|  |
| --- |
| **Página 1** |

**2017**

**PLAN DE ACCION DEL HOGAR**

**Preparado por la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama que actúa únicamente en su calidad de Administrador**

**del programa HOME Investment Partnership del estado de Alabama.**

|  |
| --- |
| **Página 2** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**2**

Amana

**Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama**

**Plan de acción HOME 2017**

**TABLA DE CONTENIDO**

**PÁGINA**

**YO.**

**PROGRAMA DE ALIANZAS DE INVERSIÓN EN EL HOGAR**

**3**

**II**

**Definiciones**

**3**

**III.**

**PROGRAMA DE CASA DE ALABAMA**

**4 4**

**IV.**

**PROCESO DE ASIGNACIÓN**

**13**

**V.**

**DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN**

**26**

**VI.**

**CONFORMIDAD**

**27**

**VII. INICIATIVA DE PAGO DE SUEÑO AMERICANO**

**29**

**VIII AÑADIR**

A. Anexo A

Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama

Sistema de puntaje 2017

B. Anexo B

Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama

Requisitos de política ambiental

C. Anexo C

Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama

Normas de calidad de diseño y manual de construcción

D. Anexo D

Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama

Plan de acción HOME 2017

Procedimientos de Monitoreo de Cumplimiento, Requisitos y

Criterios de penalización

|  |
| --- |
| **Página 3** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**3**

Amana

**I. PROGRAMA DE ASOCIACIONES DE INVERSIÓN EN EL HOGAR**

El Home Investment Partnerships Program (HOME) es un programa de vivienda financiado con fondos federales.

establecido en 1990 como parte de la Ley Nacional de Vivienda Asequible de Cranston-Gonzalez (la "Ley").

Bajo las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD),

Alabama Housing Finance Authority (AHFA) es el administrador designado y diseñador de

Programa HOME de Alabama. AHFA ha diseñado específicamente el programa HOME para satisfacer las necesidades

de alabamianos de bajos y moderados ingresos de acuerdo con las pautas de HUD.

**II Definiciones**

Ley: la Ley Nacional de Vivienda Asequible de Cranston-González fue aprobada en noviembre de 1990. Esta Ley

contiene las disposiciones para el Programa HOME y se define con más detalle en 24 CFR Parte 92.

Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama (AHFA). AHFA fue designado administrador de Alabama

Programa HOME del Gobernador del Estado de Alabama el 22 de febrero de 1991.

Organización de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CHDO). Para calificar como CHDO, un

La organización debe ser una organización sin fines de lucro y cumplir con los requisitos especificados en la Sección 24 CFR

92.2. El CHDO calificado debe tener personal con experiencia en el desarrollo de proyectos de la misma.

tamaño, alcance y nivel de complejidad según las actividades para las que se reservan fondos de HOME o

comprometido. HUD define al personal de CHDO como empleados remunerados responsables de las operaciones diarias

(los voluntarios, los miembros de la junta y los consultores no se consideran personal). La organización debe

recertificar anualmente para seguir siendo un CHDO activo y calificado a los efectos de solicitar fondos de HOME.

Ciclos de solicitud: un período de tiempo establecido por AHFA durante el cual las solicitudes de financiamiento bajo

El programa HOME de Alabama puede ser aceptado.

Plan consolidado (Plan): una presentación consolidada de los aspectos de planificación y aplicación de cinco HUD

Programas, incluido el programa HOME. Otros programas del Plan son Bloque de desarrollo comunitario

Subsidio (CDBG), Subsidios para refugios de emergencia (ESG), Oportunidades de vivienda para personas con SIDA

(HOPWA) y el National Housing Trust Fund (HTF).

Acuerdo - Acuerdo por escrito del Programa de Alianzas de Inversión HOME de Alabama. El hogar

El acuerdo es un acuerdo ejecutado por AHFA y la entidad aprobada para recibir una apropiación de

Fondos de HOME.

Fondos HOME: fondos disponibles bajo el Programa HOME de Alabama a través de asignaciones y

reasignaciones, y puede consistir en cualquier reembolso e interés u otro retorno de la inversión de estos

fondos.

Jurisdicción participante: una unidad de gobierno estatal o local que cumple con los requisitos de la Sección

216 de la Ley Nacional de Vivienda Asequible y recibirá una asignación separada de los fondos de HOME para

ser utilizado dentro de su límite jurisdiccional. El estado de Alabama se considera una jurisdicción participante.

Las jurisdicciones locales participantes para este estado son: Anniston, Jefferson County, Birmingham, Mobile,

Condado de Mobile, Montgomery, Huntsville y Tuscaloosa.

Proyecto: un sitio o un edificio completo o dos o más edificios, junto con el sitio o (cuando sea permitido)

sitios en los que se encuentra el edificio o edificios, que están bajo propiedad, administración y

financiamiento y deben ser asistidos con fondos de HOME, bajo un Acuerdo Escrito por el propietario, como un solo

empresa. El proyecto incluye todas las actividades asociadas con el sitio y el edificio.

|  |
| --- |
| **Página 4** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**4 4**

Amana

Destinatario: un individuo, agencia pública, desarrollador (es) con fines de lucro, CHDO, desarrollador (es) sin fines de lucro, o

cualquier entidad que recibe fondos del Estado de Alabama HOME.

**III. PROGRAMA EN CASA DE ALABAMA**

AHFA ha desarrollado e implementado este Plan de Acción HOME para el Estado de Alabama en

cumplimiento de las reglas establecidas en el Título II de la Ley, la regla final publicada por HUD (colectivamente

en lo sucesivo, el "Reglamento HOME"). AHFA es requerido por las Regulaciones de HOME

a:

• Desarrollar criterios de selección que se utilizarán para determinar las prioridades de vivienda para el Estado. los

Los criterios de selección incluyen la clasificación de cada proyecto de acuerdo con su ubicación, el cumplimiento de

necesidades de vivienda, proyecto y características del solicitante, poblaciones de inquilinos con necesidades especiales

y con familias, listas de espera de viviendas públicas, proyectos destinados a inquilinos eventuales

propiedad, proyectos energéticamente eficientes y participación de organizaciones locales exentas de impuestos;

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

(1) los inquilinos de ingresos más bajos, y (2) inquilinos calificados para el (los) período (s) más largo (s) proyectos

que se encuentran en secciones censales calificadas; y

• Desarrollar procedimientos de monitoreo de cumplimiento para evaluar el cumplimiento de las Regulaciones de HOME

y para notificar a la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de incumplimiento.

**A. Desarrollo de criterios de selección**

AHFA ha sido responsable de preparar una evaluación y estrategia de necesidades de vivienda para

Estado de Alabama desde que se creó el Programa de Alianzas de Inversión HOME. En 1992,

AHFA preparó la primera Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (CHAS) como

requisito previo para que Alabama reciba dólares federales para la vivienda. Antes de presentar el CHAS

a HUD, AHFA preparó una extensa lista de partes interesadas interesadas de las cuales reunirse

información y cartas de consulta enviadas por correo, cuestionarios y encuestas a varios estados

agencias, proveedores de servicios, directores de vivienda y particulares. Basado en la información

reunidos, junto con datos del relativamente nuevo censo de 1990 de EE. UU., AHFA compiló

un documento modelo para crear viviendas asequibles en todo el estado.

A partir de 1995, HUD abandonó el CHAS y creó el Plan Consolidado en un esfuerzo

combinar los cuatro programas de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD): CDBG, HOME,

ESG y HOPWA: en un solo proceso de presentación para los propósitos del Consolidado

Plan. AHFA, como administrador del programa HOME, se consideró responsable de escribir

la porción de vivienda del nuevo documento. El Plan Consolidado proporcionó un detallado

Resumen de cómo el Estado planeaba utilizar su Planificación Comunitaria anual y

Financiamiento para el desarrollo[1](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#4) para cumplir los objetivos de desarrollo económico, proporcionar asequible

vivienda, y atender otras necesidades especiales. Como contribuyente, AHFA ofreció un análisis detallado

del estado actual de la vivienda en Alabama con especial atención dedicada a la condición de

vivienda y accesibilidad de vivienda.

Las primeras presentaciones del Plan Consolidado del Estado se basaron en cifras del Censo de los Estados Unidos de 2000.

Una vez que el Censo de los Estados Unidos de 2010 estuvo disponible, el Estado confió en las cifras más recientes. Mientras

1 La financiación anual de CPD para el Estado varía cada año. Para el año del programa 2016, esa cifra fue de $ 62,410.575.

|  |
| --- |
| **Página 5** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**5 5**

Amana

Alabama, como todos los estados, ha experimentado fluctuaciones en la población, los ingresos y otros factores críticos.

datos rastreados por el censo entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010, una realización ha

no ha sido alterado: nuestro estado sigue siendo pobre y miles de familias y hogares de Alabama

Necesita un lugar seguro y asequible para vivir. Todavía existen muchas necesidades insatisfechas y AHFA lo hará

use los recursos limitados disponibles para abordar tantas necesidades no satisfechas como sea posible en todo el

Estado.

El Plan Consolidado, además de proporcionar una evaluación general de las necesidades de vivienda para

el Estado, identifica las necesidades de vivienda asociadas con grupos de necesidades especiales (minorías,

familias monoparentales, ancianos, personas con discapacidades, enfermedades mentales o SIDA / VIH y

personas sin hogar). Como administrador del Programa HOME para Alabama, AHFA

identifica áreas de necesidad, prepara planes para abordar esas necesidades e informa sobre el uso de

fondos asignados para satisfacer esas necesidades.

Un análisis demográfico realizado para el primer Plan Consolidado concluyó "que un

Un número significativo de personas en todas partes del estado necesitan asistencia de vivienda.

Aquellos con mayores necesidades están, como era de esperar, concentrados en los niveles más bajos de ingresos.

jerarquía, donde la carga del costo de la vivienda es también la más severa. Los mayores números

en relación con las necesidades de vivienda se encuentran en las zonas urbanas y metropolitanas más pobladas del estado

condados, pero la mayor concentración de necesidad se observa en los condados rurales ubicados en

la parte sur del estado, el Cinturón Negro en particular ". Esta conclusión fue apoyada

por el estudio "Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa" (AI) actualizado en 2014.

El propósito de desarrollar la IA es identificar impedimentos para la elección de vivienda justa existente

dentro de las comunidades sin derechos de Alabama para determinar los cursos de acción diseñados

para abordar esos impedimentos. La IA identificó diez (10) áreas principales de impedimento para la feria

alojamiento. El alcance y la educación fueron los cursos recomendados de acción correctiva, ya sea

en parte o en total, para ocho (8) de los impedimentos identificados. Para ese fin, AHFA

alentar y ofrecer capacitación en Equidad de Vivienda en esfuerzos para superar de manera medible lo identificado

impedimentos El Plan Consolidado de Alabama y el Análisis de Impedimentos para la Feria

Las viviendas están disponibles [en www.adeca.alabama.gov.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adeca.alabama.gov/)

Además, el Plan consolidado continúa actualizándose con datos históricos de AHFA,

incluyendo una lista de proyectos de HOME y créditos de vivienda puestos en servicio y / o comprometidos por

AHFA desde que comenzaron esos programas. Los nuevos datos del censo no alteraron dramáticamente el estado

prioridades de vivienda asequible. Mientras que los fondos estatales de HOME brindan cientos de productos tradicionales

unidades de vivienda asequible en Alabama cada año, la mayoría de los beneficiarios han sido

familias y, en algunos casos, ancianos. Satisfacer esas necesidades es coherente con el

Los resultados del Plan consolidado y la necesidad de unidades familiares adicionales y unidades de personas mayores sigue siendo

fuerte. AHFA alienta la participación ciudadana en el programa HOME. Anuncio de

El desarrollo del borrador del Plan de Acción HOME se publica en los principales periódicos de

Alabama y publicado en línea en [www.AHFA.com .](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)Se lleva a cabo una audiencia pública durante la cual

se proporciona una breve descripción del Plan, hay copias del Plan disponibles para el público y el

Se invita al público a hacer comentarios sobre el Plan. Un período de comentarios públicos de 30 días sigue al

audiencia pública durante la cual se recopilan comentarios y revisiones basadas en comentarios a

El plan está hecho. Al finalizar el período de comentarios públicos, el Plan se finaliza y

publicado junto con todos los comentarios públicos recibidos y las respuestas de AHFA. El plan es finalmente

presentado para aprobación estatal y federal de acuerdo con las fechas de presentación prescritas.

|  |
| --- |
| **Página 6** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**6 6**

Amana

**B. Establecimiento de prioridades de vivienda**

Este Plan de Acción de HOME busca asegurar que, donde sea económicamente factible, cada condado en

Alabama, independientemente del tamaño de la población y otros factores, tendrá la oportunidad de competir

para financiamiento para abordar sus necesidades de vivienda insatisfechas, con el entendimiento de que

las partes interesadas del condado deben ser proactivas hacia a) proporcionar fuentes de financiamiento adicionales y

incentivos disponibles, b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias, y c)

busca socios de desarrollo de créditos de vivienda y desarrollo de HOME con experiencia para ayudar a crear

soluciones de vivienda para sus respectivas comunidades. AHFA ha establecido ciertas viviendas

prioridades que se utilizarán en la distribución de fondos de HOME. AHFA busca promover el

siguientes prioridades de vivienda (no en orden de preferencia) en el ciclo de asignación actual:

• Proyectos que se suman al stock de viviendas asequibles;

• Proyectos que, sin los fondos de HOME, probablemente no apartarían unidades para menores

inquilinos de ingresos, incluidos inquilinos con discapacidades y / o personas sin hogar;

• Proyectos que utilizan asistencia adicional a través de subsidios federales, estatales o locales; y

• Distribución equilibrada de los fondos de HOME en todo el estado en términos geográficos.

regiones, condados y áreas urbanas / rurales.

**C. Criterios de solicitud**

Se requiere AHFA para evaluar cada aplicación para determinar qué proyectos deben recibir

Fondos de HOME. Para facilitar el proceso de evaluación, todos los solicitantes deben completar lo siguiente

Pasos básicos:

1.) Envíe una solicitud completa (inicial y final) a AHFA. Todas o partes de la

Se puede requerir que la solicitud se envíe en línea. Después de enviar las solicitudes,

AHFA realizará una revisión de integridad. La solicitud será considerada

complete si el paquete de la aplicación contiene, como mínimo, lo siguiente:

• Todos los formularios requeridos provistos por AHFA para la solicitud del año actual. los

los formularios de solicitud se publicarán en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)antes de la

inicio del ciclo de aplicación. AHFA publicará estos formularios a medida que

esté disponible, y los solicitantes deben consultar [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

regularmente para comenzar a trabajar en los formularios requeridos tan pronto como

posible. Todos los formularios provistos por AHFA deben presentarse con el original

firmas, legibles, y todos los espacios aplicables completamente completados.

• Todos los documentos de terceros requeridos en forma y contenido aceptables para

AHFA. Consulte la lista de verificación de la aplicación y la Multifamilia actual

Instrucciones de solicitud de financiación para la lista completa de requisitos

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

• Todos los formularios requeridos por AHFA y de terceros y

la documentación debe presentarse en orden numérico detrás del azul

páginas de índice La aplicación no debe estar en una carpeta o espiral

Unión.

Después de la revisión de integridad, cada solicitante con falta o incompleto

los artículos de la solicitud serán contactados por correo electrónico con respecto a cualquier falta o incompleta

artículos o documentos descritos en esta Sección III (C) (1). Previo aviso, ciclo competitivo

Los solicitantes deben presentar todos los artículos o documentos faltantes y / o incompletos (junto con

|  |
| --- |
| **Página 7** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**7 7**

Amana

la tarifa requerida por cada artículo perdido / incompleto como se especifica en la Sección III (D)) dentro de

cinco (5) días hábiles de notificación por parte de AHFA o la solicitud será cancelada,

y no se dará más consideración. La verificación de integridad de AHFA no

extender a los puntos de puntuación (como se menciona en el Anexo A).

2.) Proporcione evidencia de que el proyecto es un proyecto calificado de vivienda asequible para multifamiliares

vivienda de alquiler que cumple con las restricciones básicas de ocupación y alquiler requeridas por la Sección

42 y Reglamento de HOME.

Los proyectos de viviendas de alquiler multifamiliares deben estar en un solo sitio o en sitios contiguos. Sitios

puede considerarse contiguo si está separado solo por una calle del vecindario. Bajo la

Plan de acción HOME, desarrollos de casas móviles, centros de atención intermedia, grupo

hogares y centros de atención colectiva no califican. Además, cualquier alquiler residencial

unidad que es parte de un hospital, hogar de ancianos, sanatorio, centro de cuidados de vida o

centro de atención intermedia para discapacitados mentales y / o físicos que no es para

uso por el público en general y no es elegible para fondos de HOME. Los proyectos no deben contener

menos de 12 unidades y no más de 56 unidades.

