

Área útil se mide desde la **cara terminada interior** de la pared exterior al **interior**

**cara acabado** del muro de separación común o inquilino.

Dormitorio Área Mínima neto se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean

cada dormitorio, con exclusión de los armarios, salas de máquinas, y trasteros.

**Tipo de unidad**

**Cantidad de baños**

**Unidad mínima**

**Area neta\***

**Min.** **Min.** **Bedroom** **Cuarto**

**Area neta**

1 Bedroom 1 dormitorio

1 1

725 pies cuadrados

120 pies cuadrados

2 dormitorios

1 1

900 pies cuadrados

120 pies cuadrados

2 dormitorios

1.5 15

925 pies cuadrados

120 pies cuadrados

2 dormitorios

2 2

975 pies cuadrados

120 pies cuadrados

3 Bedroom 3 Dormitorio

2 2

1.200 pies cuadrados

120 pies cuadrados

4 Dormitorio

2 2

1.455 pies cuadrados

120 pies cuadrados

*\** ***Nota 1*** *: áreas unitarios netos no incluyen el almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.*

2.) Las excepciones a los requisitos mínimos de área:

Uso individual-habitaciones ( "SRO") proyectos

|  |
| --- |
| **Page 65** **Página 65**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

6 6

3.) Normas Arquitectura exterior:

a.Exterior Acabados:

1. exteriores cubiertas de los edificios: Para la nueva construcción, muy bajo mantenimiento

se requieren materiales. Los materiales aceptables incluyen:

a. a. Ladrillo;

b. segundo. revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de 0.044 y un

curso de la vida no prorrateada de garantía limitada (50 año) transferibles;

c. do. revestimiento de cemento y material de recortes; or o

d. re. revestimiento compuesto modificado y material de recortes.

Todos los materiales de revestimiento mencionados anteriormente están obligados a ser de 12 pulgadas por encima de la

elevación del suelo acabado del edificio planta baja, con la excepción de

patio de concreto y áreas cubiertas breezeway. Ladrillos, bloques o decorativo

piedra cultivada debe ser utilizado como un material de delantal.

2. La fascia y el intradós: Debe ser de vinilo pre-acabado, aluminio pre-terminados,

guarnecido de cemento o de ajuste compuesto modificado. Material utilizado para sofitos

debe ser perforado o con ventilación.

3. Los marcos y fajas de Windows deben ser construida de madera de vinilo-revestido,

de vinilo extruido sólido, fibra de vidrio, se requieren o aluminio y todas las ventanas

tener pantallas.

4. Los materiales para las puertas de entrada han de ser de madera revestida de metal, fibra de vidrio, o hueco

construcción de metal. "mirillas" y cerraduras de seguridad son necesarios en la entrada

puertas. cerrojos en las puertas de entrada deben tener "picaporte" en el interior

side. lado. Está prohibida dobles cerrojos tecleados. anchura mínima libre

de todas las puertas exteriores deben ser de 34 pulgadas.

5. Materiales de techo: tejas de anti-hongos o techo de metal con 30 años

garantía o mejor deben ser utilizados.

6. respiraderos de tejado a dos aguas deben estar hechos de materiales de aluminio o vinilo.

7. deberán ser ventilados Todos los áticos.

8. Todas las entradas primarias deben estar dentro de un corredor o tener un techo mínimo

cubriendo de 3 pies de profundidad y 5 pies de ancho, y debe ser diseñada para desviar

el agua lejos de la puerta de entrada. almohadillas de entrada que miden 4 pies por 4 pies y

hechos de material impermeable, con una pendiente mínima de 1/4 de pulgada por pie

se requiere en cada entrada exterior.

9. Todos los techados deberá ser de un material de baja / cubiertas de hormigón.

10. Se requieren Persianas exteriores en todo el ladrillo o el revestimiento de vinilo edificios 100%.

11. Los componentes de escalera, como largueros, peldaños y contrahuellas deben estar

construido a partir de acero o de hormigón. Todas las etapas del proyecto deben incluir una patada

placa entre cada paso comenzando en la primera etapa más próxima a la planta

y terminando en el paso más cercano en el balcón o el aterrizaje. pasamanos y

piquetes deben ser construidos a partir de acero o aluminio.

12. componentes Patio y porche / balcón utilizado como parte de la construcción debe

tienen placas o tableros de hormigón y debe ser construido de manera que no es la madera

exposed. expuesto. El ocultamiento debe ser con materiales tales como aluminio, vinilo,

materiales cementantes Recorte o ajuste diseñados compuesto. Structural Estructural

columnas de madera deben estar en un mínimo de 6 "x 6" columnas tratada a presión

oculta como se señaló anteriormente o columnas de tamaño adecuado de acero, fibra de vidrio,

de uretano de alta densidad o de aluminio. rieles decorativos y / o barandilla

sistemas utilizados en los porches y patios deben ser compatibles con los sistemas de código de

de vinilo, fibra de vidrio, acero o aluminio. postes de soporte de madera deben estar

instalado para evitar la degradación (descomposición) a los extremos de los puestos y para proporcionar

|  |
| --- |
| **Page 66** **Página 66**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

7 7

para el anclaje estructural y de correo postal a la losa. barandas de madera no son

allowed. permitido.

Normas exterior b.Other:

1. Se requiere iluminación exterior adecuada en todo exterior cubierto

Breezeways / pasarelas. aparatos de iluminación exteriores se requieren en todas las entradas

puertas. Los accesorios deben ser controlados desde el interior de la unidad.

2. Los números de dirección han de ser claramente visible.

3. Uno de aparcamiento y la mitad espacios por unidad de vivienda se requieren para las unidades familiares,

una plaza por unidad para unidades mayores, dos plazas de aparcamiento para una sola familia

casas, y dos plazas de aparcamiento para cada dúplex, a no ser dictados del código local

de lo contrario, y no hay aparcamiento en la calle designada permitido.

4. tapajuntas de metal o polietileno 20 mil cuando se utiliza junto con una

autoadhesiva de polietileno laminado intermitente, se debe instalar por encima de todo

unidades de puertas y ventanas exteriores.

5. debe presentarse un plan de paisajismo áreas que indica que se sodded y

paisajístico. Plan (s) paisajismo debe seguir cualquier municipal aplicable

ordenanza paisaje. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólida

(Si el espacio lo permite suelo) de todos los lados de cada edificio y entre todos

edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas alteradas deben ser sembradas.

Paisajismo alrededor y entre los edificios está permitido. At a minimum, A lo mínimo,

proporcionar un árbol 2 "pinza por unidad y arbustos Seis 1 galón por unidad.

6. Se requiere contención de hormigón a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el

sitio de desarrollo, incluyendo las áreas de estacionamiento. (Bordillos Valley no están permitidos)

7. Acceso a la acera a todas las plazas de aparcamiento debe ser proporcionada. Where the Donde el

ruta accesible en el sitio cruza una calzada vehicular, cruce de líneas

are required. son requeridos. No deberán ser menos de 6 pulgadas o superior a 24 pulgadas

de ancho.

Se requiere 8. Una señal iluminada proyecto incluyendo el logotipo de Equidad de Vivienda.

Dependiendo de la ubicación en que se refiere al acceso de la propiedad de

la vía pública, el signo de que el proyecto requiera nombre y la Feria del proyecto

logo Vivienda en ambos lados de la señal.

9. Un mínimo de un contenedor de basura compactador o encerrado en un mínimo

de 3 lados se requiere. El recinto contenedor de basura / compactador debe ser

ADA accesible y tiene una pista de cemento. Si el contenedor de basura en sí no es

accesibles, botes de basura deben ser colocados dentro del recinto para el uso de

inquilinos handicap.

10. asfalto continua o calle de acceso pavimentada de hormigón deben ser proporcionados a la

entrada de la urbanización.

11. Todo el estacionamiento debe ser de asfalto u hormigón. Un asfalto o pavimento de hormigón

carta de recomendación debe ser proporcionada con la aplicación de una

Ingeniero geotécnico.

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

Todos los edificios públicos, casa club / construcción de la comunidad y las instalaciones deben

conectarse a las unidades de vivienda por una acera o calzada.

13. buzones, parque infantil y todos los servicios exteriores del proyecto debe realizarse en una

ruta accesible según lo definido por las Directrices de vivienda justa. Todo exterior

servicios de proyectos que han expuesto los componentes utilizados como parte de la

estructura debe ser construida de manera que no hay madera está expuesta. Concealment Ocultación

será con materiales tales como aluminio o revestimiento de vinilo o de cemento

materials. materiales. rieles decorativos y / o sistemas de tren de guardia que se utilice deberá ser el código

sistemas compatibles de vinilo, fibra de vidrio o de metal. barandas de madera no son

|  |
| --- |
| **Page 67** **Página 67**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

8 8

allowed. permitido. Miradores y áreas de picnic tendrán mesa (s) con adjunta

el asiento del banco.

14. No tanques de propano por encima del suelo permitido en el sitio.

15. Todos los servicios ubicados en el sitio deben estar bajo tierra.

cuencas de retención 16. Tormenta de agua deben incluir una cerca alrededor de la totalidad

una puerta de mantenimiento con cerradura perímetro y. El área de retención será

mantenidos y administrados de manera de proporcionar seguridad a los inquilinos.

Incluyendo la prevención de parásitos, infestación de insectos y reptiles, la vegetación

el crecimiento excesivo, y se debe mantener libre de basura y los residuos.