Las unidades de vivienda de alquiler multifamiliar deben estar bajo propiedad común, escritura y financiamiento.

y gestión de la propiedad.

3.) Proporcionar evidencia aceptable para AHFA de que el proyecto propuesto cumple con el AHFA actual

Requisitos de certificación de estudio de mercado. El proyecto de alquiler propuesto debe cumplir

Requisitos de viabilidad y análisis de mercado de AHFA. El estudio de mercado debe ser

realizado por un analista de mercado independiente que ha llevado a cabo un mercado

estudiar para una solicitud previa presentada a AHFA para créditos de vivienda, fondos de HOME o

Bonos multifamiliares o ha recibido la aprobación previa por escrito de AHFA para enviar un

estudio de mercado para el ciclo de aplicación actual. La lista de analistas de mercado que tienen

estudios realizados para aplicaciones anteriores, certificación de estudios de mercado actual y otros

las 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/)El estudio de mercado debe, como mínimo,

documentar los siguientes criterios:

(i.) El área de mercado del proyecto debe estar claramente definida y respaldada;

(ii.) El análisis de la oferta de productos comparables subsidiados o no subsidiados

los desarrollos deben incluir, entre otros, vacantes, servicios y

las tasas de alquiler;

(iii.) El análisis de la demanda debe demostrar de manera convincente la necesidad de

tipo de vivienda propuesta;

(iv.) La viabilidad del mercado de la estructura de alquiler propuesta debe demostrar que

hay una ventaja de alquiler sobre viviendas no subsidiadas en el definido

área de mercado;

(v.) El análisis de la relación entre oferta y demanda debe

demostrar una tasa de absorción razonable; y

(vi.) El resumen de hechos y conclusiones importantes según lo dispuesto en el mercado

el estudio debe incluir una declaración del analista de mercado que indique claramente

La opinión profesional del analista sobre si el proyecto propuesto será

exitoso.

El estudio de mercado debe demostrar un mercado adecuado para las unidades propuestas y

que el proyecto propuesto no afectaría negativamente ningún proyecto AHFA existente o

Crear una concentración excesiva de unidades multifamiliares.

|  |
| --- |
| **Página 8** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**8**

Amana

AHFA revisará el estudio de mercado presentado, la documentación interna recopilada

de auditorías de cumplimiento in situ, información de mercado presentada por los Estados Unidos

Departamento de Desarrollo Rural Agrícola (RD), estados financieros auditados,

y el propietario presentó los presupuestos del proyecto para determinar si existe una adecuada

necesidad del proyecto propuesto. AHFA terminará cualquier solicitud basada en cualquier

uno de los siguientes criterios de mercado:

(i.) La tasa de captura del proyecto propuesto es superior al treinta y cinco por ciento

(35%).

(ii.) Proyectos activos de AHFA en el área de mercado definida que pueden tener un

tasa de desocupación promedio estabilizada de quince por ciento (15%) o más.

Activo se define como cualquier proyecto AHFA que todavía está en su estado aplicable.

período de cumplimiento

(iii.) Si se determina que el mercado del proyecto propuesto no será compatible con

proyecto propuesto y / o el proyecto propuesto tendrá un claro a largo plazo

impacto negativo en un desarrollo (s) financiado por AHFA en el mismo

mercado.

(iv.) Si se determina que cualquier información presentada en el estudio de mercado

ser incorrecto o engañoso

4.) Demostrar que el proyecto es financieramente factible. El proyecto debe cumplir con ciertos

requisitos de viabilidad financiera Consulte la Sección IV (E) (1) (iii) de esta Acción HOME

Plan.

5.) Demostrar capacidad de infraestructura adecuada evidenciada por la utilidad del proyecto propuesto

documentación provista en la solicitud completa.

6.) Demuestre la probabilidad de un período de asequibilidad sostenido de 20 años con el HOME

Regulaciones basadas en los siguientes criterios: a) El estudio de mercado demuestra una necesidad

para el proyecto propuesto, b) La aplicación demuestra que el proyecto es

financieramente factible como se define en la Sección IV (E) (1) (iii) en el momento de la solicitud yc)

El propietario y la empresa gestora demuestran su capacidad financiera respectiva

y experiencia consistente con los requisitos de la Sección 42 relacionados con el desarrollo y

pautas de cumplimiento.

**D. Tasas**

Las siguientes tarifas, según corresponda, deben pagarse con un cheque comercial o fondos certificados

y pagadero a la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama. Efectivo o cheques personales

no será aceptado:

1.)

Costos de aplicación:

(i.) En la Solicitud Inicial, ***una tarifa no reembolsable*** debe acompañar al

formularios de solicitud requeridos e informes de terceros requeridos en el momento

de la presentación inicial de la solicitud.

a) $ 6,000 para una solicitud con uno o más propietarios que solicitan

una sola aplicación que tiene **menos de**tres (3) colocados en

|  |
| --- |
| **Página 9** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**9 9**

Amana

proyectos de servicios financiados con créditos de vivienda y / o HOME

fondos otorgados por AHFA.

b) $ 3,500 para solicitantes con uno o más propietarios que solicitan un

una sola aplicación tiene tres (3) **o más** puestos en servicio

proyectos financiados con créditos de vivienda y / o fondos de HOME

otorgado por AHFA.

c) $ 1,000 para todos los solicitantes de CHDO propuestos que soliciten HOME

fondos independientemente de la cantidad de proyectos puestos en servicio

otorgado por AHFA.

(ii.) En la solicitud final, ***una tarifa no reembolsable*** debe acompañar al

formularios de solicitud requeridos y documentos requeridos para una final

presentación de solicitud

a) $ 4,000 para solicitudes de créditos de vivienda y HOME

combinado con créditos de vivienda.

b) $ 1,000 para solicitantes de CHDO aprobados por AHFA que soliciten

CASA combinada con créditos de vivienda.

(iii.) Solicitud de Bono de Ingresos de Viviendas Multifamiliares a $ 7,500 ***no***

***tarifa reembolsable*** debe acompañar la solicitud completa

sometido a consideración para una Declaración de Intención Oficial.

Se deberá abonar una tarifa de solicitud adicional al momento de la solicitud inicial

presentación de solicitud (es) que tienen estructuras de propiedad que exceden ocho (8)

individuos y / o entidades. El monto de la tarifa será de $ 1,000 a cobrar por

cada propietario (individuo / entidad) superior a ocho (8). Esta tarifa no se aplica a la

socio inversor limitado.

**Todas las tarifas de solicitud no son reembolsables y si alguna de las tarifas de solicitud son**

**devuelto debido a fondos insuficientes, la aplicación terminará.**

Además de las tarifas de solicitud no reembolsables, AHFA puede, a su exclusivo criterio,

requerir que el solicitante proporcione fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todo

costos de terceros que AHFA anticipa razonablemente pagar o reembolsar a AHFA por

cualquier costo de terceros incurrido durante el proceso de revisión y análisis de la solicitud.

Los honorarios de terceros incluyen, entre otros, honorarios legales, honorarios de arquitectos e ingenieros,

honorarios de consultores (de construcción, ambientales o de otro tipo), y cualquier otro tercero

informar tarifas (de construcción, ambientales o de otro tipo) relacionadas con la revisión de cualquier

Informe (s) de terceros presentado por el solicitante. Estas cantidades deben ser pagadas por

solicitante dentro de los cinco (5) días hábiles de la fecha de la factura.

Cualquier porción no utilizada de los fondos adicionales recaudados será devuelta al solicitante

sin intereses una vez que todas las facturas de terceros hayan sido enviadas y reembolsadas

Se determina la cantidad.

2.) Documentos faltantes y / o incompletos de la solicitud: se cobrará una tarifa por cada

documentos de solicitud faltantes o incompletos. El solicitante será contactado

con una lista de elementos o documentos faltantes y / o incompletos por correo electrónico. los

el solicitante tendrá cinco (5) días hábiles desde la notificación de AHFA para proporcionar

|  |
| --- |
| **Página 10** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**10**

Amana

los artículos o documentos requeridos y las tarifas aplicables. Los honorarios serán

calculado en base a lo siguiente:

Número de desaparecidos y / o incompletos

Documentos de aplicación

Tarifa requerida

5 o menos

$ 1,500 por artículo

6-9

$ 3,000 por artículo

10 o más

Solicitud terminada

Cualquier solicitud con diez (10) o más solicitudes faltantes y / o incompletas

los documentos resultarán en la terminación automática de la solicitud por parte de AHFA y

AHFA notificará al solicitante por correo electrónico.

**Una lista completa de las tarifas de AHFA (desde la notificación de aprobación de premios hasta el**

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

**E. Enmiendas**

AHFA tiene derecho a enmendar este Plan de Acción de HOME según lo requiera la promulgación o

modificación de las Reglas y Regulaciones de HOME de vez en cuando. Dichas enmiendas son

expresamente permitido y la realización de dichas enmiendas requerirá un aviso público.

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

Los fondos de HOME se asignarán principalmente a la producción de viviendas de alquiler residenciales.

para hogares de bajos ingresos. AHFA anticipa recibir fondos adicionales de HOME de

reembolso de fondos previamente asignados en forma de Ingresos del programa a lo largo del período actual

Año del programa Esos fondos también se asignarán a la producción de alquileres residenciales.

vivienda para hogares de bajos ingresos y para otros usos que AHFA considere necesarios, siempre que

ya que el uso es consistente con el Plan Consolidado.

Las reglamentaciones federales exigen el quince por ciento (15%) de los fondos de HOME asignados a AHFA

para ser reservado para inversiones en viviendas propiedad de CHDO y / u otros específicos

actividades organizacionales AHFA cumplirá con este requisito establecido para ser utilizado por CHDO por

asignar fondos de HOME en forma de préstamos para la construcción y desarrollo de proyectos.

AHFA se reserva el derecho, a su discreción, de otorgar un número suficiente de proyectos a CHDO

Los solicitantes, independientemente de la puntuación, deben cumplir con el 15% reservado de los fondos de HOME. AHFA

hará esfuerzos para identificar y ayudar a las organizaciones elegibles a utilizar los fondos de HOME para reunirse

Las necesidades de vivienda del estado. Estas organizaciones deben cumplir con los criterios identificados por el

Actuar y demostrar la viabilidad de sus esfuerzos propuestos. Programa HOME de Alabama

utilizará préstamos para promover la producción de viviendas asequibles en un esfuerzo por satisfacer las necesidades

como se identifica en el Plan del Estado. Un resumen general del Programa HOME es el siguiente:

Usos anticipados de los fondos HOME:

AHFA estima los siguientes usos de los fondos de HOME para el estado de Alabama:

**Fondos HOME 2017:**

***Derecho***

$ 8,096,341

Ingresos del programa

$ 586,215

|  |
| --- |
| **Página 11** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**11**

Amana

INICIO no comprometido

$ 7,494,804

$ 16,177,360

**USOS 2017 de los Fondos HOME:**

*Préstamos CHDO*

$ 1,600,000

Tasa administrativa

$ 809,634

809,634

Préstamos

Derecho

$ 13,767,726

$ 8,096,341

**G. Estructura del préstamo**

La estructura de los préstamos otorgados bajo el Programa HOME de Alabama se determinará en función de

tras la evaluación de AHFA de la capacidad del proyecto propuesto para abordar las necesidades identificadas por

El plan. Los fondos de HOME que se asignarán a cualquier proyecto no excederán la cantidad, determinada por

AHFA, necesitaba hacer el proyecto económicamente viable. La cantidad, términos y estructura de tarifas

será establecido por AHFA. Las pautas generales del préstamo son las siguientes y están sujetas a cambios en las AHFA

discreción:

1.) Términos y reembolso del préstamo: los fondos de HOME se asignarán a proyectos aprobados en el

forma de préstamo (s). AHFA puede asignar fondos de HOME a proyectos aprobados en el

siguientes formas:

(i.) El préstamo tendrá una tasa de interés de la mitad del uno por ciento (1/2%)

acumulado anualmente con todos los pagos de capital e intereses acumulados

debido a finales del vigésimo año. En caso de incumplimiento, AHFA

se reserva el derecho de establecer una tasa de incumplimiento superior a la vigente

Tasa de interés preferencial aplicable en el momento del incumplimiento .; o

(ii.) El préstamo tendrá una tasa de interés del uno por ciento (1%) totalmente amortizable

en veinte (20) años con capital e intereses trimestrales requeridos

pagos El préstamo estará en primera posición en relación con cualquier otro

deuda propuesta (dura o blanda) para el proyecto. El préstamo requerirá un

relación mínima de cobertura del servicio de la deuda de 1.20: 1 y si no se paga

resultar en una ejecución hipotecaria. La cobertura del servicio de la deuda se define como la relación de

El ingreso operativo neto de una propiedad (ingreso de alquiler menos operativo

gastos y pagos de reserva) a ejecutables, actualmente

amortizar las obligaciones del servicio de la deuda. AHFA determinará el

gasto operativo permitido por unidad basado en históricos y actuales

Estados financieros de las propiedades de HOME y Housing Credit.

2.) Actividades y costos elegibles: los fondos de HOME se utilizarán únicamente para financiar los costos de construcción nueva

de unidades de alquiler. Cualquier costo adicional asociado con el desarrollo, como el

la demolición de las estructuras existentes en el sitio o fuera del sitio, el costo asociado con el desarrollo

no ser elegible para fondos de HOME.

3.) Participantes elegibles: desarrolladores con fines de lucro, CHDO, desarrolladores sin fines de lucro o cualquier

entidad elegible para recibir una apropiación bajo el Título II de la Ley.

4.) Seguridad: El préstamo puede ser garantizado por una primera hipoteca o una hipoteca subordinada sobre el terreno y

|  |
| --- |
| **Pagina 12** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**12**

Amana

mejoras existentes o propuestas. Además, una asignación colateral de alquileres y arrendamientos

se ejecutará en relación con la propiedad. Colateral adicional también puede ser

|  |
| --- |
| **Página 13** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**13**

Amana

requerido, pero está sujeto a la discreción de AHFA en función de la naturaleza de la transacción

involucrado.

5.) Garantía: AHFA, a su exclusivo criterio, puede exigir que el préstamo esté garantizado por un

Individuo (s) o entidad aceptable para AHFA.

6.) Seguro: se requerirá un seguro apropiado en relación con la seguridad principal

como garantía del préstamo. Además, el solicitante, desarrollador y / o constructor debe evidenciar

cobertura de seguro para incluir, entre otros, seguro de riesgo del constructor, general

seguro de responsabilidad civil y seguro de pérdida de rentas.

7.) Buena reputación: no se procesará ninguna solicitud de préstamo para ningún prestatario o entidad relacionada

que no está en regla con AHFA y ninguna otra autoridad estatal de financiamiento de viviendas,

ADECA, HUD o RD. Al solicitante se le puede negar la consideración de los fondos de HOME

bajo el Programa HOME de Alabama si el solicitante o sus partes relacionadas tienen un historial de

morosidad, quiebra, ejecución hipotecaria o actividades de pago que se consideren poco sólidas o

ilegal.

8.) Costos de cierre: el prestatario es responsable de todos los costos de cierre incurridos en relación con

cualquier préstamo del Programa HOME, incluidos todos los costos de abogados designados por AHFA.

9.) Revisión ambiental: AHFA puede seleccionar e involucrar a un profesional ambiental en

gastos del propietario para revisar y comentar los informes ambientales presentados por

solicitante. AHFA también puede seleccionar e involucrar a un profesional ambiental para completar

una evaluación del sitio ambiental de Fase I después de un acuerdo escrito de los fondos de HOME.

Las revisiones ambientales se realizarán de acuerdo con el HOME aplicable

Reglamento y Política Ambiental de AHFA. Antes de que AHFA pueda ejecutar el HUD

Formulario 7015.15 Solicitud de liberación de fondos, todos los problemas ambientales identificados en el

La (s) evaluación (es) ambiental (es) del sitio deben ser aprobadas de manera aceptable para AHFA.

10.) Encuesta: Los préstamos cerrados bajo el Programa HOME de Alabama requerirán una encuesta de

propiedad, que debe completarse antes del cierre y contener una certificación de zona de inundación.

La encuesta, en forma y contenido, debe ser aceptable para AHFA.

11.) Declaración de pactos restrictivos del uso de la tierra: antes del cierre, los solicitantes deben ejecutar

y registre una copia del acuerdo de la Declaración de Pactos Restrictivos del Uso de la Tierra. los

los términos del acuerdo requerirán que los convenios permanezcan vigentes por el tiempo requerido

período de ocupación de bajos ingresos.

12.) Consultor de construcción: AHFA contratará a un consultor de construcción independiente

quién puede: (i.) realizar un análisis inicial del presupuesto de construcción para determinar el

razonabilidad de los costos tal como se presentan; (ii.) revisar los planes finales y las especificaciones de la

proyecto (durante y al finalizar el proyecto) para el cumplimiento de los AHFA

Normas de calidad de diseño y manual de construcción, locales, estatales y federales aplicables

códigos de construcción y ordenanzas; (iii.) revisar las especificaciones y hacer comentarios y / o

recomendaciones sobre la calidad de los materiales que se utilizarán en relación con el

proyecto; y (iv.) revisar el trabajo en progreso y el proyecto completado para cualquier material

Defectos y calidad del trabajo.

13.) Evaluación: se requerirán evaluaciones de todos los préstamos y deben cumplir con las normas federales y

leyes estatales AHFA seleccionará e involucrará a todos los tasadores.

|  |
| --- |
| **Página 14** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**14**

Amana

14.) Solicitud de fondos: las solicitudes de fondos de HOME de Alabama se pueden hacer a AHFA durante

un ciclo de solicitud competitivo (las decisiones de financiación se basarán en la selección del proyecto

criterios y sistema de puntuación de puntos como se detalla en el presente y el Anexo A). Si los fondos son

disponible después del ciclo de solicitud competitivo, AHFA puede considerar una solicitud

bajo el programa de Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares de AHFA para nueva construcción

aplicación (s) **.**Debido a la cantidad limitada de fondos de HOME, las aplicaciones combinan

Los fondos de HOME con Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares se considerarán por primera vez

llegado, primer servicio para solicitudes recibidas por AHFA entre el 1 de septiembre,

2017 y 3 de octubre de 2017. Se dará prioridad a las solicitudes mediante las cuales

propietario (s) que han pagado o recibido una extensión de 15 años de un préstamo AHFA HOME

y el mismo propietario (s) solicita fondos de HOME combinados con viviendas multifamiliares

Bonos de ingresos siempre que los propietarios tengan una participación mayoritaria en el nuevo

solicitante / entidad de propiedad de más del cincuenta por ciento (50%). En cualquier caso, los propietarios.

que comprende una participación mayoritaria que es elegible para una prioridad no excederá

Más de dos (2) participantes propietarios. Todos los solicitantes deben cumplir con la acción HOME 2017

Planifique con las siguientes restricciones y excepciones:

1. No más del cincuenta (50%) por ciento de la asignación anual de HOME de AHFA será

asignado para financiar proyectos de bonos de ingresos de viviendas multifamiliares.

2. No se asignarán más de un (1) millón de dólares en fondos HOME a cualquier

un proyecto que solicita fondos de HOME combinados con viviendas multifamiliares

Bonos de ingresos.

3. Las solicitudes aceptables incluirán proyectos ubicados en una ciudad o condado que sea

HUD aprobó la jurisdicción participante y recibe su propia asignación de

Fondos de HOME.

4. Las aplicaciones aceptables incluirán proyectos con más de 56 unidades.

5. Para solicitudes con documentos faltantes y / o incompletos, el solicitante

tener treinta (30) días hábiles para proporcionar los artículos o documentos requeridos y

honorarios aplicables.

6. Las solicitudes no serán evaluadas usando un Sistema de Puntaje. Sin embargo, cada

la solicitud también debe cumplir con el Bono de Ingresos de Viviendas Multifamiliares

requisitos según el Plan de asignación calificada para créditos de vivienda 2017.

7. AHFA no considerará una solicitud para un proyecto propuesto ubicado dentro de un

dos (2) millas de radio de un proyecto AHFA aprobado durante el ciclo 2016, sin

excepciones

15.) Préstamos HOME existentes: el capital total y los intereses devengados se vencen y son pagaderos en el

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

capital e intereses devengados, AHFA considerará una extensión. El proyecto no puede pagar

del 100 por ciento del préstamo HOME (capital e intereses) o ser aprobado por quince

(15) la extensión anual del saldo del préstamo HOME no será elegible para fondos adicionales

bajo cualquier programa administrado por AHFA.

**IV. PROCESO DE ASIGNACIÓN**

**A. Ciclo de aplicación**

AHFA determinará las fechas del ciclo de aplicación (o ciclos, si hay más de uno)

sobre una base anual. Todas las personas que han solicitado estar en la lista de distribución de correo electrónico.

(consulte la Sección IV (B)) recibirá una notificación del ciclo a través de Contactos constantes. Aviso de

|  |
| --- |
| **Página 15** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**15**

Amana

el ciclo también aparecerá en [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 (4) periódicos

en todo Alabama.

Para solicitar fondos de HOME, el solicitante debe completar la Multifamilia AHFA aplicable

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

Toda la correspondencia y las consultas relacionadas con la solicitud deben dirigirse a la

siguiendo:

Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama

A la atención de: División Multifamiliar

Número de teléfono: (334) 244-9200

PO Box 242967

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](mailto:ahfa.mf.application@ahfa.com)

Las solicitudes recibidas durante el ciclo de solicitud se evaluarán de forma competitiva.

AHFA puede, a su sola discreción, asignar créditos de vivienda sin el uso de una competencia

ciclo de aplicación o el sistema de puntaje para:

• Cualquier proyecto (s) financiado usando Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares en forma individual o colectiva

transacción.

• Cualquier proyecto elegible para fondos de HOME de conformidad con cualquier exención, excepción, programa o

otra acción especial de HUD.

• Cualquier proyecto que debe ser financiado para cumplir con el CHDO reservado como se especifica en la Final

Regla del hogar.

Sin embargo, los propietarios de los proyectos enumerados anteriormente pueden ser requeridos a discreción de AHFA para

presentar una solicitud completa (inicial y final) y estar sujeto a los elementos de umbral de AHFA,

requisitos de suscripción y costos para ser considerado para un Crédito de Vivienda

asignación o asignación adicional.

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

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

ciclos de aplicación y otras actividades del programa multifamiliar AHFA. Visitar[www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

para ser agregado a la lista de correo electrónico o puede enviar una solicitud por escrito a la dirección especificada

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

proveedor y debe presentarse de manera oportuna.

**C. Requisitos del umbral de aplicación**

Aunque se reconoce que cada solicitud presentada es diferente, ciertos estándares

todos los solicitantes deben cumplir con los requisitos antes de que la solicitud pueda considerarse completa

evaluación. Tras la presentación de la solicitud inicial o final, si AHFA determina, en su exclusiva

discreción, que falta algún requisito de umbral o no cumple materialmente con AHFA

estándares definidos durante la revisión de integridad, la aplicación será terminada. Si

durante la revisión de integridad, AHFA determina, a su exclusivo criterio, que

se requiere información o aclaración para cualquier elemento umbral, AHFA se comunicará con el

solicitante por correo electrónico. Cuando se contacta, el solicitante debe responder dentro de los cinco (5) negocios

|  |
| --- |
| **Página 16** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**dieciséis**

Amana

días o la aplicación será terminada. Cualquier información adicional proporcionada por el

el solicitante debe ser satisfactorio con AHFA en cuanto a forma y contenido y puede estar sujeto a las tarifas

como se describe en la Sección III (D). Una lista de todos los requisitos de umbral y explicaciones son

proporcionado a continuación:

1.) Tarifa (s). Si alguna de las tarifas descritas en la Sección III (D) no se paga en su totalidad al vencimiento o se devuelve

debido a fondos insuficientes, la aplicación terminará.

2.) Solicitud completa. El solicitante debe presentar una solicitud completa (consulte la Sección III

(C) (1)) a AHFA. Una aplicación con diez (10) o más faltantes y / o incompletos

Los documentos serán rescindidos.

3.) Inspección del proyecto existente. Las solicitudes con uno o más propietarios que solicitan en un solo

aplicación que tiene **menos de** tres (3) proyectos en servicio financiados con Housing

Créditos y / o fondos HOME otorgados por AHFA, AHFA realizará un trabajo en el sitio

inspección. El solicitante debe proporcionar, en el momento de la solicitud inicial

presentación, un programa completo de bienes inmuebles de AHFA para cada propietario.

Cada uno de los propietarios solicitantes debe dar su consentimiento a una inspección in situ por parte de AHFA (o por

Consultor designado de AHFA) de cualquiera de los proyectos existentes de dicho propietario, incluidos

inspecciones físicas de edificios y unidades según lo considere necesario AHFA (o el

Consultor designado por AHFA). AHFA seleccionará una (1) propiedad para inspección para

Solicitante (s) proyectos que no son AHFA basados ​​en el Programa AHFA de Bienes Inmuebles

presentado por el solicitante. Para solicitantes con proyectos que no son AHFA en el estado y / o

fuera del estado, el proyecto seleccionado para inspección puede estar en Alabama o en otro estado.

Todos los propietarios solicitantes estarán sujetos a los mismos requisitos de AHFA definidos en

Anexo D adjunto durante el ciclo de aplicación actual.

Para solicitantes con uno o más propietarios que presenten una solicitud única que tenga tres

(3) **o más proyectos** colocados en servicio financiados con créditos de vivienda y / o HOME

fondo otorgado por AHFA, AHFA puede, a su sola discreción, programar un sitio en el sitio

inspección si AHFA no ha realizado una inspección in situ en el año en curso.

Sin embargo, si AHFA determina, a su exclusivo criterio, hay suficientes y

inspecciones satisfactorias en el sitio para los proyectos actuales de dicho propietario que se realizaron

dentro de los tres (3) años anteriores a la fecha de solicitud del propietario en la solicitud actual

ciclo y mostrar que tales proyectos cumplían con los requisitos de AHFA

definido en el Anexo D adjunto, AHFA se reserva el derecho de renunciar al sitio

inspección para cualquier propietario listado en una solicitud.

4.) Control del sitio. Si el solicitante aún no posee la propiedad para la cual los fondos son

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

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

proceso de aprobación para cada propiedad y los riesgos significativos para el solicitante por fallar

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

opción de compra con una opción de renovación por seis meses adicionales y (ii.) si

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

o revisar los requisitos de otra entidad, como una asociación de propietarios (pero no

incluidos los umbrales relacionados con la construcción que surgen solo después de la aprobación del proyecto AHFA,

por ejemplo, permiso de construcción, aprobación de ingeniería de tráfico, permiso de drenaje de aguas pluviales,

aprobación arquitectónica), la evidencia de todas las aprobaciones debe presentarse con el

forma aplicable de control del sitio en la aplicación y (iii.) después de la inicial o final

|  |
| --- |
| **Página 17** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**17**

Amana

presentación de la solicitud y, según corresponda (consulte el final del párrafo), obtenga el escrito del vendedor

acuerdo de que el vendedor no deberá, bajo ninguna circunstancia, comenzar (o permitir

otra parte para comenzar) cualquier actividad limitante de elección u otro trabajo de mitigación en el

proyecto sin el permiso por escrito de AHFA. Las actividades limitantes de elección incluyen,

pero no se limitan a, adquisición, rehabilitación, conversión, arrendamiento, reparación, terreno

perturbación o construcción.

5.) Evidencia de zonificación basada en el uso previsto (zonificación adecuada). El solicitante debe proporcionar

Evidencia de que la propiedad que posee (o que debe poseer) está debidamente dividida en zonas y es consistente

con el uso del proyecto propuesto. AHFA no considera la propiedad en zona si es definitiva

la zonificación (pero sin incluir planes y especificaciones para la emisión de permisos de construcción) es

dependiendo de otras reuniones de la ciudad, aprobaciones y / o publicidad. La evidencia debe

en forma de una declaración firmada de la jurisdicción local donde se encuentra la propiedad

situado.

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

presentación (excepto para el proyecto de Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares, que

requieren un estudio de mercado antes de la ejecución del compromiso). Todos los estudios de mercado deben

tener menos de seis (6) meses de edad. Si el estudio de mercado no cumple con los requisitos de AHFA,

la solicitud finalizará (consulte la Sección III (C) (3) para conocer los requisitos más detallados).

7.) Diseño de Normas de Calidad y Manual de Construcción. Todos los proyectos deben cumplir

Normas de calidad de diseño y manual de construcción de AHFA para la construcción de

unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas o para viviendas de alquiler unifamiliares. Estos son

estándares mínimos y AHFA permite a los solicitantes exceder estos estándares del proyecto.

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

objetivos o que exceden los códigos de construcción locales.

8.) Certificación de inundación. El solicitante debe proporcionar una encuesta de límites certificada que incluya

Certificación que indica el mapa y el número de panel del Mapa de tarifas de seguro contra inundaciones,

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

Llanura de inundación de 100 años.

9.) Solicitudes presentadas en otras Jurisdicciones Participantes. AHFA no aceptará o

considerar una (s) solicitud (es) presentada (s) en una ciudad o condado aprobada por HUD

jurisdicción participante y recibe su propia asignación de fondos HOME.

Solicitantes de CHDO aprobados por AHFA que solicitan fondos de HOME combinados con Housing

Los créditos en un ciclo de asignación competitivo se pueden aplicar en otro participante

Jurisdicción. Si el proyecto propuesto se encuentra en un área cubierta por un Consolidado local

Plan, el solicitante CHDO aprobado por AHFA debe proporcionar una Certificación de

Consistencia con el Plan Consolidado (Certificación) completado por un autorizado

funcionario de la jurisdicción participante. En el caso de que la Certificación de

La coherencia con el Plan consolidado está firmada por alguien que no sea el designado

persona (s) incluida (s) en los Coordinadores del Plan Consolidado-PJ 2017 que se encuentran en

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

evidencia de que el firmante está autorizado para ejecutar esta certificación.

10.) Evaluación ambiental del sitio. El solicitante debe proporcionar un sitio ambiental

Evaluación en el momento de la presentación de la solicitud inicial (excepto para multifamiliares

Proyecto de Bonos de Ingresos de Vivienda, que requerirá una Evaluación Ambiental del Sitio

|  |
| --- |
| **Página 18** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**18 años**

Amana

antes de la ejecución del compromiso). La evaluación ambiental del sitio debe cumplir

Los requisitos mínimos de política ambiental de AHFA (Anexo B). Si el

La evaluación ambiental del sitio no cumple con los requisitos de AHFA de la aplicación

terminará

11.) Certificación del arquitecto del progreso del proyecto. El arquitecto del proyecto debe certificar que todos

la construcción de losas de cimentación o espacios de arrastre están en su lugar en proyectos que recibieron una

carta de reserva / Compromiso vinculante para créditos de vivienda y / o HOME Escrito

Acuerdo en 2015 y anteriores. Emisión de un acuerdo escrito obligatorio para el futuro

No cambia este requisito.

12.) Ubicación del sitio. AHFA no considerará ninguna solicitud para un nuevo proyecto de construcción, si

El proyecto propuesto se encuentra dentro de un radio de dos (2) millas, como se define más adelante, de

un proyecto AHFA aprobado en el ciclo de un año anterior que no se ha puesto en servicio y está

90% o más ocupados al momento de la solicitud.

Proyectos activos financiados solo con créditos de vivienda, créditos de vivienda combinados con

Los fondos de HOME y los Bonos de Vivienda Multifamiliar combinados con Créditos de Vivienda serán

incluido dentro del requisito de radio de 2 millas.

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

*Un círculo a la circunferencia. El radio debe determinarse utilizando un punto de partida*

*en el centro del sitio del proyecto propuesto y medido usando Geographic*

*Mapas del sistema de información (SIG). El radio de 2 millas para cada proyecto debe ser claramente*

*definido en el estudio de mercado.*

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

Aplicaciones que contienen financiamiento a través de Choice Neighborhood de HUD,

Fondos de Reemplazo de Factor de Vivienda, fondos del Programa de Fondos de Capital y Promesa

Barrio.

AHFA proporcionará asistencia razonable para determinar la ocupación de

proyectos, previa solicitud. Toda la información proporcionada a los solicitantes por AHFA puede estar basada

previa información de terceros informada a AHFA.

La determinación de ocupación de AHFA es final y vinculante para todos los solicitantes. AHFA es

no se responsabiliza por errores u omisiones en la ocupación informada.

*Nota: Si un proyecto ha recibido fondos de AHFA pero devuelve los créditos de vivienda*

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

*determinar el requisito de radio de 2 millas.*

13.) Uso prolongado de bajos ingresos. Todos los proyectos deben comprometerse por escrito a extender la Vivienda

Créditos de baja renta apartados cinco (5) años adicionales más allá de los quince (15) años

período de cumplimiento a veinte (20) años. Por lo tanto, los proyectos no podrán ingresar

en un contrato calificado hasta después del vigésimo año del uso extendido de bajos ingresos es

completo, a menos que AHFA lo apruebe por escrito como parte del Contrato calificado

proceso.

|  |
| --- |
| **Página 19** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**19**

Amana

14.) Solicitud de designación de CHDO (si corresponde). AHFA no considerará una solicitud

bajo la anulación de CHDO a menos que se complete una solicitud de CHDO completa y todo

La documentación se proporciona al momento de la solicitud. La determinación de AHFA en cuanto a la

La designación del solicitante como CHDO es definitiva. Si AHFA no aprueba un

organización como CHDO, entonces la aplicación del proyecto puede continuar compitiendo en el

ciclo actual para la financiación más allá de la reserva de CHDO.