5.) Normas de construcción interior y el espacio:

a.Wall de apoyo:

1. Paredes pueden ser enmarcados usando clavos de metal en lugar de madera.

Se requiere 2. La insonorización o aislamiento de la batería de sonido entre el espárrago

enmarcado en las paredes de separación inquilino. Una calificación de sonido de transmisión de sonido

Clase (STC) 54 se requiere.

3. Se requiere insonorización entre plantas para lograr una calificación de (STC) de

No menos de 50 y un aislamiento de impacto (IIC) de no menos de 50.

Requisitos: b.Insulation

1. aislamiento de la pared exterior debe tener un R-13 mínimo global para la totalidad

montaje de la pared.

2. Techo o el aislamiento del ático deben tener un mínimo de R-38.

3. Las barreras de vapor deben instalarse si es recomendado por el arquitecto del proyecto.

c. do. espacios de cocina:

1. Se requiere una caída mínima 6 1/2-pulgada de profundidad plato doble de acero inoxidable en

cada unidad.

2. Cada unidad debe estar equipado con un fuego químico seco ABC nominal de 5 libras

Extintor de fácil acceso en la cocina y montado en

ajustar la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad

También debe contener latas de protección contra incendios por encima de la superficie de la estufa

o la limitación de la temperatura placas en la superficie de la cubierta.

3. Nuevos gabinetes deben tener cajones Sidetrack duales y sin laminado o

frentes de partículas para puertas o frentes de cajón. Gabinetes deben cumplir con el

A161.1 rendimiento ANSI / KCMA y norma de construcción para la cocina

y gabinetes de la vanidad. Armarios deberán llevar el sello de certificación de KCMA

(Kitchen Cabinet Manufacturers Association).

4. Un armario despensa o armario de la despensa se requiere en cada unidad. La despensa debe

ser 1'6 "x 1'6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, que se encuentra en o adyacentes a

the kitchen. La cocina.

5. Se requiere una larga lámpara fluorescente de 4 pies.

6. Todos los aparatos deben estar Energy Star.

7. Se necesita un escudo de grasa detrás de rangos en la pared.

d. re. Espacios de baño:

1. Las unidades de hidromasaje / ducha deberán tener unas dimensiones mínimas de anchura de 30 pulgadas por 60

pulgada de longitud y estar equipados con válvulas anti-escaldaduras. integral de madera

|  |
| --- |
| **Page 68** **Página 68**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

9 9

bloqueo en las paredes según las directrices de vivienda justa se requiere. Todas las bañeras de

unidades preparadas para discapacitados designado debe venir completo con "fábrica

instaladas barras de apoyo "en la bañera rodea se refuerzan. Wood Madera

bloqueo en paredes aún se requiere con fibra de vidrio reforzada fábrica

rodea. Si la bañera rodea la fibra de vidrio no están reforzados, baldosas duro o

mármol o materiales compuestos cultivadas; bloqueo de madera sólida debe ser

instalado para cumplir las directrices de vivienda justa.

2. Los inodoros deben estar instalados para cumplir con las normas ANSI, UFAS

y las directrices de accesibilidad de vivienda justa.

3. La longitud espejo debe

extenderse a la parte superior de la pared posterior de tocador con espejo encima de un mínimo de 6'-0 "

piso terminado más arriba. Enmarcado espejos decorativos o botiquines con

espejos están permitidos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

4. Los gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de la vanidad sin cajones y una

mueble con cajones ropa debe estar instalado en todas las unidades. Todos los gabinetes en

unidades preparadas para discapacitados designado deben instalarse en el cumplimiento de

aplicables ANSI o UFAS directrices.

mi. Los pasillos deben tener una anchura mínima de 36 pulgadas o más según proceda

normas de accesibilidad.

f. F. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en unidades sujetas a la Feria Directrices de vivienda debe

tener una anchura mínima libre de acuerdo con el diseño de Vivienda Justa aplicable

standards. estándares. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en desventaja designado accesible

las unidades deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en

todas las demás unidades deben tener una anchura mínima de 30 pulgadas.

g. gramo. Se requiere la iluminación de arriba por separado conmutada en cada habitación. techo Energy Star

Se requieren ventiladores con juegos de luces en la sala de estar y cada dormitorio.

h. marido. Se requieren tratamientos de la ventana para todas las ventanas.

i. yo. Está prohibida puertas corredizas de vidrio.

j. j. Acabados de suelo:

1. Los materiales de alfombras deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

2. Los materiales de pisos flexibles, deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

k. k. Un mínimo de dos cableados con \* son requeridos por los detectores de humo de respaldo de batería

unit. unidad. Casas adosadas deben tener un mínimo de un detector de humo arriba.

l. l. Un detector de monóxido de carbono debe ser instalado en cada unidad con gas mecánico

sistemas o aparatos. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener un carbono

detector de monóxido instalado.

m. metro. Todas las unidades de pre-cableado para televisión por cable Conexión en la sala de estar y una (1) por

Cuarto.

6.) Fontanería y equipo mecánico:

a. a. Los calentadores de agua deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0,95 EF. Los calentadores de agua deben estar

colocados en bandejas de drenaje con tubería de drenaje sondean al exterior o hacia un desagüe indirecta

|  |
| --- |
| **Page 69** **Página 69**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

10 10

conectado al sistema de alcantarillado sanitario. Calentador de agua T & P descarga de la válvula de alivio debe

cumplir con los requisitos del código de edificación aplicables.

b. segundo. A través de la pared unidades de aire acondicionado no están permitidos en unidades residenciales, excepto en la eficiencia

units. unidades.

c. do. tuberías de suministro de CPVC no está permitido para el espacio interior en la pared o los servicios generales.

d. re. unidades de aire acondicionado y calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. unidades de aire acondicionado deben estar

instalados en armarios mecánicos con paredes aisladas situadas dentro de la unidad de vivienda.

Los calentadores de agua deben estar localizados dentro de la unidad de vivienda.

mi. las líneas de refrigeración de aire acondicionado deben estar aislados.

f. F. HVAC 14 SEER o mayor deben ser utilizados.

**IV.** **IV.** **Las casas unifamiliares alquiler**

**El siguiente esquema de normas mínimas debe ser utilizado en el diseño de la vivienda y de crédito INICIO**

**proyectos de doce o más unidades y consisten de una sola familia. Todas las viviendas unifamiliares deben ser nuevos**

**construction.** **construcción.**

**Normas de construcción mínimos:**

1.) Requisitos Unidad Mínima Área útil:

Dormitorio Área Mínima neto se mide desde las caras interiores de todas las paredes

que rodea a cada habitación, con exclusión de los armarios, salas de máquinas, y trasteros.

**Number of** **Número de**

**Unidad mínima**

**Dormitorio mínimo**

**Tipo de unidad**

**Bathrooms** **Baños**

**Area neta\***

**Area neta\***

3 Bedroom 3 Dormitorio

2 2

1.200 pies cuadrados

120 pies cuadrados

4 Dormitorio

2 2

1.455 pies cuadrados

120 pies cuadrados

*\** ***Nota 1*** *: áreas de la unidad no incluyen el almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones,*

*etc.* *etcétera*

2.) Todas las casas de alquiler de una sola familia deben tener un mínimo de treinta (30) pies del edificio frente

la calle principal. Estos treinta (30) pies deben ser la suma de todas las dimensiones que dan al frente

adyacente al espacio acondicionado y puede incluir la pared "común", que es parte de un delantero

frente garaje, siempre y cuando esta pared es que daba al frente y condicionado a un lado.

3.) Todas las casas de alquiler de una sola familia deben tener un mínimo de treinta (30) patio delantero pies

la construcción de la configuración detrás de la banqueta. Cada hogar debe tener un mínimo de diez (10) lateral del pie

yards. yardas. (Anchura mínima del lote será de cincuenta (50) pies.) Tanto la anchura mucho y patio lateral

reveses pueden modificarse con la siguiente excepción: A diez (10) pies patio lateral retroceso

en un lado mucho y un revés "pie de finca cero" en el otro (por lo tanto, un cuarenta (40) pies mínimo

anchura mucho) se le permitirá un garaje de frente.

4.) Todas las casas de alquiler de una sola familia deben tener un mínimo de tres (3) diferentes delante y detrás

alzadod. No hay elevaciones frontales idénticas pueden ser construidos uno al lado del otro.

|  |
| --- |
| **Page 70** **página 70**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

11 11

5.) Todas las casas de alquiler de una sola familia deben tener un mínimo de tres (3) diferentes esquemas de color.

6.) Normas Arquitectura exterior:

a. a. Materiales de acabado exterior:

1. exteriores cubiertas de los edificios: se requieren materiales de mantenimiento muy bajos.

Los materiales aceptables incluyen:

a. a. Ladrillo;

b. segundo. revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de 0.044 y una vida

no prorrateada de garantía limitada (50 año) transferibles;

c. do. revestimiento de cemento y material de recortes; or o

d. re. revestimiento compuesto modificado y material de recortes.

Todos los materiales de revestimiento mencionados anteriormente están obligados a ser de 12 pulgadas por encima de la

elevación del suelo acabado del edificio planta baja, con la excepción de

patio de concreto y áreas cubiertas breezeway. Bloque del ladrillo decorativo o

piedra cultivada debe ser utilizado como un material de delantal.