**D. Acciones negativas**

Si alguna de las siguientes acciones se produce después de que se haya enviado la solicitud y

antes de la aprobación de AHFA, la consideración de la solicitud terminará a menos que se indique lo contrario

proporcionado a continuación:

1.) Cambio de sitio o alteración de cualquier tipo;

2.) Cambio en la propiedad: un cambio en las partes involucradas en la entidad propietaria (por ejemplo,

adición 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 unidades, número de unidades, número de

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

códigos);

4.) Cambio en el contratista general;

5.) Cambio en la sociedad gestora;

6.) Cambio en el arquitecto;

7.) Si AHFA recibe una determinación de una autoridad reguladora federal, estatal o local

o agencia de incumplimiento significativo o no corregido en el solicitante que no es AHFA

proyectos existentes, AHFA puede terminar la solicitud;

8.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la aplicación que tenga instancias de

excesivo, flagrante o sin corregir (dentro del tiempo requerido por AHFA)

-cumplimiento con AHFA, crédito de vivienda, HOME, Exchange, TCAP o exento de impuestos

Regulaciones de bonos en proyectos existentes;

9.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la aplicación que actualmente está excluido,

suspendido, propuesto para exclusión o suspensión, declarado no elegible o voluntariamente

excluidos de cualquier transacción o proyecto de construcción que implique el uso de

fondos o créditos de vivienda;

10.) El solicitante tiene un proyecto que entra en ejecución hipotecaria o ha sido ejecutado dentro del

últimos diez (10) años;

11.) Cualquier cambio adverso material relacionado con el proyecto o el propietario. AHFA determinará

si los cambios son materiales y / o adversos a su exclusivo criterio y además

se reserva el derecho de terminar una solicitud;

12.) Un solicitante que tiene un solo proyecto (financiado por primera vez por AHFA) que recibió un

carta de reserva para Créditos de Vivienda y / o Compromiso de CASA / Escrito

Acuerdo en un año actual o anterior que no está completo

(la construcción / rehabilitación está completa al 100% según el Informe de estado trimestral de AHFA

vigente a partir de la fecha de solicitud) ni ha alcanzado el 90% de ocupación al momento de

solicitud. Los fondos del Factor de Vivienda de Reemplazo y los fondos del Programa del Fondo Capital

exento de este requisito;

13.) El solicitante (incluidos todos los miembros del equipo de desarrollo que figuran en la solicitud) tiene alguna

honorarios pendientes debido a AHFA en otros proyectos; y / o

14.) Si AHFA determina, a su sola discreción, que el solicitante no pudo materialmente

adherirse a los estándares ambientales definidos por AHFA como se establece en el Anexo B,

incluyendo, entre otros, el hecho de que el solicitante no identifique

|  |
| --- |
| **Página 20** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**20**

Amana

condición ambiental insatisfactoria que el solicitante (o cualquier propietario del solicitante)

sabía o debería haber sabido o no investigado completamente antes de la aplicación

sumisión.

La lista anterior de acciones negativas no incluye todo. El paquete de la aplicación incluirá otros

requisitos necesarios AHFA terminará la consideración de una solicitud si hay información

suministrado en relación con la aplicación es fraudulento, engañoso o materialmente incorrecto.

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

determinado por AHFA.

**E. Evaluación de la solicitud**

AHFA sigue un proceso competitivo por el cual todos los solicitantes se califican objetivamente de acuerdo

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

procedimientos del Plan de acción HOME. Esfuerzos para influir en el resultado de la aplicación.

procesar a través de esfuerzos de cabildeo, ya sea directamente (por el solicitante) o indirectamente (a través de los esfuerzos

de terceros en nombre del solicitante), será inútil, considerado como una violación del

Plan de acción HOME y puede resultar en la terminación de la solicitud. además, el

El solicitante podría estar sujeto a responsabilidad civil o penal. Cada aplicación debe estar parada

méritos propios.

1.) Proceso de evaluación. Siempre que cada solicitante haya cumplido los requisitos de umbral en

Sección IV (C), cada solicitud estará sujeta al siguiente proceso de evaluación:

(i.) Integridad. El solicitante debe presentar una solicitud completa (consulte la Sección III

(C) (1)) a AHFA.

(ii.) Puntaje. La aplicación será evaluada utilizando el Sistema de Puntaje

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

faltan documentos o documentos necesarios para calificar para puntos y / o están incompletos o no

ser enviado en el formato requerido según las instrucciones de AHFA.

(iii.) Determinación de la viabilidad financiera. Una vez que la aplicación es puntuada, el

El proyecto será evaluado para determinar su viabilidad financiera como se indica a continuación.

definido, incluida su viabilidad financiera como un proyecto de vivienda calificado de bajos ingresos

durante todo el período de crédito.

Como mínimo, AHFA determinará que un proyecto propuesto sea financieramente factible

basado en los siguientes criterios:

una)

la medida en que las fuentes de fondos del proyecto son iguales al proyecto

usos de fondos;

segundo)

la medida en que se puede pagar el aplazamiento de la tarifa del desarrollador propuesto

dentro del plazo permitido por el Servicio de Impuestos Internos;

do)

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

Los estándares de costos duros y blandos de AHFA y el diseño mínimo de AHFA

normas de calidad; y

re)

los términos de pago propuestos (incluyendo tasa de interés, deuda total y

plazo del préstamo) para todas las deudas propuestas (duras y blandas) en relación con

El proyecto propuesto.

|  |
| --- |
| **Página 21** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**21**

Amana

Después de tomar esta determinación, AHFA determinará la viabilidad financiera de

el proyecto basado en el monto de Crédito de Vivienda menor determinado por AHFA o el

cantidad solicitada por el solicitante. Los fondos de HOME se asignan como brecha

financiamiento basado en el monto del Crédito de Vivienda determinado por AHFA. Porque

A AHFA se le permite asignar solo los recursos necesarios para hacer un proyecto

financieramente factible, AHFA no puede ni debe esperar que financie la totalidad

cantidad solicitada por un solicitante. Por lo tanto, AHFA otorgará créditos de vivienda

basado en el monto menor solicitado por el solicitante o el Crédito de Vivienda

cantidad que AHFA determina que es necesaria para hacer un proyecto financieramente

factible.

La determinación de AHFA de la cantidad apropiada de créditos de vivienda no es un

representación o garantía en cuanto a la viabilidad financiera de dicho proyecto, y puede

el solicitante, el propietario, el desarrollador, el inversor, el prestamista o

cualquier otra persona La cantidad de capital social (producto de la sindicación neta)

aportado por los inversores a una asociación de proyecto no será inferior a la cantidad

contribuido generalmente por inversores a proyectos similares basados ​​en el mercado actual

condiciones En el caso de que el propietario del proyecto reciba menos ingresos de capital que

la cantidad que debe obtenerse razonablemente en función de las tasas vigentes en el mercado,

AHFA suscribirá los ingresos de capital proyectados de cada proyecto basados ​​en el

tasa de mercado prevaleciente. Cualquier déficit de capital pasará a ser responsabilidad de

Propietario para contribuir. En caso de un superávit de capital, AHFA puede reducir

cantidades asignadas en el momento de la certificación del costo real para evitar sobre subsidios

el proyecto.

Aplicaciones de vivienda de propósito especial o de alto costo que exceden la construcción normal

y los costos blandos de otras solicitudes recibidas deben ser respaldados con otro subsidio

fuentes, especialmente en aquellos casos donde el costo propuesto excede significativamente

proyectos que cumplen con los estándares mínimos de calidad de diseño de AHFA. AHFA completamente

espera que cualquier solicitud propuesta presentada incluya suficiente otra

fuentes de subsidio si es necesario para aprovechar el Crédito de Vivienda limitado de AHFA y HOME

recursos

AHFA requerirá una relación de cobertura de servicio de deuda mínima de 1.20: 1 para HOME

financiación de la deuda de desarrollo que previsiblemente resultaría en una ejecución hipotecaria si no

reembolsado La cobertura del servicio de la deuda se define como la relación de la operación neta de una propiedad

ingresos (ingresos por alquileres menos gastos operativos y pagos de reserva) a

ejecutable, actualmente amortizando obligaciones de servicio de la deuda. AHFA determinará

El gasto operativo permitido basado en el HOGAR y la Vivienda histórica y actual

Estados financieros de propiedades de crédito.

AHFA requerirá que el proyecto se establezca y mantenga durante todo el período

período de uso una reserva operativa mínima. La reserva operativa será un monto

igual a seis meses de los gastos operativos proyectados para el primer año más tres meses

servicio de deuda.

AHFA requerirá que el proyecto se establezca y mantenga durante todo el período extendido

usar período una cuenta de reserva de reemplazo mínimo de a) $ 250 por unidad anualmente

para proyectos de nueva construcción para ancianos, b) $ 300 por unidad anual para todos los demás

proyectos

|  |
| --- |
| **Página 22** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**22**

Amana

Criterios de suscripción y supuestos adicionales que están impulsados ​​por el mercado, como

las tasas de interés, el precio del crédito de vivienda y los gastos operativos del proyecto serán

publicado y discutido en el Taller de Solicitud de Crédito de Vivienda / Vivienda de AHFA.

La capacitación se llevará a cabo antes del ciclo de solicitud. La fecha de la capacitación será

ser publicado en [www.AHFA.com y se enviará una](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) notificación por correo electrónico a quienes estén en

la lista actual de distribución de correo electrónico.

(iv.) solvencia crediticia. AHFA realizará exámenes de crédito de las personas y

informes comerciales de empresas involucradas en el desarrollo y operación de la

proyecto. El solicitante debe proporcionar documentación suficiente para obtener la información requerida.

informes de crédito Si estos informes demuestran ser menos que satisfactorios, incluyendo pero no

limitado a la búsqueda de gravámenes fiscales federales, la solicitud será terminada.

(v.) Razonabilidad de los costos del proyecto. Cualquier costo de artículo de línea, costo de pies cuadrados o total

los costos unitarios que excedan un rango de razonabilidad pueden rechazarse únicamente en el

discreción de AHFA. Información y documentación adicional (verificada por

AHFA y / o una persona designada por AHFA) pueden ser requeridos para justificar el

razonabilidad del costo. Cualquier asignación realizada se determinará utilizando AHFA

evaluación de costos. Cualquier asignación de fondos de HOME no puede exceder los límites

publicado por HUD. AHFA puede proporcionar una lista de los límites aplicables.

AHFA se reserva el derecho de solicitar certificación o verificación en una forma aceptable

a AHFA de cualquier costo de línea de pedido en cualquier momento entre el ciclo de solicitud y el final

asignación de los fondos de HOME. Cuando el proyecto se pone en servicio, AHFA

requiere que la certificación de costo real sea realizada por un Público Certificado independiente

Contador.

2.) Frecuencia de evaluación. Las solicitudes serán evaluadas al menos dos veces:

• En la presentación; y,

• Antes del cierre del préstamo HOME.

**F. Tarifas de desarrollador y constructor**

1.) Tarifa de desarrollador. La tarifa del desarrollador, que incluye los gastos generales y las ganancias del desarrollador

más los honorarios de consultores y las ganancias del propietario, no deben exceder el 15% del proyecto total

costos (excluyendo la tarifa del desarrollador).

2.) Tarifa del constructor. La tarifa del constructor, que incluye las ganancias y los gastos generales del constructor, no debe

exceder el 8% de los costos de construcción, excluyendo la tarifa. Los requisitos generales deben ser

certificado de costo y, como regla general, no debe exceder el 6% de la construcción total

costos. Los artículos incluidos en los requisitos generales serán consistentes con HUD y USDA

Regulaciones de desarrollo rural.

**G. Asignaciones de fondos de HOME**

Todos los acuerdos escritos emitidos por AHFA para fondos de HOME para proyectos aprobados son contingentes

al recibir AHFA una asignación de fondos de HOME del Departamento de los EE. UU.

Vivienda y desarrollo urbano y sujeto a cualquier cambio en las leyes o regulaciones aplicables.

Cada Acuerdo escrito aprobado puede ser reducido o terminado si AHFA no tiene

disponible la cantidad esperada de fondos de HOME o si hay un cambio en las leyes aplicables o

|  |
| --- |
| **Página 23** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**23**

Amana

regulaciones AHFA no tendrá responsabilidad alguna ante ningún propietario del proyecto si AHFA

El acuerdo por escrito para los fondos de HOME para dicho propietario del proyecto se ve afectado por un cambio en

Plan de acción HOME de AHFA o en las leyes o regulaciones aplicables.

No se asignarán fondos de HOME a entidades, directores o individuos relacionados que excedan el 20%

de la asignación actual de fondos HOME del estado. Independientemente del porcentaje de propiedad de un

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

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

programa asegurando que ningún solicitante individual pueda recibir una parte excesiva de la disponibilidad

Fondos de HOME en cualquier ciclo de solicitud. Se presume que las partes que tienen una identidad de interés

estar suficientemente relacionados para que sean tratados como un solo solicitante a los efectos del Cap.

Como se describe a continuación, AHFA puede, a su discreción, identificar a otras partes cuya relación es

suficientemente cerca para hacer que sean tratados como un solo solicitante a los efectos del Cap. UNA

Un factor significativo en la evaluación será si, con base en los hechos y circunstancias, un

El objetivo principal de la participación de una parte en un proyecto parece ser evitar el límite.

Para los propósitos de este párrafo, las siguientes relaciones constituyen una identidad de

interés a los fines de identificar partes relacionadas para aplicar el límite:

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

siguientes relaciones directas: padre, hijo, cónyuge, yerno, nuera, padre-

suegro y suegra, incluida cualquier relación directa creada por el matrimonio,

nuevo matrimonio, adopción o cualquier otro estado legalmente reconocido, o (ii.) si un individuo es

un empleador, por derecho consuetudinario o de otro tipo, del otro.

2.) Las entidades se consideran relacionadas entre sí (i.) Si algún director, accionista, socio,

miembro, o cualquier otro tipo de propietario de cualquier entidad se consideraría un afiliado

individual (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 otro

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

se presume que controla otra entidad si tiene un porcentaje de propiedad en la otra entidad

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

organismo (es decir, junta directiva, junta directiva, socios, gerentes, etc.) que

permitirle controlar a la otra entidad ya sea por ley o por acuerdo. Un material

interés significa cualquier interés de propiedad que exceda el 20% de las acciones, intereses de sociedad,

intereses de membresía u otras formas de propiedad de cualquier entidad; sin embargo proporcianado,

que los intereses de propiedad mantenidos por inversionistas de créditos de vivienda, sindicadores de créditos de vivienda o

Los socios o miembros administrativos especiales no se tendrán en cuenta para fines de prueba del 20%.

3.) Sin limitar lo anterior, un fideicomiso se considerará relacionado con un individuo o entidad si

cualquier fiduciario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, distribuidor autorizado, cualquier persona o

entidad que desempeña una función similar a la anterior, o cualquier persona con poder de nombramiento

(general o limitado) sobre la propiedad del fideicomiso se consideraría relacionado con el individuo o

entidad bajo los puntos 1. o 2. anteriores.

4.) Cualquier otra relación que, si bien no está específicamente enumerada anteriormente, está determinada a

constituir una identidad de interés porque es una relación al menos tan cercana como una identidad

de interés descrito anteriormente o porque permitiría una asignación que viole el

intención del techo.

|  |
| --- |
| **Página 24** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**24**

Amana

**H. Notificación de aprobación**

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

selección o un acuerdo escrito. Además, los ganadores de los premios se enumerarán 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 recibirán una carta de reserva y

Acuerdo escrito. La carta de reserva describirá las acciones por las cuales los propietarios, si

aceptar los términos, debe cumplir. Incumplimiento de los términos de la carta de reserva y

El Acuerdo por escrito rescindirá automáticamente dicha reserva y el Acuerdo por escrito.

Cualquier solicitante que no sea seleccionado para un premio puede programar una conferencia telefónica o reunión

con el personal de AHFA para analizar las razones por las cuales su solicitud no fue seleccionada para recibir fondos. los

la llamada o reunión debe programarse y celebrarse dentro de las cuatro (4) semanas posteriores a la fecha de la

carta de notificación de AHFA. Una vez que la llamada o reunión se haya concluido, AHFA no

tener más discusión sobre la aplicación.

**I. Requisitos de progreso después del acuerdo escrito**

A partir de la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante tiene establecidas las restricciones de tiempo establecidas

a continuación para obtener los siguientes elementos. Todos los plazos establecidos en el escrito

Se hará cumplir el acuerdo. Las solicitudes de extensiones deben presentarse en el AHFA-

proporcionó formularios con las evaluaciones de tarifas requeridas que se encuentran en [www.AHFA.com .](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

Incumplimiento de cualquiera de los plazos (en su totalidad o en parte) y / o proporcionar

El contenido incompleto o inaceptable de los documentos requeridos causará el Escrito

Acuerdo que se rescindirá automáticamente. Los requisitos de progreso después de la Escrita

El acuerdo es el siguiente:

1.) Dentro de los 15 días de la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante debe proporcionar:

(i.) El Acuerdo por escrito de HOME ejecutado que reconoce la aceptación de los términos

Y condiciones.

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

(iii.) El Contrato de Arrendamiento del Inquilino con el Anexo de Arrendamiento de HOME.

(iv.) El Plan de comercialización de vivienda justa afirmativa (disponible en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/))

2.) Dentro de los 30 días de la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante debe proporcionar

aplicable:

(yo.)

La Lista de verificación de evaluación ambiental (disponible en AHFA

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

(ii.) Un plan de reducción de asbestos por un contratista de asbesto con licencia para todos los friables y

Materiales que contienen asbesto no friables (ACM) en condiciones deterioradas.

(iii.) Un plan de operaciones y mantenimiento específico del sitio para todos los ACM intactos no friables

que se deben dejar en su lugar.

(iv.) Un plan de reducción de pintura a base de plomo por un inspector de plomo / evaluador de riesgos certificado.

(v.) Carta del Departamento de Policía / Sheriff

(vi.) Carta del Departamento de Bomberos

3.) Dentro de los 135 días de la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante debe proporcionar:

(i.) Tres (3) conjuntos de planos sellados y especificaciones con una copia electrónica en un

disco compacto, unidad flash USB o de otra manera instruida por AHFA.

|  |
| --- |
| **Página 25** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**25**

Amana

(ii.) Un informe de suelos específicos del sitio vinculado dentro de las especificaciones.

(iii.) Una encuesta certificada ALTA / ACSM vinculada dentro de los planes y especificaciones.

(iv.) Forma estándar de acuerdo AIA entre el propietario y el arquitecto.

(v.) Carta de recomendación de pavimentación del ingeniero geotécnico (disponible en

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

4.) Dentro de los 165 días de la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante debe proporcionar:

(i.) Documentos de la organización certificados.

(ii.) Resumen de la estimación del costo de construcción.

(iii.) Calendario detallado de construcción.

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

formar).

(v.) Licencia estatal del contratista

5.) Dentro de los 195 días posteriores a la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante debe proporcionar:

(yo.)

Una copia de la nota o acuerdo de construcción ejecutado por el prestamista.

(ii.) Tome posesión plena del sitio como lo demuestra la escritura de garantía registrada.

(iii.) Declaración original registrada de pactos restrictivos del uso de la tierra.

(iv.) Una copia del permiso de construcción.

(v.) Comprobante de inicio de construcción evidenciado por copia del Propietario

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

(vi.) Recertificación del formulario de adquisición de bienes inmuebles (disponible en

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

(vii.) Póliza de seguro de título.

(viii.) Un Plan de Mantenimiento de Capital (CMP) escrito para el proyecto (disponible en

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

6.) El propietario debe presentar el informe de progreso de crédito de vivienda / vivienda de AHFA que se debe

trimestralmente hasta que el proyecto refleje el 100% de finalización de la construcción y arrendamiento.

7.) Si alguna condición ambiental imprevista o inusual no se identifica de otra manera después de

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

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

para cualquier año anterior, y tales condiciones ambientales imprevistas resultan en la incapacidad

del proyecto para poner en servicio dentro del plazo establecido en la Sección 42, AHFA

puede optar por intercambiar los Créditos de Vivienda otorgados al proyecto por un presente o futuro

año de asignación de créditos de vivienda, sujeto al pago del solicitante de la

pena de extensión ambiental especificada en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) en [este](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/) documento y el

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

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

8.) Dentro de los 180 días posteriores a la puesta en servicio del proyecto, el solicitante debe proporcionar AHFA

con el paquete de certificación de costo real (disponible en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/))

**La construcción del proyecto no puede comenzar hasta que se haya realizado una conferencia previa a la construcción**

**celebrado con AHFA.**

|  |
| --- |
| **Page 26** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**26**

Amana

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

Si alguna de las siguientes acciones ocurre después de la notificación de aprobación de los fondos de HOME

el premio se terminará a menos que se indique lo contrario a continuación:

1.) Cambio de sitio: no se permitirá un cambio desde la ubicación original del sitio bajo ninguna

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

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

2.) Cambio en la propiedad: un cambio en las partes involucradas en la entidad propietaria

(por ejemplo, la adición de un nuevo socio **/** miembro general o la eliminación de uno existente

socio **/** miembro general ) sin el consentimiento previo por escrito de AHFA. Ejemplos de

situaciones en las que se puede considerar un cambio de titularidad

incluyen, entre otros: muerte o quiebra. Cualquier persona o entidad,

incluidos los sindicadores, que intentan eludir este requisito, pueden ser

sujeto a la exclusión de todos los programas de AHFA;

3.) Cambio en la estructura de sindicación: un cambio en el papel del sindicador o en el

distribución de fondos / asignación a otros a través de la sindicación como se indica en el

solicitud sin consentimiento previo por escrito de AHFA;

4.) Cambio en el diseño de la unidad, pies cuadrados, mezcla de unidades, número de unidades, número de edificios,

etc. (a menos que una autoridad reguladora local y / o reguladora requiera cambios)

códigos);

5.) Cambio en el contratista general sin previo consentimiento por escrito de AHFA;

6.) Cambio en la compañía administradora 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 una autoridad reguladora federal, estatal o local o

agencia de incumplimiento significativo o no corregido en el solicitante que no es AHFA

proyectos existentes, AHFA puede terminar la solicitud;

9.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo (incluido en la solicitud) que tenga instancias de

negligencia excesiva, intencional o no corregida (dentro del tiempo requerido por AHFA)

cumplimiento de AHFA, crédito de vivienda, HOME, Exchange, TCAP o exento de impuestos

regulaciones sobre proyectos existentes;

10.) Cualquier miembro del equipo de desarrollo actualmente excluido, suspendido, propuesto para

exclusión o suspensión, declarada no elegible o excluida voluntariamente de cualquier

transacciones o proyectos de construcción que involucren el uso de fondos federales o viviendas

Créditos;

11.) El solicitante tiene un proyecto que entra en ejecución hipotecaria o ha sido ejecutado en los últimos diez

años;

12.) Cualquier cambio adverso material relacionado con el proyecto o el propietario. AHFA determinará

si los cambios son materiales y / o adversos a su exclusivo criterio y además

se reserva el derecho de rescindir el premio en función del efecto de dichos cambios en

comparación con la solicitud original aprobada por AHFA;

13.) Todos los miembros del equipo de desarrollo enumerados en la solicitud aprobada tienen sobresaliente

honorarios por AHFA; y / o

14.) Si los créditos de vivienda se combinan con los fondos de HOME y el sitio ambiental

La revisión de la evaluación realizada por AHFA (o el consultor de AHFA) identifica cualquier insatisfactorio

condición ambiental que el solicitante (o cualquier propietario del solicitante) conocía o debería

haber sabido o no investigado completamente antes de enviar la solicitud.

La lista anterior de acciones negativas después de la reserva no incluye todo. El acuerdo escrito

en sí enumerará otros requisitos necesarios. AHFA rescindirá el Acuerdo por escrito, si corresponde

La información suministrada en relación con el proyecto es fraudulenta, engañosa o material.

|  |
| --- |
| **Página 27** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**27**

Amana

incorrecto. Determinación de si la información es fraudulenta, engañosa o materialmente incorrecta

será determinado por AHFA a su exclusivo criterio.

**K. Cambio o denegación de la asignación de HOME**

La evaluación de la aplicación descrita en la Sección IV (E) (2) del Plan de Acción de HOME puede

resultar en un posible cambio en la cantidad de fondos de HOME asignados a un proyecto o negación de

la asignación total en su totalidad debido, entre otras, a una de las siguientes razones:

1.) La información en la solicitud presentada se determina que es incorrecta o

fraudulento;

2.) No se cumplen las condiciones del Acuerdo escrito;

3.) Cambios en el costo real del proyecto;

4.) El solicitante obtiene subsidios adicionales o financiamiento diferente a los divulgados en

la aplicación; y / o

5.) El solicitante no notifica a AHFA de inmediato sobre cualquier material o cambio adverso

en la solicitud original Los cambios materiales o adversos incluyen, pero no son

limitado a la pérdida del solicitante del control del sitio, los derechos de paso, la entrada y la salida,

cambio adverso en la condición financiera del solicitante y del solicitante

incapacidad para realizar las tareas propuestas en la solicitud dentro del plazo establecido por el

solicitante y además establecido o acordado por AHFA.

**L. Divulgación**

AHFA intentará solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas

con respecto a las asignaciones de HOME. Por lo tanto, es en el mejor interés de todas las partes involucradas con

El proceso para divulgar completa y exactamente toda la información sobre cada propuesta

proyecto. AHFA reconoce que a veces ocurren errores y errores de juicio y simplemente

solicita que los solicitantes notifiquen a AHFA sobre cualquier error que pueda ocurrir al ser descubierto.

**V. PANORAMA ADMINISTRATIVO**

**A. Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama (AHFA)**

AHFA es una corporación pública e instrumental del Estado de Alabama, organizada de conformidad con el

disposiciones del Título 24, Capítulo 1A del Código de Alabama, en su versión revisada. AHFA se estableció como el

entidad de financiamiento de vivienda para el Estado en 1980. Actualmente, AHFA tiene un personal experimentado de empleados

con muchos de 10-20 años de experiencia en banca comercial, banca hipotecaria o contabilidad.

El personal de AHFA incluye prestamistas de bienes raíces comerciales y de construcción con experiencia, banqueros hipotecarios,

contadores y personal de apoyo. El personal multifamiliar, responsable del programa HOME, tiene

experiencia en el trato con otros programas federales, que incluyen el Crédito de Vivienda y Multifamiliares

Programas de financiamiento de bonos. El personal unifamiliar administra varios programas, incluidos los

Programa de Bonos de Ingresos Hipotecarios, el programa de Certificado de Crédito Hipotecario, el Pago Inicial

Programa de asistencia, el programa Step Up, el programa hipotecario rural de Alabama, los Building Blocks

al programa de Propiedad de Vivienda y al programa de Compra de Préstamos Hábitat para la Humanidad.

AHFA tiene los programas de hardware y software necesarios para administrar y

servicio de transacciones de préstamos en relación con el Programa HOME. Los componentes de hardware consisten en un

red de área local de computadora personal con múltiples servidores de archivos de gran capacidad con capacidad para ejecutarse

Paquetes de software de servicios de préstamos hipotecarios.

|  |
| --- |
| **Página 28** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**28**

Amana

**B. Políticas y procedimientos administrativos**

La administración de AHFA del programa HOME incluye, entre otras, las siguientes funciones:

contabilidad, procesamiento de préstamos, servicio de préstamos, administración, cumplimiento, inversiones y desembolsos

de fondos. AHFA será compensado por todos y cada uno de los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones.

(incluidos los deberes para los cuales AHFA puede subcontratar) a través de sorteos administrativos disponibles

fondos en la cuenta HOME.

El Estado de Alabama, como jurisdicción participante, es responsable de garantizar que los fondos de HOME sean

utilizado de acuerdo con todos los requisitos del programa. AHFA, actuando en su calidad de Administrador de la

El programa HOME del Estado de Alabama, la Junta de Directores, funcionarios, empleados y agentes de AHFA

no se hace responsable de las pérdidas ocasionadas por reclamos, demandas, daños y costos y gastos

de cualquier tipo o naturaleza que el programa HOME pueda sufrir, incurrir o pagar como resultado de decisiones de

AHFA con respecto a cualquier solicitud, decisión (es) de préstamo o acción (es) asociada (s) con la administración de

Programa HOME a menos que dicha responsabilidad esté específicamente contenida en la Ley.

1.) Cuentas de desembolso HOME

Se han establecido dos cuentas para administrar el Programa HOME de Alabama. El primero

la cuenta, el Fondo Fiduciario HOME Investment, se establece en el Tesoro de los Estados Unidos y

administrado a través del Sistema Integrado de Desembolso e Información (IDIS) de HUD. El segundo,

La cuenta HOME de Alabama, es establecida y utilizada por AHFA como depósito y desembolso

cuenta de fondos HOME. HOME fondos del gobierno federal, intereses ganados y reembolsados

El principal será depositado y desembolsado de esta cuenta. Todos los fondos relacionados con HOME en este

la cuenta se mantendrá separada de otras cuentas mantenidas por AHFA. AHFA puede establecer

otras cuentas administrativas, que están permitidas en virtud del Título II de la Ley.

Una vez que un proyecto ha sido aprobado para su financiación, y todas las condiciones requeridas para ser satisfechas

antes de la ejecución del Acuerdo por escrito de HOME se ha satisfecho, una cuenta para dicho

El proyecto se establecerá en IDIS. AHFA hará las solicitudes de fondos de HOME al IDIS

o su designado.

2.) Deberes administrativos

(i.) Auditorías y revisiones:

AHFA, como administrador, puede realizar revisiones y auditorías de los destinatarios según corresponda.

necesario o apropiado para determinar el cumplimiento de las normas y reglamentos de

Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible. Una firma contable elegida por

AHFA llevará a cabo auditorías externas requeridas del programa HOME de Alabama.

(ii.) Monitoreo:

AHFA supervisará a cada destinatario designado de los fondos de HOME para el cumplimiento de

restricciones de ocupación y uso. El alcance y la frecuencia de las actividades de monitoreo

cumplir o exceder los requisitos mínimos del programa específico como se describe en el

Ley o reglamento. Consulte la sección de cumplimiento VI.

Los destinatarios de los fondos de HOME deben cumplir con los requisitos de informes definidos en 24

CFR Sección 92.508 y son responsables de proporcionar a AHFA la información necesaria

para completar los requisitos de informes anuales. Los destinatarios deben informar todas las instancias de

cumplimiento de AHFA en PO Box 242967, Montgomery, AL 36124-2967

|  |
| --- |
| **Página 29** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**29**

Amana

y la oficina de HUD en Birmingham, Medical Forum Building, 950 22 nd Street North, Suite

900, Birmingham, AL 35203.

**VI. CONFORMIDAD**

**A. Alcance comercial de las minorías y las mujeres**

Como se requiere en la Sección 281 de la Ley de Asociaciones de Inversión HOME, AHFA trabajará para involucrar

empresas comerciales minoritarias y de mujeres siempre que sea posible.

AHFA dará puntos de preferencia a aquellas aplicaciones que evidencian la participación de minorías en

conexión con el proyecto. AHFA mantendrá un registro de las actividades reportadas de minorías y mujeres

Empresas propias involucradas en el programa HOME.

**B. Igualdad de oportunidades y vivienda justa**

Se utilizarán procedimientos de comercialización afirmativos para que ninguna persona en los Estados Unidos, en el

motivos de raza, color, origen nacional, religión o sexo, ser excluido de participar en, ser negado

beneficios de, o estar sujeto a discriminación bajo cualquier programa o actividad financiada total o parcialmente con

fondos disponibles bajo el Programa HOME de Alabama. Los beneficiarios de los fondos HOME de Alabama deben

cumplir con los requisitos de la Ley de Equidad de Vivienda y la Ley de Discriminación por Edad de 1975. AHFA

mantener registros, siempre que sea posible, del porcentaje de unidades de bajos ingresos ocupadas o compradas por

minoría y padres solteros.

Todos los solicitantes de préstamos o unidades locales del gobierno que soliciten fondos de HOME de Alabama deben certificarse en el

solicitud de que se adherirán a los procedimientos de comercialización afirmativa (como se define en la Sección 24 CFR

92,351). Los registros relativos a las características de los inquilinos que alquilan unidades asistidas por HOME deben ser

mantenido por los propietarios; y suministrado a AHFA anualmente. AHFA analizará estos datos para

Evaluar el éxito de los procedimientos de comercialización afirmativa del propietario.

**C. Sección 3 Oportunidades económicas para personas de bajos y muy bajos ingresos**

Como lo requiere la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, según enmendada, 12 USC

1701u, los destinatarios de los fondos de HOME deben garantizar que el empleo y otras oportunidades económicas

generado por el desarrollo de viviendas debe estar dirigido a personas de bajos y muy bajos ingresos.

**D. Revisión ambiental**

AHFA cumplirá con los requisitos de Revisión Ambiental del Título II de la Ley.

**E. Emparejamiento**

NOTA: Por lo general, se requiere que el estado de Alabama iguale una parte (doce y medio por ciento) de

fondos anuales de HOME. Esta coincidencia puede derivarse de varias fuentes posibles, incluida la donación

de tierras por localidades, la donación de mano de obra voluntaria calificada o no calificada, la equidad de sudor, el uso de impuestos

ingresos de bonos exentos, el valor exento de impuestos a la propiedad por localidades, inyecciones de efectivo por localidades y

cualquier otra fuente que pueda determinarse en una fecha posterior. Además, una serie de programas AHFA

(Asistencia para el pago inicial, Habitat for Humanity Partnership) proporciona asistencia financiera a HOME-

los hogares elegibles de Alabama y una parte de estos fondos pueden contar como equivalentes. El uso de cualquier posible

los fondos estatales requerirían una apropiación por parte de la legislatura. Fuentes específicas y la cantidad de posibles

los fondos disponibles para cumplir con los requisitos correspondientes para un año del programa se determinarán antes de cualquier

sorteo de fondos de HOME. Es posible que se requiera que un destinatario de HOME proporcione una fuente "Match" para cerrar su

|  |
| --- |
| **Página 30** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**30**

Amana

proyecto. Se pueden otorgar exenciones específicas si un condado de Alabama figura como declarado por el presidente

área de desastre.