2. La fascia y el intradós: Debe ser de vinilo pre-acabado, aluminio pre-terminados,

guarnecido de cemento

o construida ajuste compuesto. Material utilizado para plafones debe perforarse o ventilarse.

3. Los marcos y fajas de Windows deberán estar construidos de madera de vinilo-revestido, sólida

Se requiere que extruido de vinilo, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas para tener

screens. pantallas.

4. Los materiales para las puertas de entrada han de ser de madera revestida de metal, fibra de vidrio o de metal hueca

construction. construcción. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en las puertas de entrada. Cerradura

cerraduras de las puertas de entrada deben tener "picaporte" en la parte interior. doble introducido

Está prohibida cerrojos. anchura libre mínima de todas las puertas exteriores debe ser

34 pulgadas.

5. Materiales de techo: tejas anti-hongos o techo de metal con garantía de 30 años o

mejor debe ser utilizado.

6. respiraderos de tejado a dos aguas deben estar hechos de materiales de aluminio o vinilo. Todo el techo

penetraciones deben estar situados en la parte trasera la mayor parte de la línea del techo.

7. Todos los áticos deben tener salida.

8. Persianas exteriores son necesarios en todas las casas unifamiliares.

9. Las participaciones que se utiliza un sistema de cimentación marco de madera convencional, un no-madera

material de madera compuesta "libre de mantenimiento" se puede usar en los pórticos por encima de una

tratada a presión sistema de entramado de madera.

b. segundo. Otras Normas Exterior:

1. Se requiere la iluminación exterior en las puertas de entrada.

2. Los números de dirección han de ser claramente visible.

3. Dos plazas de aparcamiento para cada vivienda.

4. tapajuntas de metal o polietileno de 20 milésimas de pulgada cuando se utiliza en conjunción con autoadherente

parpadeo de polietileno laminado, se debe instalar por encima de todo y la puerta exterior

unidades de ventana.

5. debe presentarse un plan de paisajismo áreas que indica que se sodded y

paisajístico. Plan (s) paisajismo debe seguir cualquier paisaje aplicable municipal

ordenanza. Como mínimo, 20 pies de césped sólidos deben proporcionarse (espacio de suelo si

permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y pavimentada

areas. áreas. Todas las áreas alteradas deben ser sembradas. Todas las unidades de alquiler deben tener mínimo de

dos (2) árboles por unidad y doce (12) 1 arbustos galones por unidad.

6. Se requiere contención de hormigón a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo,

|  |
| --- |
| **Page 71** **página 71**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

12 12

incluyendo las áreas de estacionamiento. Seis (6) pulgadas planteó bordillos y se requiere el diseño del canal. No No

bordillos valle permitidos.

7. Acceso de la acera a la puerta principal y el camino de entrada debe ser proporcionada.

Se requiere 8. Una señal iluminada proyecto incluyendo el logotipo de Equidad de Vivienda. Depending on Dependiendo de

la colocación en su relación con el acceso de la propiedad de la vía pública, la

El signo de proyecto puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Equidad de Vivienda en ambos lados

de la señal.

9. Un mínimo de un contenedor de basura compactador o encerrado en un mínimo de 3 lados

is required. es requerido. El recinto contenedor de basura / compactador debe ser accesible y ADA

tener una pista de cemento. Si el contenedor de basura en sí no es accesible, botes de basura deben estar

colocado dentro del recinto para su uso por los inquilinos de la desventaja. recipiente de basura individual

en cada casa se puede proporcionar en lugar de un único contenedor de basura.

10. asfalto continua o calle de acceso pavimentada de hormigón deben ser proporcionados a la entrada

del desarrollo.

11. Todo el estacionamiento de la comunidad debe ser de asfalto u hormigón. Un asfalto o pavimento de hormigón

carta de recomendación debe estar provisto de la aplicación por un geotécnica

engineer. ingeniero.

12. Todas las aceras y las calzadas deben ser concretos y por lo menos 36 pulgadas de ancho. All Todas

edificios públicos, construcción de la comunidad y los servicios deben estar conectados a la

unidades de vivienda por una acera o calzada en un lado de la calle a lo largo del

development. desarrollo.

13. Todos los caminos de entrada deben ser de hormigón.

14. buzones, parque infantil y todos los servicios exteriores del proyecto deben ser accesible de la ADA.

Todos los servicios exteriores de proyectos que han expuesto los componentes utilizados como parte de la

estructura debe ser construida de manera que no hay madera está expuesta. La ocultación será

con materiales tales como aluminio o revestimiento de vinilo o materiales cementosos.

rieles decorativos y / o sistemas de tren de guardia utilizar deberán ser compatibles con los sistemas de código de

de vinilo, fibra de vidrio o de metal. barandas de madera no están permitidos. Cenadores y de picnic

refugios tendrán mesa (s) con el asiento del banco adjunto.

15. No tanques de propano por encima del suelo permitido en el sitio.

16. Todos los servicios públicos en el sitio deben estar bajo tierra.

cuencas de retención 17. Tormenta de agua deben incluir una cerca alrededor de todo el perímetro y

una puerta con cerradura de mantenimiento. El área de retención se mantendrá y administrará de

una manera de proporcionar seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de parásitos, insectos y

infestación de reptil, el crecimiento excesivo de la vegetación, y debe mantenerse libre de toda la basura y

debris. escombros.

8.) Normas de construcción interior y el espacio:

a. a. Armazón de la pared:

Las paredes pueden ser enmarcados usando clavos de metal en lugar de madera.

b. segundo. Requisitos de aislamiento:

1. aislamiento de la pared exterior debe tener un R-13 mínimo global para toda la pared

assembly. Asamblea.

2. Techo o el aislamiento del ático deben tener un mínimo de R-38.

3. Las barreras de vapor deben instalarse si es recomendado por el arquitecto del proyecto.

c. do. espacios de cocina:

Se requiere fregadero de acero inoxidable de profundidad plato doble 1. 6 1/2-pulgada en cada unidad.

|  |
| --- |
| **Page 72** **página 72**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

13 13

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

de fácil acceso en la cocina y montado para dar cabida a minusválidos

altura accesible en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener el fuego

botes de protección por encima de la superficie de la placa o placas de limitación de la temperatura sobre la

superficie de la cocina.

3. Nuevos gabinetes deben tener cajones Sidetrack duales y no laminada o aglomerada

frentes de puertas o frentes de cajón. Los gabinetes deben cumplir con la norma ANSI A161.1 / KCMA

el rendimiento y la construcción estándar para gabinetes de cocina y tocador. Cabinets armarios

llevarán el sello de certificación de KCMA (Kitchen Cabinet Manufacturers

Asociación).

4. Un armario despensa o armario de la despensa se requiere en cada unidad. La despensa debe ser 1'6 "

x 1'6 "de profundidad con un mínimo de cinco estantes, que se encuentra en o adyacentes a la cocina.

5. Se requiere una lámpara fluorescente de 4 pies.

6. Todos los aparatos deben estar Energy Star.

7. Se necesita un escudo de grasa detrás de rangos en la pared.

d. re. Espacios de baño:

1. Las unidades de hidromasaje / ducha deberán tener unas dimensiones mínimas de anchura de 30 pulgadas por 60 pulgadas

longitud y estar equipado con válvulas anti-escaldaduras. bloqueo en las paredes como parte integral de la madera

según las pautas de equidad de vivienda se requiere. Todas las bañeras en desventaja designado accesible

las unidades deben venir completo con "barras de apoyo instalados en fábrica", donde la bañera

rodea son reforzados. Madera de bloqueo en las paredes aún se requiere con la fábrica

fibra de vidrio reforzada rodea. Si la bañera rodea no son reforzados de fibra de vidrio,

azulejo duro o mármol cultivado o materiales compuestos; bloqueo de madera sólida debe ser

instalado para cumplir las directrices de vivienda justa.

2. Los inodoros deben estar instalados para cumplir con las normas ANSI, UFAS y Feria

directrices de accesibilidad de vivienda.

3. La longitud del espejo debe extenderse a la parte superior de la pared posterior de tocador con espejo de la parte superior de una

mínima de 6'-0 "por encima del piso acabado. espejos decorativos o la medicina enmarcadas

armarios con espejos están permitidos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

4. Los gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de la vanidad sin cajones y una ropa

mueble con cajones debe instalarse en todas las unidades. Todos los gabinetes en designada

unidades preparadas para discapacitados deben instalarse de acuerdo con las normas ANSI o aplicables

directrices UFAS.

mi. Los pasillos deben tener una anchura mínima de 36 pulgadas o más según proceda

normas de accesibilidad.

f. F. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en unidades sujetas a la Feria Directrices de vivienda debe

tener una anchura mínima libre de acuerdo con el diseño de Vivienda Justa aplicable

standards. estándares. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en desventaja designado

unidades accesibles deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a

espacios habitables en todas las demás unidades deben tener una anchura mínima de 30 pulgadas.

g. gramo. Se requiere la iluminación de arriba por separado conmutada en cada habitación. techo Energy Star

Se requieren ventiladores con juegos de luces en la sala de estar y cada habitación

h. marido. Se requieren tratamientos de la ventana para todas las ventanas.

i. yo. Se prohíben las puertas correderas de cristal y puertas de doble hoja.

j. j. Acabados de suelo:

|  |
| --- |
| **Page 73** **página 73**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

14 14

1. Los materiales de alfombras deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

2. Los materiales de pisos flexibles, deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

k. k. Un mínimo de dos cableados con se requiere por la batería de reserva detectores de humo

unit. unidad.

l. l. Un detector de monóxido de carbono debe ser instalado en cada unidad con gas mecánico

sistemas o aparatos. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener un carbono

detector de monóxido instalado.

9.) Fontanería y equipo mecánico:

a. a. Los calentadores de agua deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0,95 EF. Los calentadores de agua debe

ser colocados en bandejas de drenaje con tubería de drenaje sondeado al exterior oa una indirecta

drenaje conectado al sistema de alcantarillado sanitario. Calentador de agua T & P válvula de alivio

deben ser vertidos directamente a el exterior del edificio y el codo hasta 6 "por encima de meta

grade. grado.

b. segundo. A través de la pared unidades de aire acondicionado no están permitidos en las viviendas unifamiliares.

c. do. tuberías de suministro de CPVC no está permitido para el espacio interior en la pared o los servicios generales.

d. re. las líneas de refrigeración de aire acondicionado deben estar aislados.

mi. HVAC 14 vidente o mayor deben ser utilizados. equipos de climatización debe ser colocado de manera que

su funcionamiento no interfiere con la comodidad de las viviendas adyacentes

. .

**V. Por Rehabilitación adjunto de un edificio existente**

**El siguiente esquema de normas mínimas debe ser utilizado en el diseño de proyectos de vivienda de crédito de**

**doce o más unidades.**

**Normas de construcción mínimos:**

1.) Requisitos mínimos Apartamento Unidad de Área útil:

Área útil se mide desde la cara terminada interior de la pared exterior al interior acabada

la cara del muro de separación común o inquilino.

Unidad 1 dormitorio

600 pies cuadrados

Unidad 2 Dormitorio

775 pies cuadrados

Unidad 3 Dormitorio

1.000 pies cuadrados

Dormitorio Área Mínima neto se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean a cada

dormitorio, con exclusión de los armarios, salas de máquinas, y trasteros.

Ninguna unidad puede contener un dormitorio de menos de 90 pies cuadrados.

\* Nota 1: áreas unitarios netos no incluyen el almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.

2.) Normas Arquitectura exterior:

|  |
| --- |
| **Page 74** **página 74**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

15 15

a. a. Materiales de acabado exterior:

1. exteriores cubiertas de los edificios: se requieren materiales de mantenimiento muy bajos. Acceptable Aceptable

materiales incluyen:

a. a. Ladrillo;

b. segundo. revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de 0.044 y una vida no

garantía limitada prorrateada (50 año) transferibles; or o

c. do. revestimiento de cemento y material de recortes.

d. re. revestimiento compuesto modificado y material de recortes.

Todos los materiales de revestimiento mencionados anteriormente están obligados a ser de 12 pulgadas sobre el piso terminado

elevación del edificio planta baja, con la excepción de patio de concreto y

breezeway áreas cubiertas. Ladrillo, bloque decorativo o piedra cultivada deben ser utilizados como

un material delantal.

2. La fascia y el intradós: Debe ser de vinilo pre-acabado, aluminio pre-acabado, acabado de cemento o

guarnecido compuesto modificado. Material utilizado para plafones debe perforarse o ventilarse.

3. Los marcos y fajas de Windows deberán estar construidos de madera de vinilo-revestido, extruido sólido

de vinilo, fibra de vidrio, o de aluminio y todas las ventanas están obligados a tener pantallas.

4. Los materiales para las puertas de entrada han de ser de madera revestida de metal, fibra de vidrio o de metal hueca

construction. construcción. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en las puertas de entrada. Cerradura

cerraduras de las puertas de entrada deben tener "picaporte" en la parte interior. Doble cerrojo introducido

Se prohíben las cerraduras. anchura libre mínima de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.

No se admiten 5. Mansard techos. Materiales de techo: tejas de anti-hongos o techos metálicos

con garantía de 30 años o más deben ser utilizados.

6. respiraderos de tejado a dos aguas deben estar hechos de materiales de aluminio o vinilo.

7. Todos los áticos deben tener salida.

8. Se requieren Persianas exteriores en todo el ladrillo o el revestimiento de vinilo edificios 100%.

9. Pasamanos y piquetes deben ser construidos a partir de acero o aluminio.

10. componentes Patio y porche / balcón utilizado como parte de la construcción de concreto debe tener

losas o cubiertas y deben estar construidos de manera que no hay madera está expuesta. mosto de ocultamiento

ser con materiales tales como aluminio, vinilo, materiales de cemento de acabado o ingeniería

ajuste de material compuesto. columnas estructurales de madera deben estar a un mínimo de 6 "x 6 tratada a presión

columnas ocultado como se señaló anteriormente, o propiamente columnas de tamaño de fibra de vidrio, acero, de alta

uretano densidad o de aluminio. rieles decorativos y / o sistemas de barras de protección utilizados en

porches y patios deben ser compatibles con los sistemas de código de vinilo, fibra de vidrio, acero o

aluminum. aluminio. postes de soporte de madera deben estar instalados para evitar la degradación (descomposición) de

los extremos de los puestos y para proporcionar un anclaje estructural y de correo postal a la losa. barandas de madera

No están permitidos.

b. segundo. Otras Normas Exterior:

1. Se requiere iluminación exterior adecuada a las puertas de entrada.

2. Los números de dirección han de ser claramente visible.

3. tapajuntas de metal o polietileno 20 mil cuando se utiliza en conjunción con un autoadherente

parpadeo de polietileno laminado, se debe instalar sobre todo exterior de la puerta y la ventana

units. unidades.

4. Un plan de paisajismo debe presentarse indicando áreas a ser cubiertas de césped y jardines.

Plan (s) paisajismo debe seguir cualquier paisaje ordenanza municipal aplicable. At a en una

mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si el espacio lo permite suelo) desde todos los lados

de todos los edificios y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas debe

ser sembradas. Si existen espacios vacíos o la erosión en el paisajismo actual, el área debe estar

|  |
| --- |
| **Page 75** **página 75**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

16 dieciséis

sodded. Paisajismo alrededor y entre los edificios está permitido. Uno 2 "árbol de pinza

Seis por unidad y arbustos 1 galón por unidad.

5. Acceso a la acera a todas las plazas de aparcamiento debe ser proporcionada. Cuando el itinerario accesible en

el sitio cruza una calzada vehicular, se requieren líneas señaladas. No serán

menos de 6 pulgadas o mayor de 24 pulgadas de ancho

6. Se requiere una señal iluminada proyecto incluyendo el logotipo de Equidad de Vivienda. Depending on the Dependiendo de

la colocación en su relación con el acceso de la propiedad de la vía pública, el proyecto de

signo puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Equidad de Vivienda en ambos lados de la señal.

7. Un mínimo de un adjunto en un mínimo de 3 lados contenedor de basura o compactador es

se requiere que se adjunta. El recinto contenedor de basura / compactador debe ser ADA

accesibles y tienen una pista de cemento. Si el contenedor de basura en sí no es accesible, botes de basura

debe ser colocado dentro del recinto para su uso por los inquilinos de la desventaja.

8. asfalto continua o calle de acceso pavimentada de hormigón deben ser proporcionados a la entrada de

el desarrollo.

9. Todo el estacionamiento debe ser de asfalto u hormigón. Un asfalto o pavimento de hormigón

carta de recomendación debe estar provisto de la aplicación por un geotécnica

engineer. ingeniero.

10. Todas las aceras y las calzadas deben ser concretos y por lo menos 36 pulgadas de ancho. todos los públicos

edificio, construcción de la comunidad y las instalaciones deben estar conectados a las unidades de vivienda por

una acera o calzada.

11. buzones, parque infantil y todos los servicios exteriores del proyecto deben estar en una ruta accesible

según lo definido por las Directrices de vivienda justa. Todos los servicios exteriores de proyectos que tienen

componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben estar construidos de manera que no hay madera

esta expuesto. Ocultamiento será con materiales como el aluminio o el revestimiento de vinilo o

materiales cementantes. rieles decorativos y / o sistemas de tren de guardia que se utilice deberá ser el código

sistemas compatibles de vinilo, fibra de vidrio o de metal. barandas de madera no están permitidos.

Miradores y áreas de picnic tendrán mesa (s) con el asiento del banco adjunto.

12. Los tanques de propano n por encima del suelo permitido en el sitio.

cuencas de retención 13. Tormenta de agua deben incluir una cerca alrededor de todo el perímetro y una

Puerta con cerradura de mantenimiento. El área de retención será mantenido y administrado en una

de manera de proporcionar seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de parásitos, insectos y reptiles

infestación, el crecimiento excesivo de la vegetación, y se debe mantener libre de basura y los residuos.

3.) Normas de construcción interior y el espacio:

a. a. Requisitos de aislamiento:

Techo o aislamiento del ático deben tener un mínimo de R-38.

b. segundo. espacios de cocina:

1. Se requiere una caída mínima 6 1/2-pulgada de profundidad plato doble de acero inoxidable en cada

unit. unidad.

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

de fácil acceso en la cocina y montado para acomodar accesibles para personas discapacitadas

la altura en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener latas de protección contra incendios

por encima de la superficie de la placa o las placas que limita la temperatura en la superficie de la cubierta.