**F. Requisitos de ocupación y alquiler**

En los proyectos de alquiler residencial de HOME y Credit de Vivienda, al menos el 20% de las unidades deben estar ocupadas

por hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del ingreso familiar medio y el alquiler debe restringirse

igual o inferior al nivel de renta del 50% o la Sección 8 Renta de mercado justo, lo que sea menor. Las unidades restantes

debe estar ocupado con hogares con ingresos iguales o inferiores al 60% del ingreso familiar medio y el

el alquiler debe estar restringido en o por debajo del nivel de alquiler del 60% o en la Sección 8 Alquiler de mercado justo, lo que sea

Menos. Los límites de ingresos de HOME y los límites de alquiler se calculan anualmente por la Oficina de Políticas de HUD

Desarrollo e Investigación (PDR), una vez que se han emitido los límites de ingresos de la Sección 8.

**G. Monitoreo de cumplimiento**

Los procedimientos de monitoreo de cumplimiento se aplican a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, que

haber recibido asignaciones de fondos de HOME según lo determinado por el Reglamento de HOME. Una completa

El resumen de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en el Manual de cumplimiento de AHFA disponible en

[www.AHFA.com .](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)Una descripción de los procedimientos básicos de monitoreo de cumplimiento de AHFA y

Los requisitos se describen en el Anexo D adjunto.

**VII. INICIATIVA DE PAGO DE SUEÑO AMERICANO**

**Iniciativa de pago inicial del sueño americano (ADDI** )

ADDI es una fuente de financiación basada en el programa HOME para la prestación de asistencia de pago inicial para

compradores de vivienda elegibles por primera vez. AHFA sirve como administrador del estado de Alabama HOME

Programa y el Programa ADDI del Estado de Alabama.

La asignación inicial de fondos de ADDI al 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 tenía su

propios requisitos separados.

**Fondos ADDI**

El estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde 2009. ¿Debería el programa

continuará siendo financiado, AHFA continuará utilizando estos fondos para proporcionar asistencia para el pago inicial

en todo el estado. La asistencia por familia no deberá exceder los $ 10,000 en forma de subvención o

préstamo perdonable

Las familias y los hogares elegibles para recibir fondos de ADDI deben (a) ganar el 80% o menos de la mediana del área

Ingresos (AMI) según las pautas de HOME, (b) tener menos de $ 4,000 en activos líquidos al momento del préstamo

solicitud hasta la fecha de cierre, (c) completar un curso de asesoramiento sobre propiedad de vivienda proporcionado por

una agencia de asesoría aprobada por HUD o cualquier otra asesoría de propiedad de vivienda aprobada por AHFA

curso, y (d) cumplir con los requisitos de crédito de los prestamistas.

Los esfuerzos de divulgación y comercialización para ADDI serán realizados por AHFA y sus numerosos socios comerciales

como la Asociación de Constructores de Vivienda de Alabama, la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Alabama,

la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Alabama, la Federación de Asesores y Agencias de Vivienda de Alabama,

y los servicios de asesoramiento de crédito de consumo de Alabama.

|  |
| --- |
| **Page 31** |

**Plan de acción HOME 2017**

**15/12/16 (modificado el 15/06/17)**

**31**

Amana

**Disposición de recuperación de ADDI**

Si en cualquier momento durante el período de asequibilidad de cinco años, el comprador original vende, intercambia, transfiere

título o deja de ocupar la casa como su residencia principal, el comprador estará sujeto

para recuperar y debe devolver los fondos según se considere aplicable. La recuperación de ADDI se evalúa en un

base prorrateada reducida del 20% por año completo, excepto en casos de incumplimiento, que requiere

100% de los fondos de ADDI a pagar. El incumplimiento de ADDI significa que el comprador no fue

elegible para los fondos de ADDI al momento de la solicitud. Se produciría un incumplimiento si el

criterios del programa tales como propiedad previa, límites de ingresos familiares, límites de precios de venta y ocupación de

la residencia durante el período de asequibilidad no se cumple y esta información no se divulgó adecuadamente.

Los fondos recuperados devueltos a AHFA se devolverán a la asignación de ADDI y se utilizarán para ayudar

otros compradores de vivienda calificados.

|  |
| --- |
| **Página 32** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

1

**Anexo A**

**Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama 2017**

**Sistema de puntaje**

El sistema de puntuación de puntos permitirá a AHFA otorgar puntos a los proyectos que mejor satisfagan las viviendas identificadas

prioridades para el estado de Alabama. El sistema de puntuación puntuará cada proyecto en dos secciones (Puntos

Ganados y puntos perdidos). La clasificación del proyecto se determinará tomando la sección Puntos ganados

y deducir la sección Puntos perdidos para obtener una puntuación general del proyecto. El sistema de puntaje en gran medida

determinar qué proyectos deben adjudicarse. Los solicitantes deberán calificar sus solicitudes usando

el formulario de calificación de puntos de crédito HOME / Housing del año actual proporcionado por AHFA. Esta forma de puntaje

debe enviarse a AHFA como parte del paquete de solicitud.

Cualquier punto obtenido en la categoría mencionada en este documento o en otras secciones del QAP actual o el HOME actual

El plan de acción es específico para el año del programa actual y no puede llevarse (o llevarse) a (o

desde) cualquier año del programa futuro (o pasado) por cualquier entidad, individuo o aplicación.

AHFA ha establecido una prioridad de vivienda para lograr una distribución equilibrada de créditos de vivienda y

HOME financia en todo el estado en términos de regiones geográficas, condados, áreas urbanas y rurales. AHFA

alcanzará esta prioridad mediante la asignación de créditos de vivienda y fondos de HOME, generalmente a un solo proyecto por

condado. Esta metodología de asignación, utilizada a lo largo del tiempo, ha ayudado a garantizar que los condados y ciudades de todo el mundo

el estado ha recibido una parte de la asignación de fondos de AHFA proporcional a sus respectivas poblaciones.

Tenga en cuenta que los solicitantes que solicitan créditos de vivienda con fondos de HOME combinados son para nuevos

solo proyectos de construcción, por lo tanto, los puntos de rehabilitación descritos en este Sistema de puntaje de puntos no son

aplicable.

**Procedimientos de selección de proyectos:**

**Selección de premios:**

1. El proyecto con el puntaje más alto por condado con propiedad de un CHDO aprobado por AHFA

se financiará hasta que se cumpla la reserva de 15% de CHDO reglamentaria.

2. El proyecto HOME con la puntuación más alta combinado con créditos de vivienda y / o crédito de vivienda

el proyecto se otorgará por condado hasta que todos los fondos de HOME y / o todos los fondos de Crédito de Vivienda tengan

ha sido asignado.

**Los proyectos con una puntuación neta de menos de 72 puntos (Puntos ganados menos puntos perdidos) no se considerarán**

**para premios.**

En caso de empate entre dos o más aplicaciones, los proyectos se clasificarán en el siguiente orden para

determinar qué solicitante recibirá prioridad:

1. En caso de que haya un empate en el puntaje entre dos o más solicitudes, entonces se recomendará

hecho para la aplicación que tiene la menor cantidad de participación agregada de cualquier propietario.

La participación agregada se define como el total de todos los créditos de vivienda y HOME / crédito de vivienda

Aplicaciones recomendadas para premios en el ciclo de aplicación actual.

|  |
| --- |
| **Page 33** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

2

2. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la aplicación que ha solicitado AHFA HOME

fondos.

3. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la aplicación ubicada en un condado con la menor cantidad de

cantidad de unidades aprobadas actualmente por AHFA en los últimos cinco (5) años.

4. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la aplicación que tuvo la menor cantidad de faltante

y / o documentos incompletos.

5. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la aplicación en función del siguiente propietario

Criterios de rendimiento en el orden secuenciado:

a. El propietario que no ha tenido una inspección in situ adicional realizada en el calendario anterior

año y no tiene una inspección in situ adicional programada en ningún AHFA existente

proyecto financiado

segundo. El propietario que no ha solicitado una tercera extensión (como se define en el Crédito de vivienda 2016

QAP) en cualquier proyecto financiado por AHFA 2016.

6. Si aún persisten los empates, se dará prioridad al proyecto que se encuentra en un Censo calificado

Tract y cuenta con el apoyo de sus respectivas entidades gubernamentales aprobado plan de revitalización. los

el plan de revitalización debe haber sido aprobado dentro de los últimos cinco (5) años. Copias de extractos relevantes

las páginas, con referencias específicas resaltadas (no más de 10 páginas) deben enviarse con el

solicitud.

7. Si aún persisten los empates, se dará prioridad al propietario que solicitó la menor cantidad de vivienda

Créditos por unidad.

8. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la solicitud de un proyecto destinado a

eventual propiedad del inquilino. El proyecto debe consistir en viviendas unifamiliares, dúplex, casas adosadas o

Una combinación para ser elegible. El solicitante debe completar la propiedad de vivienda proporcionada por AHFA

Propuesta de conversión y proporcionar un plan de parcela y un acuerdo de asesoramiento en forma y contenido aceptable

a AHFA.

9. Si aún persisten los empates, se dará prioridad al solicitante cuya solicitud recibió prioridad

estado de acuerdo con el sorteo de las solicitudes que se envían antes de las 11:00 a. m. (Central). en

El primer día en que se puede presentar la solicitud final. El sorteo se realizará tan pronto como

práctico en la sala de juntas de AHFA ese mismo día para determinar el orden de los premios en caso de empate.

Se seleccionará una persona imparcial para dibujar. El sorteo estará abierto al público y los resultados.

será publicado en el sitio web de AHFA.

AHFA se reserva el derecho de negar una reserva de Crédito de Vivienda a cualquier solicitante o proyecto, independientemente de eso

clasificación de puntos del solicitante si, en la única determinación de AHFA, el proyecto propuesto por el solicitante no es

financieramente factible o viable. Además, AHFA puede recomendar que se haga una reserva de crédito de vivienda

otorgado fuera del orden de clasificación establecido por los puntos ganados, en función de la cantidad de Crédito de Vivienda

asignación necesaria en relación con la cantidad de premios disponibles para que el proyecto sea financieramente factible.

Independientemente de la clasificación numérica estricta, la calificación no funciona para otorgarle a un solicitante o proyectar

derecho a una reserva o asignación de créditos de vivienda en cualquier cantidad. AHFA se reservará en todos los casos

|  |
| --- |
| **34** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

3

y asignar créditos de vivienda consistentes con un juicio sólido y razonable, prácticas comerciales prudentes

y el ejercicio de su discreción inherente.

**A. PUNTOS GANADOS**

**1.)**

**Características del proyecto (máximo 73 puntos)**

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

(a.) Se otorgará un máximo de 25 puntos a los proyectos que proporcionen

Unidad / proyecto de amenidades. Consulte la solicitud para distinguir entre

una amenidad *adicional* y una amenidad *requerida* . Solo los servicios enumerados

a continuación será elegible para obtener puntos.

Se otorgarán 4 puntos por cada uno de los siguientes servicios *:*

• Casa club / edificio comunitario / sala comunitaria *(debe tener un*

*mínimo una cocina, sala de reunión comunitaria, baños,*

*TV comunitaria con servicios de cable, satélite o transmisión con un*

*mínimo de TV de pantalla de 42 pulgadas y servicio de internet inalámbrico. UNA*

*se debe incluir la lavandería comunitaria si no se proporciona una lavadora / secadora*

*en cada unidad y la lavandería comunitaria debe contener 1 lavadora y*

*1 secadora por cada 25 unidades propuestas en el proyecto.*

• Se incluye lavadora / secadora en cada unidad *(3-7 pies cúbicos de capacidad. Lavadora*

*debe tener la calificación Energy Star).*

• Paquete de seguridad exterior *(debe incluir todo lo siguiente:*

*cámaras, alarmas e iluminación que proporcionarán la adecuada*

*monitoreo y cobertura de toda la propiedad)*

• Paquete de seguridad de la unidad *(cada unidad debe tener una alarma en todas las entradas*

*puertas y ventanas)*

• Refugio de tormentas *(debe cumplir con el Código Internacional del Consejo Nacional*

*Storm Shelter Association Standard para el diseño y*

*Construcción de refugios para tormentas (ICC-500 agosto de 2008) Normas)*

• Área de juegos *(debe proporcionar un área de juegos de grado comercial*

*equipo con un mínimo de tres (3) actividades de juego)*

• Área de actividad física al aire libre: *(debe proporcionar un grado comercial*

*equipo de ejercicios al aire libre como se define en la aplicación*

*instrucciones con un mínimo de tres (3) actividades de ejercicio)*

• Pabellón de picnic cubierto: *(con un mínimo de dos (2) mesas con*

*banco adjunto y dos (2) parrillas)*

Se otorgarán 3 puntos por cada uno de los siguientes servicios:

• Centro de computadoras *(dos o más computadoras con impresora e internet*

*acceso)*

• Centro de bienvenida

|  |
| --- |
| **Página 35** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

4 4

• Sala de ejercicios / acondicionamiento físico con equipo *(debe proporcionar un mínimo*

*de tres (3) tipos separados de ejercicio / aptitud física de grado comercial*

*equipo con espacio de piso adecuado para calificar para puntos)*

• Refugio cubierto de parada de autobús con banco fijo *(debe ser*

*separado / independiente del quiosco de correo a menos que la ubicación lo permita*

*acceso adecuado del autobús para recoger y dejar)*

• Gazebo *(con un mínimo de una (1) mesa de picnic con adjunto*

*asiento de banco)*

• Puerta de acceso *(debe estar en todos los puntos de entrada del proyecto si hay más de*

*uno) (debe estar cerrado durante los horarios especificados por la noche)*

• Sendero para caminar con bancos *(concreto de 5 pies de ancho y mínimo de*

*¼ de milla de largo) (debe estar separado de las aceras requeridas)*

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes servicios:

• Cancha de baloncesto *(borde desmontable y tablero a prueba de roturas)*

• Área de picnic con parrillas *(una (1) parrilla (fijada permanentemente) una (1)*

*mesa de picnic con banco adjunto por cada catorce (14)*

*unidades. propuesto en el proyecto) o área de la azotea con un (1) picnic*

*mesa con banco adjunto por cada catorce (14) unidades.*

*propuesto en el proyecto)*

• Puertas de tormenta

• Cable de emergencia / botón de llamada

• Una estación de lavado de autos *(como mínimo, la estación de lavado de autos debe incluir*

*un espacio dedicado, pluma de pared / techo con varilla de pulverización y fija*

*montaje al vacío)*

Solo proyectos de nueva construcción (máximo de 8 puntos)

(b.) Se otorgarán 4 puntos por ventanas de tormenta; aislamiento térmico de rotura

ventanas o ventanas de vinilo extruido y puertas exteriores aisladas.

Las ventanas deben tener calificación Energy Star.

(c.) 4 puntos para revestimiento de ladrillo / cemento completo, estuco, piedra cultivada o

productos de la unidad de mampostería de hormigón (CMU) *(sin aislamiento exterior*

*El sistema de acabado es aceptable)* .

**Unidades multifamiliares***(dos o más unidades en un edificio)*

Un mínimo del 40% de cada edificio, definido como la fachada exterior de

Elevación de pendiente terminada a la línea del alero, será de ladrillo. El 60% restante

pueden ser revestimientos cementosos, estucos o productos de CMU. La CMU

Los productos deben ser decorativos, texturizados, estampados, con núcleo de color o pintados.

Todas las áreas de entrada al apartamento, incluidos los pasillos cubiertos,

los porches, balcones y patios deben tener ladrillo, revestimiento de cemento,

estuco, piedra cultivada o CMU para ser considerado ladrillo completo.

|  |
| --- |
| **Page 36** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

5 5

**Unidades unifamiliares***(unidad individual / edificio independiente)*

Un mínimo del 50% del edificio, definido como la fachada exterior de

Elevación de pendiente terminada a la línea del alero, será de ladrillo. Cada pared exterior

debe contener ladrillos hasta el fondo de las ventanas del primer piso en dos

unidad de historia o el alféizar de una unidad de una planta. El 50% restante puede

sean productos de revestimiento de cemento, estuco, piedra cultivada o CMU. los

Los productos de CMU deben ser decorativos, texturizados, estampados, con núcleo de color o

pintado.