3. Nuevos gabinetes deben tener cajones Sidetrack duales y no laminados o aglomerado frentes

para puertas o frentes de cajón. Gabinetes deben cumplir con el rendimiento A161.1 ANSI / KCMA

y la norma de construcción de armarios de cocina y de tocador. Armarios deberán llevar el

sello de certificación de KCMA (Kitchen Cabinet Manufacturers Association).

4. Un armario despensa o armario de la despensa se requiere en cada unidad. La despensa debe ser 1'6 "x

1'6 "de profundidad con un mínimo de cinco estantes, que se encuentra en o adyacentes a la cocina.

|  |
| --- |
| **Page 76** **Página 76**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

17 17

5. Se requiere una luz fluorescente de 4 pies.

6. Todos los aparatos deben estar Energy Star.

7. Se necesita un escudo de grasa detrás de rangos en la pared.

c. do. Espacios de baño:

1. Las unidades de hidromasaje / ducha deberán tener unas dimensiones mínimas de anchura de 30 pulgadas por 60 pulgadas

longitud y estar equipado con válvulas anti-escaldaduras. bloqueo en las paredes como parte integral de la madera

según las pautas de equidad de vivienda se requiere. Todas las bañeras en desventaja designado accesible

las unidades deben venir completo con "barras de apoyo instalados en fábrica", donde la bañera

rodea son reforzados. Madera de bloqueo en las paredes aún se requiere con la fábrica

fibra de vidrio reforzada rodea. Si la bañera rodea no son reforzados de fibra de vidrio,

azulejo duro o mármol cultivado o materiales compuestos; bloqueo de madera sólida debe ser

instalado para cumplir las directrices de vivienda justa.

2. Los inodoros deben estar instalados para cumplir con las normas ANSI, UFAS y Feria

directrices de accesibilidad de vivienda.

3. La longitud del espejo debe extenderse a la parte superior de la pared posterior de tocador con espejo encima de un mínimo de

6'-0 "por encima del piso acabado. espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos

se permiten con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

4. Los gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de la vanidad sin cajones y un armario de ropa

con cajones deben instalarse en todas las unidades. Todos los gabinetes en desventaja designado

unidades accesibles se deben instalar de acuerdo con las normas ANSI o UFAS aplicable

guidelines. directrices.

d. re. Los pasillos deben tener una anchura mínima de 36 pulgadas o más según proceda

normas de accesibilidad.

mi. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en unidades sujetas a la Feria Directrices de vivienda deben tener una

anchura libre mínima en el cumplimiento de las normas aplicables de diseño de vivienda justa. All Todas

puertas interiores de los espacios habitables en unidades preparadas para discapacitados designado debe tener una

anchura libre mínima de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores de los espacios habitables en todas las demás unidades

debe tener una anchura mínima de 30 pulgadas.

f. F. Se requiere la iluminación de arriba por separado conmutada en cada habitación. Energy Star ventiladores de techo con

juegos de luces son necesarios en la sala de estar y cada habitación.

g. gramo. Se requieren tratamientos de la ventana para todas las ventanas.

h. marido. Se prohíben las puertas correderas de cristal y puertas de doble hoja.

i. yo. Piso Acabados todos los pisos debe ser sustituida:

1. Los materiales de alfombras deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

2. Los materiales de pisos flexibles, deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

j. j. Un mínimo de dos cableados con la batería de los detectores de humo de respaldo se requiere por unidad.

Casas adosadas deben tener un mínimo de un detector de humo arriba.

k. k. Un detector de monóxido de carbono debe ser instalado en cada unidad con sistemas mecánicos de gas o de

accesorios. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener instalado un detector de monóxido de carbono.

l. l. Todas las unidades de pre-cableado para televisión por cable Conexión en la sala de estar y una (1) por dormitorio.

|  |
| --- |
| **Page 77** **Página 77**  |

AHFA DQS y normas para la Construcción

12/17/15 17.12.15

18 18

4.) Fontanería y equipo mecánico:

a. a. Los calentadores de agua deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0,95 EF. Los calentadores de agua deben colocarse

en bandejas de drenaje con tubería de drenaje sondeado al exterior o a un desagüe conectado a la indirecta

sistema de alcantarillado sanitario. Calentador de agua T & P descarga de la válvula de alivio debe cumplir de construcción aplicable

los requisitos del código.

b. segundo. A través de la pared unidades de aire acondicionado no están permitidos en unidades residenciales, excepto en unidades de eficiencia.

c. do. unidades de aire acondicionado y calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. unidades de aire acondicionado deben estar instalados

en armarios mecánicos con paredes aisladas situadas dentro de la unidad de vivienda. Los calentadores de agua son a

estar situado dentro de la unidad de vivienda.

d. re. las líneas de refrigeración de aire acondicionado deben estar aislados.

mi. HVAC 14 vidente o mayor deben ser utilizados. En las viviendas unifamiliares del equipo HVAC debe estar

colocados de forma que su funcionamiento no interfiere con la comodidad de las viviendas adyacentes.

f. F. Las unidades con conexiones para lavadora / secadora existentes deben sustituir e instalar nuevos accesorios de suministro de agua

y válvulas.

**VIII.** **VIII.** **Informes e Inspecciones**

AHFA contratar a un consultor construcción por un tercero para revisar los planes y especificaciones finales

antes de la construcción de cada proyecto aprobado para asegurar que cumple con todos los requisitos aplicables de la

Normas de calidad de diseño y construcción Manual del AHFA. El solicitante / titular, el arquitecto del proyecto y

contratista general certificará que el proyecto cumple con la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa federal, el

Ley de Americanos con Discapacidades y todos los requisitos de accesibilidad adicionales en el momento de la presentación

de los planos y especificaciones finales, la realización del proyecto y la emisión del formulario del IRS

8609. Además de los planes y especificaciones opinión, AHFA tiene el derecho de inspeccionar el proyecto durante

las siguientes fases de desarrollo:

1. Durante la construcción;

2. A la finalización de la construcción y

3. Antes de la emisión del formulario del IRS 8609.

El solicitante será responsable por el costo real del trabajo realizado por AHFA designado

consultants. consultores.

|  |
| --- |
| **Page 78** **Página 78**  |

2016 INICIO Cumplimiento

1 1

**adición D**

**HOME** **CASA**

**Plan de acción para 2016 INICIO Fondos**

**Cumplimiento Monitoreo procedimientos, requisitos y criterios de penalización**

Como se indica en la Sección VII ( "Compliance") del Plan de Acción para 2016 INICIO fondos ( "casa acción

Plan "), el departamento de Cumplimiento AHFA llevará a cabo los procedimientos de supervisión y requisitos a

garantizar propietario y del proyecto están en cumplimiento con los reglamentos PRINCIPAL. Estos vigilancia del cumplimiento

procedimientos se aplican a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, que han recibido una asignación de

los fondos de HOME de AHFA. Una descripción completa de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en AHFA

Manual de Cumplimiento disponible en *www.ahfa.com* .

**I. El cumplimiento de los procedimientos y requisitos de seguimiento:**

A. AHFA verificará que cada propietario de un proyecto en el hogar es el mantenimiento de registros para cada

la construcción de vivienda cualificada en el proyecto. Estos registros deben mostrar, para cada año en el

periodo de accesibilidad, la información requerida por las disposiciones de mantenimiento de registros contenidos en

Reglamento de casa, que se incorpora aquí como referencia.

B. AHFA verificará que la documentación sobre el cumplimiento de las regulaciones para PRINCIPAL

cada año como se describe en el apartado A anterior se mantienen durante todo el periodo de accesibilidad.

C. el 1 de abril

st st

de cada año, AHFA debe recibir del propietario de cada proyecto financiado INICIO

combinado con créditos para la vivienda o cada casa sólo financiado proyecto, el caso Anual

Certificación del propietario (AOC), bajo pena de perjurio, conforme a lo dispuesto en la Sección 1,42 a 5 (c) (1) de

las Regulaciones del Tesoro. El paquete de AOC incluirá la certificación de propietario firmada y

alquilar rollo al 31 de diciembre

st st

del año anterior. Los puntos de penalización como se describe en la Sección II

(A) del Anexo E se aplicará si un propietario no puede proporcionar un paquete de AOC el 1 de abril

st st

de cada año. Continúa la no presentación del paquete de AOC para AHFA dentro de los treinta (30) días

después de la notificación por escrito de la no recepción por AHFA dará lugar a un cargo. Una lista completa de

tasas (de notificación de la aprobación de los premios a través del período de uso prolongado) es AHFA

ubicada en www.AHFA.com.

Cada propietario también debe ingresar todos los datos requeridos de inquilinos en la gestión de datos en línea AHFA

Sistema (AHFA DMS) el 1 de febrero

st st

de cada año. Los datos requeridos inquilinos deben ser para todos

eventos inquilino, incluyendo el movimiento en todas las ocurrencias y de desocupación, la recertificación de ingresos, y

transferencia de los inquilinos a través del año anterior al 31 de diciembre

st st

. .

D. del 1 de mayo

st st

de cada año, el propietario o el propietario de la empresa de gestión también debe presentar una

Plan de mantenimiento actualizado de Capital (CMP) para AHFA. Cada CMP debe ser completado en el

de manera tal como se define por AHFA:

|  |
| --- |
| **Page 79** **Página 79**  |

2016 INICIO Cumplimiento

2 2

El propietario debe mantener una CMP escrito para cada proyecto que cumple con 24 CFR

Sección 92.251 durante el plazo de la hipoteca. El CMP escrito para cada proyecto debe

estar disponible para AHFA revisión en cualquier momento, a petición. Como mínimo, y sin

perjuicio de lo anterior, el CMP debe incluir los siguientes componentes:

1. **Necesidades físicas Anual Resumen** : Esta síntesis deberá proporcionar una estimación de todos

las reparaciones planificadas y previstas, reemplazos, y significativo diferidos y otros

Los elementos de mantenimiento que deberán ser abordados en los próximos 12 meses. It should Debería

tomar en consideración la unidad anticipada volumen de negocio, evaluación física de

terrenos / servicios / áreas comunes, y cualquier elemento de mantenimiento diferido (incluidos

motivo de aplazamiento). Las fuentes de financiación para este trabajo deben ser identificados. This Esta

Resumen sirve como el plan de acción a corto plazo para la gestión de la propiedad y como

herramienta para AHFA y el propietario de informes. La documentación de reparaciones (por ejemplo, recibos,

antes / después de las fotos, las órdenes de trabajo terminados, etc.) debe ser mantenida a través de la

transcurso del año. Cualquier reparación adicionales, reemplazos o mantenimiento completado

durante el transcurso del año también se deben documentar. Además de la actual

resumen, una copia del resumen del año anterior se debe proporcionar a AHFA. The los

Resumen del año anterior debe incluir toda la reparación, reemplazo o mantenimiento

realizado con el estado de la fuente de financiación identificadas o corriente de los temas pendientes

con el remedio previsto, plazo estimado para la finalización, y la fuente de financiación

identified. identificado.

2. **necesidades a largo plazo Física Resumen** : Esta síntesis deberá proporcionar una estimación de

las reparaciones y artículos de reemplazo más allá de la primera años que se requieren para

mantener la integridad física de la evolución a lo largo del plazo de la hipoteca.

Los productos que se abordarán incluyen sistemas estructurales principales (por ejemplo, escaleras, balcones,

pavimentos, aceras, etc.) y componentes interiores (por ejemplo, electrodomésticos, suelos,

Los accesorios de iluminación / fontanería, etc.), basada en la vida útil esperada (EUL),

requerir el reemplazo durante este período. Antes del cierre del préstamo, el propietario deberá

presentar a AHFA, para su revisión y aprobación, una versión de la muestra de la capital

sistema de seguimiento de mantenimiento destinado a ser utilizado durante el plazo de la hipoteca. This Esta

sistema de seguimiento de mantenimiento debe ser actualizada continuamente por la dirección y

debe abordar unidades durante el turno, así como sobre las unidades ocupadas por inquilinos a largo plazo.

Las fuentes de financiación para las sustituciones previstas deben ser identificados.

3. **Análisis de las reservas para el reemplazo** : Este análisis proporcionará una estimación de la

depósito inicial y mensual a la cuenta de reserva de reemplazo necesita para financiar el

de desarrollo a largo plazo las necesidades físicas durante el plazo de la hipoteca. This Esta

plan en cuenta la inflación, el equilibrio existente Reposición de Reservas, y el

La vida útil esperada (IUE) de los principales sistemas del edificio. Este análisis debe incluir

los costos de doce necesidades físicas anuales (12) mes, pero no los elementos de trabajo que

sería considerado un gasto de operación.

E. AHFA inspeccionará cada proyecto HOME activo sobre una base anual. AHFA también revisará

la certificación de ingresos, la documentación que el propietario haya recibido para apoyar esa

certificación y los registros de alquiler en los proyectos para, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de la

unidades hogar. AHFA también llevará a cabo una inspección física de al menos el veinte por ciento (20%)

|  |
| --- |
| **Page 80** **página 80**  |

2016 INICIO Cumplimiento

3 3

de las unidades de hogar en cada proyecto seleccionado para la revisión de archivos inquilino. Archivos adicionales para el hogar

y / o unidades podrán ser inspeccionados hasta un cien por ciento (100%) si lo considera necesario

equipo de cumplimiento de AHFA.

F. El propietario debe permitir AHFA o su representante designado para llevar a cabo adicional en el sitio

inspecciones de cualquier construcción de vivienda en un proyecto hasta el final del período de asequibilidad.

Estas inspecciones adicionales son independientes de cualquier revisión de los archivos de inquilinos o unidades bajo

Párrafo E. Las inspecciones realizadas fuera del Apartado E será a expensas de la

owner. propietario. Cada unidad o edificio inspección se realiza utilizando el uniforme Física

Normas de condiciones (UPCS) lineamientos establecidos por el HUD. Las normas y UPCS

Definiciones relacionadas proporcionadas por HUD ( [http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass\_dict2.3.pdf](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass_dict2.3.pdf) [)](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass_dict2.3.pdf)

proporcionar una guía para al menos cinco de ciento veinte (520) protocolos de cumplimiento.

G. AHFA notifique de inmediato al propietario por escrito si AHFA no recibe el certificado de operador aéreo, o es

No está permitido inspeccionar y revisar como se describe en los apartados E y F, o de otro modo

descubre que el proyecto no cumple con las regulaciones PRINCIPAL. En tal caso, la

propietario será informado por escrito del período estipulado para suministrar documentación faltante

o para corregir comenzando el incumplimiento en la fecha de la carta de notificación.

H. AHFA podrá notificar a HUD de incumplimiento o falta de certificación de un propietario a más tardar cuarenta

y cinco (45) días después del final del tiempo permitido para la corrección y no antes de finales de

el período de corrección, si no se corrige el incumplimiento o falta de certificación.

I. AHFA cobrar tarifas para cubrir los gastos administrativos en curso en el seguimiento

cumplimiento y recoger todos los gastos incurridos en la realización de sus funciones como Vivienda

agencia de crédito, incluyendo, pero no limitado a, los honorarios razonables de legal y profesional

services. servicios. (Referencia Capítulo 1 Sección 1.4 del manual de cumplimiento de AHFA.)

J. Dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre de cada año fiscal durante el periodo de accesibilidad, la

propietario debe suministrar al AHFA, un estado financiero auditado, preparado por un lugar aprobado Certified

Contador Público, y un rodillo de alquiler para cada proyecto. Estos artículos deben ser certificados por el

owner. propietario.

El cumplimiento de los requisitos de K. Reglamento de casa es la responsabilidad del propietario del

el edificio para el que han sido cedidos o concedidos los fondos de HOME. La obligación del AHFA para monitorear

para el cumplimiento de los requisitos del Reglamento de casa no hace AHFA o la

Estado de Alabama sujeta a ningún propietario o a cualquier accionista, funcionario, director, socio, miembro

o gerente de cualquier propietario o de cualquier entidad que comprende cualquier propietario por falta de un propietario

cumplimiento de las mismas.

L. Es la política de AHFA de informar inmediatamente al departamento federal correspondiente y la

consciente inspector general de dicho departamento cualquier indicio de fraude, despilfarro, abuso, o

potencialmente la actividad criminal relacionada con fondos federales.

|  |
| --- |
| **Page 81** **página 81**  |

2016 INICIO Cumplimiento

4 4

M. El propietario debe presentar una copia completa de la segunda parte del 8609 al finalizar el

contador público certificado del propietario.

N. El propietario debe conservar alguno para la salud, la seguridad o informes de violación del código de construcción emitida por cualquier

ente regulador o de un tercero hasta que sea revisado por AHFA durante una inspección in situ de la

property. propiedad.

**II.** **II.** **Penalización de Puntuación, honorarios por incumplimiento de los criterios y de suspensión**

En consonancia con los procedimientos de control descritos anteriormente, AHFA evaluar automático de puntos

deducciones a cada propietario y cada empresa de gestión basado en los veinticinco (25) elementos definidos en el

Sección II E en el presente documento. De acuerdo con las normas UPCS y definiciones relacionados proporcionados por HUD

[( Http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass\_dict2.3.pdf](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass_dict2.3.pdf) [)](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hud.gov/offices/reac/pdf/pass_dict2.3.pdf) , hay al menos cinco de ciento veinte (520)

elementos que pueden ser objeto de deducción de puntos de penalización, y el cumplimiento de los artículos que AHFA ha identificado

en este Anexo como deducción de puntos automáticos fueron seleccionados de la lista de deducción de puntos de penalización

elementos que se enumeran en las normas UPCS. AHFA espera que, como mínimo, que cada propietario y gestión

compañía desarrollará un protocolo de inspección de rutina para asegurar los elementos definidos en la Sección II E se

periódicamente inspeccionados por su respectivo personal en forma permanente. La deducción de puntos automática

Categorías de responder a las preocupaciones de salud y seguridad, la naturaleza sanitaria y las condiciones de vida habitables de cada unidad

y de proyectos, y AHFA normas mínimas para las prácticas de mantenimiento de registros. Desde AHFA general

proporcionar hasta un (3) aviso de tres días con respecto a la programación de inspecciones de cumplimiento, sin período de curado

en compensación por los elementos definidos en la Sección II E.