(ii) Conservación de energía / agua y ambiente de vida saludable

(Máximo de 8 puntos)

Se otorgarán 3 puntos por cada uno de los siguientes:

•

HVAC de 15 SEER (HSPF 9.0) o superior.

•

Tejas de "techo frío" con calificación Energy Star o techo de metal con cincuenta

(50) años de garantía.

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes:

•

Campana extractora de cocina con ventilación para ser ventilada al exterior y

Equipado con un amortiguador.

•

Armario de agua etiquetado "WaterSense" del Programa de Asociación de la EPA,

grifos (baño y cocina) y duchas.

Se otorgará 1 punto por cada uno de los siguientes:

•

Acabados de pared de compuestos orgánicos volátiles bajos (VOC) (máximo

Niveles de VOC de 50 gramos / litro).

•

Acabados de pisos de bajo VOC (niveles máximos de VOC de 100

gramos / litro).

•

Energy Star con iluminación LED en la cocina.

(iii.) Rentabilidad del alquiler (máximo 9 puntos)

(a.) **Nuevos fondos** . Se otorgará un máximo de 7 puntos a los proyectos que tengan

un compromiso para las fuentes aprobadas por AHFA de nuevos fondos del

siguiente lista: Banco Federal de Préstamos para Viviendas Asequibles

Fondos del programa (AHP) (los fondos de AHP deben ser en forma de subvención),

Fondos HOME (los fondos HOME de AHFA no califican), USDA Rural

Desarrollo 515 fondos, CDBG, CDBG Fondos de Desastre administrados

del Departamento de Desarrollo Económico del Departamento de Alabama, HUD CDBG

Fondos para desastres, fondos del programa de estabilización de vecindarios, capital

Subvención del Programa del Fondo, Subvención del Fondo del Factor de Vivienda de Reemplazo,

ELECCIÓN Fondos de vecindad, fondos de vecindad prometidos,

NeighborhoodWorks Capital Grant, subvención de la Fundación Home Depot y

Fondos del programa de Iniciativa de Desarrollo Económico de HUD asignados

a través de los fondos de desarrollo comunitario. El compromiso debe ser

|  |
| --- |
| **Page 37** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

6 6

un compromiso firme totalmente ejecutado de la entidad aplicable que será

otorgando los fondos para proyectar.

Para calificar para obtener puntos por recibir fuentes aprobadas por AHFA de nuevos fondos

(cumple con los criterios anteriores), si los fondos se prestan (reembolso requerido)

o otorgado al proyecto, al menos el 50% de la cantidad total de fondos

Los puntos comprometidos deben permanecer como una fuente permanente de fondos.

Los fondos existentes que se asumen y / o los términos se extienden no califican

para puntos bajo este criterio.

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

(b.) **Subsidios de alquiler / operación** . Se otorgará un máximo de 2 puntos a

proyectos, que tienen un compromiso de alquiler / operación adicional

subsidios del Desarrollo Rural del USDA o del Departamento de Vivienda

y Desarrollo Urbano (HUD) para al menos el 50% del total propuesto

unidades.

(iv.) Necesidades del inquilino (máximo 5 puntos)

(a.) Se otorgará 1 punto a proyectos con el 100% de las unidades en el proyecto

diseñado, equipado y reservado para personas mayores. (Para la definición de personas mayores,

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

(b.) Se otorgará 1 punto a proyectos destinados a familias de bajos ingresos

(individuos con niños) con un mínimo del 15% de los ingresos bajos

Unidades que tienen tres o más dormitorios. Si un solicitante elige el 100%

ancianos, el solicitante *no* recibirá puntos por tres o más habitaciones.

La rehabilitación de las unidades de alquiler multifamiliares existentes ya debe tener

requiere tres o más habitaciones para recibir los puntos.

(c.) Se otorgarán 2 puntos a los proyectos que reserven un mínimo del 5% del

total de unidades propuestas para inquilinos con discapacidades o poblaciones sin hogar.

Las unidades deben comercializarse activamente y alquilarse a hogares con un

Al menos un inquilino con una discapacidad o un inquilino en transición de ser

sin hogar. Se requerirá un plan de comercialización y preferencia aprobado

en el momento de la solicitud final.

(d.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que se hayan comprometido por escrito a

hogares objetivo en la lista de espera de vivienda pública.

(e.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que proporcionen como mínimo el 5% de la

Las unidades de vivienda se diseñarán y construirán para que sean fácilmente accesibles para

individuos con impedimentos de movilidad. Un 2% adicional de la vivienda.

las unidades deben ser accesibles para personas con discapacidades sensoriales (es decir

discapacidad auditiva o visual).

|  |
| --- |
| **38** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

7 7

(v.) Problemas de preparación (máximo 5 puntos)

Se otorgarán 5 puntos a los solicitantes que presenten el Certificado de AHFA de

Asistencia para el crédito HOME / Housing patrocinado por AHFA

Taller de aplicaciones. Para solicitantes que no hayan cerrado un AHFA

Préstamo HOME y / o recibió el Formulario 8609 del IRS de AHFA en un previo

proyecto, el asistente del taller debe ser propietario, funcionario, ejecutivo

director o director de la entidad propietaria en la solicitud propuesta

para que el solicitante califique para los puntos.

(vi.) Tipo de proyecto (máximo 1 punto)

Se otorgará 1 punto para la rehabilitación de viviendas multifamiliares existentes

alquiler de viviendas, sustitución de viviendas multifamiliares o sustitución de

viviendas multifamiliares previamente existentes. Previamente existente

vivienda multifamiliar se define como vivienda multifamiliar que ha sido

eliminado dentro de los últimos 5 años o será eliminado para un nuevo reemplazo

vivienda en el mismo sitio.

(vii.) Ubicación (máximo 12 puntos)

(a.) Puntos ganados por la selección del sitio

(1) Servicios de barrio (máximo 10 puntos)

Se otorgarán 2 puntos por los siguientes servicios del vecindario

ubicado a 2 millas del sitio. La distancia se medirá por

cuentakilómetros desde la entrada del automóvil del sitio del proyecto propuesto

a la entrada de automóviles más cercana al estacionamiento del

servicio de barrio. Proyectos ubicados en un desastre declarado federal

el condado puede recibir puntos, si el servicio del vecindario es actualmente

en construcción y financiado total o parcialmente por el gobierno federal o estatal

fondos para desastres. El solicitante debe proporcionar evidencia suficiente de

Ambos requisitos. Servicios de vecindario duplicados no serán

elegible para puntos adicionales. Solo se otorgarán puntos por

servicios del vecindario listados a continuación. (Servicios vecinales

definido en las Instrucciones de aplicación)

Tienda de comestibles

Farmacia o Farmacia

Tienda de conveniencia

Banco o cooperativa de crédito

Hospital o consultorio médico

(2) Ubicación del tramo del censo (máximo 2 puntos)

Se otorgará un máximo de 2 puntos a un proyecto ubicado en un censo

tracto donde los ingresos familiares medios de los datos del censo de 2010

(2010 ACS 5 años) es igual o superior a los siguientes porcentajes

|  |
| --- |
| **Página 39** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

8

(redondeado hacia abajo) de la Familia Mediana Anual 2016 del condado

Ingresos publicados por HUD:

1 punto - 80% a menos del 100%

2 puntos - 100% o más

(b.) Puntos deducidos por la selección del sitio

(1.) Servicios de barrio negativos (sin máximo)

No hay un límite en la cantidad de puntos que se pueden deducir.

para servicios negativos del vecindario.

Se deducirán 5 puntos cada uno si alguno de los siguientes es incompatible

los usos son adyacentes al sitio. Adyacente se define como cerca, pero no

necesariamente conmovedor La siguiente lista no incluye todo.

(Servicios de vecindad negativa definidos en la Aplicación

Instrucciones)

Depósito de chatarra o basurero

Granja de cerdos o pollos

Patio de salvamento

Plantas de procesamiento

Instalación de tratamiento de aguas residuales

Industrial

Instalaciones de distribución

Aeropuertos

Subestaciones de servicios eléctricos

Prisión o cárcel

Ferrocarriles

Eliminación de residuos sólidos

Video para adultos / teatro / entretenimiento en vivo

*\* Nota: se puede permitir una excepción para la rehabilitación de*

*unidades multifamiliares existentes, reemplazo de la autoridad de vivienda pública*

*Unidades propias con nueva construcción o propiedades históricas ubicadas*

*cerca de un ferrocarril, proporcionó un plan de mitigación de ruido (sujeto a HUD*

*estándares) se presenta en el momento de la solicitud. Los hallazgos de*

*el estudio debe ser aceptable para AHFA en todos los aspectos.*

Se deducirán 2 puntos cada uno si alguno de los siguientes es incompatible

los usos enumerados están dentro de .3 millas del sitio. La lista no es exhaustiva.

Depósito de chatarra o basurero

Granja de cerdos o pollos

Patio de salvamento

Plantas de procesamiento

Instalación de tratamiento de aguas residuales

Aeropuertos

Prisión o cárcel

Eliminación de residuos sólidos

*No se deducirán puntos por una prisión, cárcel o centro de detención.*

*si está ubicado junto a una oficina de aplicación de la ley.*

|  |
| --- |
| **Page 40** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

9 9

(2.) Accesibilidad (máximo 2 puntos deducidos **)**

Se deducirán 2 puntos si el estado de las calles y aceras

son insatisfactorios El ancho de las calles y la dificultad de

Se tendrá en cuenta el acceso al sitio propuesto.

**2.)**

**Características del solicitante (máximo 21 puntos)**

(i.) Se otorgarán 5 puntos a los solicitantes con participación de minorías o mujeres. A

calificar para los puntos de participación de minorías o mujeres, la solicitud

debe cumplir uno de los siguientes requisitos:

• Las minorías o las mujeres son propietarias del proyecto;

• El solicitante / propietario garantiza que al menos el 10% del costo total de la construcción es

otorgado a empresas pertenecientes a minorías o mujeres.

En todos los casos, la minoría o las mujeres deben tener al menos un 50%

interés de propiedad como socio general del proyecto o 50% de interés de propiedad en

el negocio participante para calificar para los puntos. Estos negocios incluyen, pero

no se limitan a empresas inmobiliarias, empresas de construcción, empresas de tasación,

empresas de gestión, instituciones financieras, empresas de banca de inversión, suscriptores,

contadores y proveedores de servicios legales. El nombre y la dirección de la empresa.

y el monto del contrato anticipado debe figurar en el momento de la solicitud en

el formulario proporcionado por AHFA en el paquete de solicitud para recibir el

puntos.

(ii.) Se otorgarán 5 puntos a los propietarios solicitantes (persona (s), accionistas, miembros,

corporación (es), o en el caso de una sociedad limitada, el (los) socio (s) general (es) que

Actualmente posee y tiene experiencia previa exitosa en el desarrollo de

Proyectos activos financiados por AHFA que recibieron una Carta de Reserva de Crédito de Vivienda

o Acuerdo por escrito de HOME en 2005 o posterior. Los proyectos activos financiados por AHFA son

definido como: (1) proyectos HOME que han cerrado su préstamo HOME con AHFA; o

(2) Proyectos de crédito de vivienda (incluyendo TCAP / Exchange) que recibieron el IRS

8609 forma (s).

Se otorgarán puntos a los propietarios solicitantes de proyectos no financiados por AHFA que

puesto en servicio en 2005 o posterior. El propietario solicitante debe enumerar cada No-AHFA

proyecto (s) financiado (s) en el formulario Programa de propiedad de bienes inmuebles (no AHFA) y

proporcionar una certificación de cada entidad financiera que confirme la propiedad y

Número total de unidades para cada proyecto.

***Los socios limitados especiales no califican para estos puntos****. Casa móvil*

*desarrollos, hospitales, sanatorios, centros de atención de la vida o atención intermedia*

*las instalaciones no se consideran viviendas multifamiliares para calificar para*

*puntos. El propietario puede incluir la experiencia adquirida como propietario en otra empresa,*

*pero no como empleado de otra empresa. Los solicitantes deben poseer actualmente*

*propiedades listadas para puntos de desarrollo.*

|  |
| --- |
| **Page 41** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

10

5 puntos - (más de 500 unidades o más de 5 proyectos)

(iii.) Se otorgarán 10 puntos a los solicitantes con agentes gestores experimentados de

viviendas multifamiliares de bajos ingresos. Esta experiencia se define por el más alto

número de unidades o proyectos (con al menos el 20% de las unidades consideradas bajas-

ingresos) administrados actualmente. Solo aquellas unidades en proyectos que se consideran bajos

Las unidades de ingresos se contarán en este total.

10 puntos - (1000+ unidades o 10+ proyectos)

(iv.) 1 punto por ser un solicitante de CHDO aprobado por AHFA que solicita vivienda

Créditos combinados con HOME y ha asistido al Taller CHDO de AHFA.

**B. PUNTOS PERDIDOS**

Además de los puntos ganados, cada solicitud presentada por un propietario (s) puede estar sujeta a puntos

deducciones Deducciones puntuales resultantes de cada proyecto existente financiado por AHFA (aprobado y / o colocado-

en servicio) se basará en el plan de acción QAP y HOME de AHFA para el año correspondiente y cubrirá

el cumplimiento de AHFA documentos, acuerdos ejecutados, auditorías e inspecciones del 1 de enero st a través

De diciembre de 31 de st del año inmediatamente anterior al PGC actual o plan de acción casa el año. Puntos perdidos

será evaluado en lo siguiente:

**1.)** Proyectos financiados por AHFA existentes aprobados y / o puestos en servicio

(Sin pérdida máxima de puntos)

(i.) Se deducirán 5 puntos (por cada caso) si el propietario (s) aparece en el

la aplicación realizó un cambio desde la solicitud original de un proyecto aprobado sin

consentimiento previo por escrito de AHFA.

(ii.) 5 puntos (por cada ocurrencia) se deducirán si el propietario (s) aparece en el

la (s) aplicación (es) no cumple (n) o no cumple con un requisito

específicamente enumerado en cualquier documento (s) de AHFA, acuerdo (s) ejecutado (s) con

sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

(iii.) 2 puntos (por cada caso) se deducirán por no cumplir con cualquiera

de los siguientes requisitos de Davis Bacon en un proyecto actual.

• No hubo respuesta a problemas pendientes durante más de 6 meses.

• El contratista general no puede enviar las nóminas, lo que provoca un

cuenta de depósito en garantía que se establecerá

• Los asuntos pendientes permanecen más de 2 años a partir de la fecha del

aviso para proceder

• No proporcionar a AHFA el informe de la Sección 3 sobre el requisito

fecha

• No proporcionar a AHFA el informe HUD 2516 sobre el requisito

fecha

|  |
| --- |
| **Page 42** |

Sistema de puntaje del plan de acción HOME 2017

15/12/16

11

**2.)**Incumplimiento después de la inspección inicial en el sitio (pérdida máxima de 20 puntos)

Los requisitos de cumplimiento de AHFA se describen en el (Anexo D) Monitoreo de cumplimiento

Procedimientos, requisitos y criterios de penalización.

Para los solicitantes con proyectos que no sean AHFA en el estado y / o fuera del estado, estarán sujetos a lo mismo

Requisitos de AHFA (Salud y Seguridad, Unidad, Sitio, Exterior y Área Común)

definido en el Anexo D adjunto. El umbral de cuatro (4) puntos no se aplica a los que no son AHFA

proyecto (s)

|  |
| --- |
| **Page 43** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

1

**ADENDA B**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

**Requisitos de política ambiental**

La Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama (“AHFA”) requiere que un sitio ambiental de fase I específico para el proyecto

Informe de evaluación ("ESA") para cada solicitud. El informe de la Fase I de la ESA debe estar preparado

por un profesional ambiental ambiental calificado (“EP”) como se define en 40 CFR § 312.10 (b) y ad-

aquí a las pautas, requisitos y formato descritos en este documento.

**Para todas las aplicaciones hechas a AHFA:**

Un EP de Fase I debe ser completado por un EP e incluir todos los componentes descritos en el Anexo B-

1, incluidos, entre otros, ciertos componentes que no están especificados por ASTM. Incumplimiento total

con los elementos requeridos por AHFA puede resultar en demoras o rechazo del paquete de la aplicación. AHFA

requiere que el solicitante contrate al EP de acuerdo con los términos establecidos en la carta de compromiso en

Anexo B-2, una copia del cual debe incluirse como Apéndice I de la Fase I ESA.