Las deducciones de puntos sanción automáticos **no** se deducirán de puntuación a aplicar en su

aplicación multifamiliar (s) para la financiación en el ciclo de aplicación del año del plan actual hasta que el acumulado

total de todas las deducciones de puntos de penalización automáticos recogidos durante el año anterior (1 enero

st st

through mediante

31 de diciembre

st st

) Están por encima de cuatro (4) puntos. Si el total acumulado de un solicitante de todos los puntos de penalización automática

deducciones es de cinco (5) puntos o más del total de **todas las** deducciones automáticas de puntos de penalización **se** deducirá

de la puntuación del solicitante en su solicitud (s) multifamiliar para la financiación en el actual plan de año

ciclo de aplicación. Todos los puntos de penalización serán evaluados tanto para el propietario y la empresa de gestión de

el ciclo actual de la siguiente:

A. Un (1) punto de penalización será deducido para cada proyecto para el que el propietario no presenta la

AOC forma correcta y completa, y el año anterior terminaron Renta rollo de cumplimiento de AHFA

Departamento del 1 de abril

st st

de cada año. La no presentación del certificado de operador aéreo a AHFA dentro de los treinta (30)

días después de la notificación por escrito de la no recepción resultarán en un cargo por morosidad. Una lista completa de AHFA de

honorarios (de notificación de la aprobación de los premios a través del período de uso prolongado) se encuentra en

www.AHFA.com.

B. AHFA revisará todos los resultados de los informes de inspección de terceros que reciba de cualquier ley local, estatal,

entidad o institución financiera federal o con un interés en el proyecto que contiene

problemas de incumplimiento tal como se definen en el Plan de Acción HOME. AHFA aplicar el punto de aplicación

deducciones por incumplimiento de los artículos que se encuentran en un tercer informe de parte de conformidad con la Sección

II (E) de esta Adenda.

|  |
| --- |
| **Page 82** **página 82**  |

2016 INICIO Cumplimiento

5 5

C. Dos (2) puntos de penalización adicional será evaluado por ocurrencia a cada propietario para cada proyecto

con problemas de incumplimiento no corregidas de auditoría más reciente AHFA del proyecto.

D. AHFA suspender o prohibir cualquier propietario de la solicitud de financiación o cualquier forma permanente

empresa de gestión de la participación en una aplicación de acuerdo con los siguientes criterios:

a. a. Si un propietario se evaluó un total acumulado de los diez (10) puntos de penalización o más para todos AHFA

proyectos auditados y / o inspeccionados al 31 de diciembre

st st

, El propietario será suspendido de

la aplicación de cualquier programa financiado multifamiliar AHFA (crédito vivienda de interés social, INICIO

o bonos exentos de impuestos multifamiliar) para el ciclo de aplicación del año del plan actual y cualquier

financiación a través de ciclo. Si una empresa de gestión se evalúa un total acumulado de los diez (10)

puntos de penalización o más para todos los proyectos AHFA auditados y / o inspeccionados a partir de diciembre

31 31

st st

, La sociedad de gestión será suspendido de participar en cualquier multifamiliar

aplicaciones del programa de ciclo de aplicación del año del plan actual y cualquier financiación de

cycle. ciclo. (Crédito de la vivienda de interés social, su domicilio o bonos exentos de impuestos multifamiliar)

b. segundo. Si un propietario tiene prohibido participar durante cinco (5) años naturales consecutivos, la

propietario será prohibido permanentemente de aplicar para cualquier multifamiliar financiado AHFA

programs. programas. (Crédito de la vivienda de interés social, su domicilio o bonos exentos de impuestos multifamiliar) Si una

empresa de gestión tiene prohibido participar en cualquier solicitud de cinco (5)

años naturales consecutivos, la sociedad de gestión estarán permanentemente prohibidas de

participar en cualquier aplicación de programas multifamiliares para cualquier multifamiliar financiado AHFA

programs. programas. (Crédito de la vivienda de interés social, su domicilio o exenta de impuestos de bonos)

E. Los siguientes deducciones de puntos discutidos en los incisos a, b, yc continuación no pretenden

suplantar o usurpar los códigos de construcción locales u otras aplicables. Los puntos de penalización se deducirá si el

propietario o proyectos aprobados y / o activos de la compañía de gestión se consideran por AHFA no

para estar en conformidad con las directrices y regulaciones aplicables para cualquiera de los siguientes:

El artículo 42 del Código de Impuestos Internos, el programa HOME, AHFA Vivienda Crédito habilitadas

Plan de Asignación (PGC) y el Plan de acción casa, el Programa de Asistencia de Crédito Fiscal (TCAP) o

el Programa de Intercambio. deducción de puntos se basarán en el Plan de Acción QAP y HOME AHFA

para el año aplicable y cubrirá las auditorías e inspecciones realizadas del 1 de enero

st st

through mediante

31 de diciembre

st st

del año anterior a la actual casa acción Año del Plan. Si un solicitante no tiene

tenía al menos una propiedad financiada por AHFA auditado e inspeccionado durante el plazo establecido,

AHFA llevará a cabo una auditoría de una propiedad existente propiedad de la demandante en el

ciclo de aplicación de conformidad con las políticas establecidas AHFA y prácticas para las auditorías in situ,

y la deducción de puntos aplicables en caso de incumplimiento, en su caso, se determinarán en base a esta

audit. auditoría. Los puntos serán evaluados para la empresa propietaria o la gestión de registro en el momento de

inspección a menos de titularidad o gestión de cambios de la empresa se han producido en los últimos seis

(6 meses. deducción de puntos para el Plan de acción casa se basan en la siguiente

metodología:

a. a. Salud y Seguridad Las deficiencias - Dos (2) puntos de penalización por cada ocurrencia (o colectivamente

auditado por proyecto si la misma deficiencia) será evaluado para la salud y la seguridad

|  |
| --- |
| **Page 83** **Página 83**  |

2016 INICIO Cumplimiento

6 6

deficiencias, si es citado como un hallazgo en el momento de la inspección por AHFA (su designados

representante u otro tercero). Al término de la visita in situ, AHFA

proporcionar un resumen verbal general de las deficiencias detectadas durante la visita a la

representantes del propietario y / o la sociedad de gestión que están presentes en ese

time. hora. AHFA proporcionar una notificación formal por escrito con respecto a todas las deficiencias aplicables

y se especificará el período de tiempo (s) en el que se le requerirá al propietario para curar todo

deficiencias aplicables. *deducciones de penalización que resulten de cualquier deficiencia enumeran a continuación*

*se evaluará automáticamente al descubrimiento e independientemente de si el identificado*

*deficiencias se curan. Además, cuatro (4) puntos de penalización adicionales serán deducidos si*

*el propietario no para curar las deficiencias en el plazo especificado en las deficiencias*

*tener al AHFA. Las deficiencias de salud y seguridad que se traducirá en automático*

*deducción de puntos pena son los siguientes (la "Salud y Seguridad deficiencias"):*

i. yo. Falta, extintores no cargados o vacíos de fuego (para propiedades financiadas por el

1999 Plan de Acción HOME y después) durante más de veinticinco por ciento (25%) de

el total de unidades inspeccionadas. Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de veinticinco

por ciento (25%) o menos estará sujeta a los criterios de penalización como se define en la Sección II

(E) (e) en el presente documento.

ii. ii. Falta o detectores de humo que no funciona desde hace más de veinticinco por ciento (25%)

del total de unidades inspeccionadas. Un detector de humo que falta o no de trabajo se define como

no tiene al menos un detector de humo operable por piso para cada unidad de apartamento

inspeccionado. Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de veinticinco por ciento (25%)

o menos estarán sujetas a los criterios de penalización como se define en la Sección II (E) (e) en el presente documento.

iii. iii. Missing botes de fuego por encima de la superficie de la placa o placas de limitación de la temperatura sobre la

la superficie de la cubierta (se aplica a las propiedades financiadas con cargo al 2013 casa acción

Plan y después) de más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades

inspeccionado. Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de veinticinco por ciento (25%)

o menos estarán sujetas a los criterios de penalización como se define en la Sección II (E) (e) en el presente documento.

iv. iv. Expuesto cableado eléctrico o riesgos eléctricos, incluyendo, pero no limitado a, falta,

placas de cubierta dañados o han instalado incorrectamente, protectores de alambre que dejan conexiones

expuestos o que faltan espacios en blanco de la caja de fusibles. cableado eléctrico expuesto o peligros eléctricos

situado en una zona cerrada donde el residente (s) no puede tener acceso tendrá que ser

reparado, pero no causará una deducción de puntos de penalización.

v. la infestación de insectos (basada en la presencia visible, daño o informes), incluyendo, pero no

limitado a, el fracaso del propietario para notificar AHFA de cualquier infestación de chinches.

vi. vi. La aparición de moho en más de un veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas.

Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de veinticinco por ciento (25%) o menos voluntad

estar sujeta a los criterios de penalización como se define en la Sección II (E) (e) en el presente documento.

vii. vii. daños severos, incluyendo, pero no limitado a los riesgos de tropiezos a las aceras, aparcamiento

lotes, u otras rutas exteriores accesibles.

viii. viii. Falta, pasamanos o escalones rotos o sueltos.

ix. ix. Dos (2) puntos de penalización adicionales serán deducidos si los artículos de deducción mismo punto

enumerados anteriormente (a excepción de artículos VII y VIII) se encuentran en más del cincuenta por ciento

(50%) del total de unidades inspeccionadas.

|  |
| --- |
| **Page 84** **página 84**  |

2016 INICIO Cumplimiento

7 7

b. segundo. Las deficiencias de la unidad - Un (1) punto de penalización por ocurrencia (o colectivamente por proyecto

auditado si la misma deficiencia) será evaluado para cada una de las unidades inspeccionadas por cualquiera de

las deficiencias enumeran abajo, si citado como un hallazgo en el momento de la inspección por AHFA (o

su representante designado o un tercero). Al término de la visita in situ,

AHFA proporcionar un resumen verbal general de las deficiencias detectadas durante la

visitar a los representantes del propietario y / o la sociedad de gestión que están presentes

en ese momento AHFA proporcionar una notificación formal por escrito con respecto a todas las leyes

deficiencias y se especificará el período de tiempo (s) en el que se le requerirá al propietario para curar

todas las deficiencias aplicables. *deducción de penalización que resulten de cualquier deficiencia enumeran*

*a continuación serán evaluados de forma automática e independientemente de si o no el identificada*

*deficiencias se curan. Además, dos (2) puntos de penalización adicionales serán deducidos si*

*el propietario no para curar las deficiencias en el plazo especificado en las deficiencias*

*tener al AHFA. Las deficiencias que se traducirá en el punto de penalti automática*

*deducciones previstas en este párrafo son los siguientes (la "Unidad de deficiencias"):*

i. yo. Falta o accesorios de plomería inoperables.

ii. ii. estufas que faltan o desconectados, lavavajillas, neveras o refrigeradores.

iii. iii. Falta, se ha instalado incorrectamente, estampar o dañado gabinetes tales como una amplia molde

o daño que causaría los gabinetes para ser sustituido en la unidad.

iv. iv. Un cajón perdido o dañado en más de un veinticinco por ciento (25%) del total

unidades inspeccionadas. Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de veinticinco por ciento

(25%) o menos estarán sujetos a los criterios de penalización como se define en la Sección II (E) (e)

herein. en esta.

v. embarcados, roto o falta ventanas o puertas exteriores.

vi. vi. Las unidades que han estado vacantes durante más de treinta (30) días y no son adecuados para

ocupación o se encuentran para ser antihigiénico. Una unidad que es adecuado para la ocupación

debe incluir como mínimo la eliminación de artículos del hogar anterior (muebles,

prendas de vestir y basura), reparación de las paredes y los pisos terminados, limpiar alfombras y

paredes y mantenimiento general completado a la unidad que crea un conjunto

preparación del mercado. daños no reparados a una unidad que ha estado vacante durante más de

treinta (30) días no causados ​​por un incendio, tormenta, vandalismo o desastres naturales (mientras

vacante). El propietario es responsable de notificar inmediatamente AHFA cuando el daño

como este se produce.

vii. vii. Las unidades que no pueden ser accedidos o inspeccionados por AHFA en el momento de la inspección / auditoría

debido a la incapacidad de un / propietario del agente de propietario para desbloquear las cerraduras de las puertas exteriores de la unidad antes

entrevista de salida a los inspectores AHFA '.

viii. viii. Un (1) punto adicional penalización se deducirá si los artículos de deducción mismo punto

enumerados anteriormente se encuentran en más del cincuenta por ciento (50%) del total de unidades inspeccionadas.

ix. ix. Missing instalaciones unitarias tal como fue aprobado en la solicitud del propietario en más de veinte

cinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionado, incluyendo todos los servicios seleccionados por

la propiedad en el momento de la aplicación sin tener en cuenta los puntos concedidos. The los

propietario debe notificar AHFA inmediatamente si cualquier dotación de unidades han sido dañados,

|  |
| --- |
| **Page 85** **página 85**  |

2016 INICIO Cumplimiento

8 8

inutilizados o susceptible de ser sustituida cuando ocurra, junto con un escrito

plan para reparar o reemplazar dicho comodidades dentro de un marco de tiempo aceptable para AHFA.

c. do. El sitio, Exterior o Área Común Deficiencias - Un (1) punto de penalización por ocurrencia (o

colectivamente por proyecto auditado si la misma deficiencia) será evaluado para el sitio,

deficiencias en la zona exterior o comunes se enumeran a continuación, si es citado como un hallazgo en el momento de

inspección por AHFA (o su representante designado u otro tercero). At the En el

conclusión de la visita in situ, AHFA proporcionar un resumen verbal general de la

deficiencias detectadas durante la visita a los representantes del propietario y / o el

empresa de gestión que están presentes en ese momento. AHFA proporcionar un escrito formal

aviso con respecto a todas las deficiencias aplicables y se especificará el período de tiempo (s) en el cual el

Se requerirá propietario para curar todas las deficiencias aplicables. *deducciones resultantes de penalización*

*de cualquier deficiencia que figuran a continuación serán evaluados de forma automática al descubrimiento y*

*independientemente de si las deficiencias detectadas se curan. Además, dos (2)*

*puntos de penalización adicionales serán deducidos si el propietario no para curar las deficiencias*

*dentro del plazo especificado en las deficiencias tener al AHFA. El sitio, exterior o*

*deficiencias de área común que darán lugar a deducción de puntos pena automática en virtud*

*este párrafo son los siguientes (el "Sitio, Exterior o Área Común deficiencias"):*

i. yo. Missing instalaciones del proyecto tal como fue aprobado en la solicitud aprobada del propietario, incluyendo

todos los servicios seleccionados por la propiedad en el momento de la solicitud si los puntos

fueron premiados o no. La propiedad debe notificar AHFA **de inmediato** si alguno de sus

instalaciones del proyecto han sido dañados, inutilizado o sujeto a la sustitución

cuando ocurra, junto con un plan escrito para reparar o reemplazar dicho comodidades dentro de

un marco de tiempo aceptable para AHFA.

d. re. Las deficiencias de documentación o archivos - Un (1) punto de penalización por ocurrencia (o

colectivamente por proyecto auditado si la misma deficiencia) será evaluado para el

documentación o archivos deficiencias enumeran abajo, si citado como un hallazgo en el momento de

inspección por AHFA (o su representante designado u otro tercero). At the En el

conclusión de la visita in situ, AHFA proporcionar un resumen verbal general de la

deficiencias detectadas durante la visita a los representantes del propietario y / o el

empresa de gestión que están presentes en ese momento. AHFA proporcionar un escrito formal

aviso con respecto a todas las deficiencias aplicables y se especificará el período de tiempo (s) en el cual el

Se requerirá propietario para curar todas las deficiencias aplicables. *deducciones resultantes de penalización*

*de cualquier deficiencia que figuran a continuación serán evaluados de forma automática al descubrimiento y*

*independientemente de si las deficiencias detectadas se curan. Además, dos (2)*

*puntos de penalización adicionales serán deducidos si el propietario no para curar las deficiencias*

*dentro del plazo especificado en las deficiencias tener al AHFA.* *The documentation* *La documentación*

*o presentar deficiencias que den lugar a deducción de puntos pena automática en virtud del presente*

*apartado son los siguientes:*

i. yo. El hecho de no obtener una prestación de algún servicio público que se traduce en una casa de

alquiler bruto estar en exceso del límite de renta bruta aplicable.

|  |
| --- |
| **Page 86** **página 86**  |

2016 INICIO Cumplimiento

9 9

ii. ii. Si más de un veinticinco por ciento (25%) de los hogares en un proyecto son el

límite de ingresos aplicable. Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de veinticinco

por ciento (25%) o menos estará sujeta a los criterios de penalización como se define en la Sección II

(E) (e) en el presente documento.

iii. iii. Si más de un veinticinco por ciento (25%) de los archivos seleccionados para la auditoría están desaparecidos. Any Alguna

hallazgos relacionados con esta categoría que es el veinticinco por ciento (25%) o menos habrá

sujeta a los criterios de penalización como se definen en la Sección II (E) (e) de este documento.

iv. iv. Si más de un veinticinco por ciento (25%) de los archivos seleccionados para la auditoría indica que los inquilinos son

hogares no elegibles debido a violaciónes regla estudiante. Cualquier hallazgos relacionados con este

categoría que el total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a la pena

criterios que se definen en la Sección II (E) (e) en el presente documento.

v. Si más de un veinticinco por ciento (25%) de los hogares en un proyecto, se cargaron sobre

las rentas máximas aplicables. Ninguna resultados relacionados con esta categoría que el total de

veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización como se define en

Sección II (E) (e) en el presente documento.

mi. Otras deficiencias generales - Dos (2) puntos de penalización por cada ocurrencia (o colectivamente por

proyecto auditado siempre que se cite la misma deficiencia) será evaluado por otro general

Si las deficiencias citadas como un hallazgo en el momento de la inspección por AHFA (o su designado

representante) y es no curado después del final de la período de tiempo especificado por escrito para curar la

deficiencies. deficiencias. Todos los plazos para las deficiencias de curado se presentarán por escrito. General General

deficiencias incluyen todas las violaciónes o deficiencias que se señalan en los párrafos anteriores

que se citan como hallazgos durante las auditorías in situ AHFA.

F. solicitante / titular (s) con menos de tres (3) proyectos financiados con créditos para la vivienda o en el hogar

fondos concedidos por AHFA estarán sujetos a los criterios de penalización como aquí se especifica en la Sección II.

AHFA someter a los mismos criterios de puntuación a las nuevas solicitudes presentadas por cualquier

propietarios / los solicitantes con menos de tres (3) proyectos financiados con créditos para la vivienda o los fondos de HOME

otorgado por AHFA si cualquier unidad AHFA o no AHFA inspeccionados por AHFA (o AHFA de designados

representante) son citados por cualquier deficiencias de salud y seguridad, cualquier ocupadas o vacante

Deficiencias, o cualquier sitio, Exterior o Área Común deficiencias.