Si una Fase I ESA para un proyecto ya sea (a) identifica una Condición Ambiental Reconocida (que incluye,

pero no se limita a, condiciones ambientales reconocidas controladas, condiciones ambientales históricamente reconocidas

condiciones, etc. (en adelante denominados colectivamente ("REC")), y / o (b) recomienda pruebas adicionales,

Se llevará a cabo una investigación o un Informe de la Fase II de la ESA, cualquiera y todos los Informes de la Fase II de la ESA y Adenda

están preparados para abordar los REC identificados o se deben incluir informes de pruebas adicionales en el momento

Fase I ESA se envía a AHFA. Todos los informes de la Fase II de la ESA deben abordar todos los REC identificados en el

Fase I ESA (incluidos los REC que AHFA determine que deberían haberse identificado en la Fase I ESA

pero no fueron); debe completarse de acuerdo con ASTM E1903-11; y debe demostrar que todos

Las condiciones ambientales asociadas con el proyecto son apropiadas para uso residencial. Si una fase I ESA

identifica una condición ambiental que se descarta como REC, la Fase I ESA debe proporcionar suficiente

explicación y datos de apoyo para demostrar que la condición ambiental no es un REC. AHFA lo hará

no considere ningún sitio para financiamiento que esté incluido o propuesto en la Lista de prioridades nacionales (“NPL”) o

Sitio estatal equivalente de residuos peligrosos ("SHWS") (sitios de Superfund).

Deben enviarse dos versiones de todos los informes: una copia impresa en color con encuadernación completa (3 carpetas de anillas) (con

cada apéndice con pestañas separadas) y una **copia exacta, completa y en color** en formato digital, cuyo texto deberá

estar en un formato de búsqueda. En el momento de la presentación de la solicitud, el solicitante debe pagar una tarifa no reembolsable como

definido en el Plan de asignación calificada para créditos de vivienda y el Plan de acción HOME. AHFA puede seleccionar y

contratar a un PE, asesor legal y / o consultor designado para revisar y comentar sobre la Fase I ESA

y / o el Informe de Fase II ESA presentado por el solicitante, el costo de dicha revisión a cargo de

Tarifa reembolsable. Cualquier costo adicional incurrido por AHFA que exceda la tarifa inicial de un tercero será pagado por

el solicitante a AHFA dentro de los diez (10) días después de la notificación. Durante el curso del entorno AHFA

proceso de revisión mental, AHFA notificará al solicitante si el Informe Fase I ESA debe actualizarse para

para cumplir con los requisitos de la Consulta apropiada ("AAI") 40 CFR 312 y ASTM Sección 4.6 (que requieren

ciertos componentes de la Fase I ESA se llevarán a cabo o actualizarán dentro de los 180 días). En la medida en que un

Se requiere un informe actualizado de la Fase I de la ESA, el solicitante será el único responsable de estos costos, tarifas y

gastos relacionados Durante el proceso de revisión de AHFA, cualquier informe presentado para el cual AHFA (o AHFA

|  |
| --- |
| **Page 44** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

2

consultor designado) determina que materialmente no cumple con los requisitos de política ambiental de AHFA

Los estándares actuales de ASTM o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables darán como resultado

mination de la aplicación relacionada.

**Requisitos de integridad de la aplicación:**

Tras la presentación del Informe de la Fase I de la ESA, AHFA realizará una revisión de integridad para determinar si

o no, el informe está completo y cumple con los requisitos de la política ambiental.

Si durante su revisión de integridad AHFA determina, a su sola discreción, que una solicitud en una competencia

En el ciclo de calificación itiva de los fondos de HOME y / o créditos de vivienda faltan los materiales requeridos por Envi

Requisitos de política ambiental o que los materiales incluidos en el informe no cumplan materialmente

Los estándares definidos por AHFA, la solicitud finalizará y no se considerará para financiación durante ese

ciclo de puntuación Si durante la revisión de integridad AHFA determina, a su sola discreción, que todos

Se ha proporcionado la documentación requerida por los Requisitos de Política Ambiental y que la solicitud

catión se adhiere materialmente a los estándares definidos por AHFA pero esa información adicional o aclaración es

requerido para que AHFA complete su evaluación completa de los Requisitos de Política Ambiental,

AHFA se comunicará con el solicitante por correo electrónico. Cuando se contacta, el solicitante debe presentar los artículos solicitados

dentro de los cinco (5) días hábiles o la solicitud terminará y no se considerará para financiamiento durante

ese ciclo de puntuación.

Si durante su revisión de integridad AHFA determina, a su sola discreción, que una solicitud de exención de impuestos

límite de volumen vacío (ya sea que el solicitante solicite o no créditos de vivienda otorgados sin una competencia

ciclo de puntuación) le faltan materiales requeridos por los Requisitos de Política Ambiental o que el

los materiales incluidos en la solicitud no se adhieren materialmente a los estándares definidos por AHFA, el solicitante

tendrá hasta 30 días después de la notificación de AHFA para resolver cualquier problema pendiente. Un compromiso

El acuerdo para los Bonos exentos de impuestos multifamiliares no se emitirá hasta que todos los requisitos ambientales definidos

Se cumplen los requisitos para la completa satisfacción de AHFA.

Todos los problemas ambientales identificados (o que AHFA determine, a su sola discreción, deberían haber sido identificados)

tified) en los informes de la Fase I ESA y la Fase II ESA deben haber sido completamente mitigados o mitigados (o proporcionar un

plan de remediación escrito aprobado por escrito por la autoridad reguladora aplicable) de una manera que sea

compatible con el uso residencial sin restricciones y es aceptable para AHFA en todos los aspectos antes de la construcción

Puede empezar. Todos los planes de remediación aprobados por una autoridad reguladora aplicable deben presentarse a

AHFA por escrito e incluye un resumen de los costos estimados e información sobre la fuente esperada

de financiación para realizar las actividades de remediación.

Toda la información proporcionada por el solicitante debe ser satisfactoria para AHFA y puede estar sujeta a las tarifas que

descrito en el Plan de asignación calificado de crédito de vivienda aplicable o en el Plan de acción HOME y en

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

**Después de la reserva, acuerdo escrito y / o declaración de intención oficial:**

Si se descubren condiciones ambientales imprevistas con respecto a un proyecto que ya ha recuperado

recibió un premio de fondos HOME, créditos de vivienda y / o bonos exentos de impuestos multifamiliares, y

|  |
| --- |
| **Página 45** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

3

las condiciones ambientales habrían causado que el proyecto no cumpliera con los requisitos de política ambiental

si se descubre antes de la adjudicación, entonces (a) si AHFA determina a su exclusivo criterio que el medio ambiente

las condiciones deben haber sido descubiertas por el propietario durante el proceso de solicitud, AHFA terminará

entregue el premio y requiera que todos los fondos de HOME o Créditos de Vivienda sean devueltos a AHFA, o (b) si AHFA

determina a su sola discreción que las condiciones ambientales surgieron sin culpa del solicitante

y no debería haberse descubierto razonablemente durante el proceso de solicitud, AHFA puede permitir la pro

ject propietario para remediar las condiciones ambientales a su exclusivo costo y gasto, incluso sin

limitar los honorarios y gastos de cualquier EP y / o abogado contratado por AHFA en relación con el proyecto,

según sea necesario para que el solicitante cumpla con los Requisitos de Política Ambiental y todos los demás

condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica de las circunstancias del proyecto. Si AHFA

termina bajo los estándares anteriores que un solicitante es elegible para tomar medidas correctivas con respecto a

cualquier condición ambiental imprevista, el solicitante solo podrá hacerlo si el solicitante

proporciona los siguientes elementos a AHFA dentro de los 30 días, de conformidad con los siguientes requisitos (el

"Requisitos de medidas correctivas"):

1)

Estimación de los costos totales de remediación y cronograma para completar la remediación de un

profesional ambiental calificado;

2)

Evidencia de que el proyecto seguirá siendo financieramente factible y capaz de ser completado

dentro del tiempo requerido por el tipo de financiamiento recibido; siempre, sin embargo, que si AHFA

permite al propietario remediar una (s) condición (es) ambiental (s) imprevista (s) y el tiempo de recuperación

requerido para tal remediación resulta en la incapacidad del proyecto de poner en servicio por el

fecha límite establecida bajo la Sección 42 y AHFA, AHFA puede optar por intercambiar la Vivienda-

ing Créditos otorgados al proyecto para una asignación actual o futura de créditos de vivienda,

sujeto al pago del solicitante de la multa por extensión ambiental especificada en

www.AHFA.com; y

3)

Evidencia de que el solicitante tiene suficientes recursos financieros para completar la remediación

y el proyecto dentro del plazo requerido. AHFA, a su exclusivo criterio, requerirá un

solicitante para proporcionar un depósito con el fin de garantizar que los gastos de AHFA en relación con

Cualquier remediación se pagará de manera oportuna.

Para un proyecto que recibe un premio de fondos HOME, AHFA notificará al solicitante si la Fase I ESA

El informe debe actualizarse para satisfacer los requisitos de la Sección 4.6 de AAI y ASTM (que requieren ciertos

componentes de la Fase I ESA que se realizarán o actualizarán en un plazo de 180 días). Si una Fase I ESA actualizada

Se requiere un informe, el solicitante será el único responsable de todos los costos, tarifas y gastos relacionados. Si alguna

se descubren condiciones ambientales con respecto al Informe ESA de Fase I actualizado que no fue

presente, descubierto o divulgado en el momento del Informe inicial de la Fase I ESA y de tales

dition (s) hace que el proyecto no cumpla con los requisitos de política ambiental, el solicitante debe cumplir

cumpla con los Requisitos de medidas correctivas de AHFA como se especifica anteriormente.

Durante el proceso de revisión de AHFA, si AHFA (o el consultor designado de AHFA) determina que la ESA

El (los) informe (s) no cumple con los requisitos de AHFA, las normas ASTM o el medio ambiente aplicable

requisitos reglamentarios, esta determinación dará como resultado la terminación de la adjudicación y la devolución de HOME

fondos y / o créditos de vivienda si no se corrigen inmediatamente después de una notificación por escrito.

|  |
| --- |
| **Página 46** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

4 4

**Evaluación ambiental de la NEPA (proyectos seleccionados para la financiación de HOME):**

Cada proyecto que recibe fondos de HOME debe someterse a una evaluación ambiental de acuerdo con el

requisitos de la Ley de Política Ambiental Nacional ("evaluación ambiental NEPA"). El propietario

Se requerirá que un proyecto que recibe fondos de HOME proporcione ciertos estudios, informes y

documentación necesaria para que AHFA complete la evaluación ambiental de NEPA. AHFA notificará

el propietario del proyecto de los requisitos de evaluación ambiental de NEPA en el momento de la adjudicación de HOME

fondos. Para obtener más información sobre los requisitos de presentación del propietario del proyecto para la NEPA ambiental

proceso de evaluación, revise la Lista de verificación y orientación de evaluación ambiental de AHFA (Proyectos

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

**Prohibidas las "actividades que limitan las opciones" (Todos los solicitantes de fondos de HOME y créditos de vivienda):**

NEPA requiere que no ocurran "actividades limitantes de elección" relacionadas con el proyecto propuesto o en el proyecto

sitio desde el momento en que el solicitante presenta una solicitud del programa HOME a AHFA hasta que el entorno NEPA

el proceso de evaluación mental está completo (ver 24 CFR § 58.22). El solicitante debe tomar todas las acciones necesarias

Asegúrese de que ningún participante en el proceso de desarrollo (incluido el solicitante, el propietario del proyecto, el consejero

tractores, subcontratistas, propietarios actuales o cualquier otra persona) compromete fondos que no son de HUD o

realiza una actividad que tendría un impacto ambiental adverso o limitaría la elección de alternativas razonables

nativos relacionados con el proyecto propuesto o el sitio del proyecto.

Para proyectos que soliciten fondos de HOME (independientemente de si se recibe alguna otra forma de financiación), pro

Las “actividades limitantes de elección” incluyen, entre otras, la adquisición, compra, rehabilitación,

demoler, convertir, arrendar o reparar todo o parte del proyecto, así como perturbar el

tierra o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio del proyecto. Todas esas actividades limitantes de elección son

prohibido durante el período de evaluación ambiental de NEPA que (a) comienza con la entrega de la inicial

la solicitud a AHFA y (b) termina con la emisión de AHFA de la Notificación para proceder, que generalmente ocurre

en la reunión previa a la construcción realizada en las oficinas de AHFA en Montgomery.

Para proyectos que soliciten créditos impositivos para viviendas de bajos ingresos ("Créditos de vivienda") o un límite de volumen exento de impuestos

asignación (pero no recibe fondos de HOME), las "actividades limitantes de elección" prohibidas incluyen, pero no son

limitado a, adquirir, rehabilitar o convertir todo o parte del sitio o proyecto propuesto también

como perturbar el terreno o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio o proyecto propuesto. Todos tales

Las actividades limitantes de elección están prohibidas durante el período de revisión que (a) comienza con la entrega de la inicial

la solicitud a AHFA y (b) finaliza con una notificación por escrito de AHFA de que la revisión ambiental

El proceso ha sido completado.

Si las actividades limitantes de elección ocurren en un sitio o proyecto propuesto durante el período prohibido, independientemente de

Si el solicitante dio su consentimiento a la actividad o tuvo conocimiento de ella, la solicitud terminará y

no será considerado para financiamiento.

|  |
| --- |
| **Page 47** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

5 5

**Anexo B-1**

**Requisitos de AHFA**

**NOTA: TODOS LOS REQUISITOS A CONTINUACIÓN DEBEN SER PRESENTADOS EN EL DESIGNADO**

**SECCIONES Y APÉNDICES DE LA FASE I INFORME ESA.**

A MENOS QUE DE LO CONTRARIO SE ESPECIFIQUE ABAJO, CADA FASE I INFORME DE LA ESA PRESENTADO A

AHFA DEBE:

1. Cumplir en todos los aspectos con ASTM E1527-13 (los Estándares de ASTM) en cuanto a contenido y cumplir

Requisitos de política ambiental de AHFA.

2. Incluya una descripción legal completa (p. Ej., Medidas y límites) del sitio.

3. Ser completado y certificado en cuanto a su precisión, integridad y conformidad con la ASTM

Normas y requisitos de políticas de AHFA por un "profesional ambiental" como se define en X2

de la norma ASTM.

4. Incluya una declaración de que AHFA puede confiar en el informe.

5. De conformidad con la Sección 4.6 de la Norma ASTM y 40 CFR 312.20, los siguientes componentes de

cada Fase I ESA debe actualizarse si tienen más de 180 días de antigüedad:

a. entrevistas con propietarios, operadores y ocupantes;

segundo. busca gravámenes de limpieza ambiental registrados;

do. revisiones de registros del gobierno federal, tribal, estatal y local;

re. inspecciones visuales de la propiedad y de propiedades adyacentes; y

mi. declaración del profesional ambiental (EP) responsable de la evaluación o

actualizar.

6. Estar en el formato de informe ambiental requerido de AHFA (Anexo B-3).

7. Incluir una búsqueda en la base de datos. IMPORTANTE: las distancias de búsqueda para AST y UST (como se especifica

en el Anexo B-4) requeridos por AHFA son más estrictos que las distancias de búsqueda predeterminadas basadas

en ASTM E1527-13.

8. Si el proyecto propuesto involucra rehabilitación, remoción o demolición de un edificio, lo siguiente

los artículos deben ser abordados (con estimaciones de costos asociados para cada uno y documentación dentro del proyecto

presupuesto para contabilizar estos costos):

a. Prueba de asbesto: si hay materiales sospechosos que contienen asbesto ("ACM") en cualquier

estructuras, se deben realizar pruebas de asbesto para documentar la presencia o ausencia de

ACM en cada estructura. Las pruebas deben ser realizadas por inspectores acreditados que cumplan con el

requisitos presentados en 40 CFR 763 Subparte E, Apéndice C y TSCA Título II en

de conformidad con los requisitos de la Ley de respuesta a emisiones peligrosas de asbesto (AHERA)

y también los Estándares Nacionales de Emisión de la EPA para Contaminantes Peligrosos del Aire (NESHAP)

regulaciones Todos los resultados de las pruebas de asbesto deben incluirse en la Fase I ESA en el momento de

La aplicación inicial. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya una declaración de que todos friables

y el ACM no friable en condiciones deterioradas se reducirá por completo. Si está financiado, un plan

para la reducción completa por un contratista calificado de asbesto de todos los productos friables y

|  |
| --- |
| **48** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

6 6

Se requerirá ACM no friable en condiciones deterioradas en todas las estructuras. Un amianto

la lista del contratista se puede obtener del Departamento de Medio Ambiente de Alabama

Administración ("ADEM") al 334-271-7700 o en [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 friables

puede administrarse en su lugar si está en condiciones intactas. Si está financiado, un sitio específico de Operaciones y

Se requerirá un plan de mantenimiento si los ACM intactos no friables se dejan en su lugar.

Los estándares de asbesto se encuentran en ASTM E-2356, EPA: Ley de Aire Limpio, CERCLA y OSHA

29 CFR Parte 1926.1101.

segundo. Prueba de pintura a base de plomo (“LBP”): para todos los edificios construidos antes de 1978, una prueba de LBP

El informe debe incluirse en la Fase I ESA. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya un

declaración de que todo LBP será completamente eliminado (eliminado) por un LBP con licencia

contratista. Si se financia, se requerirá el plan de reducción de LBP. Si alguna estructura es

planeado para ser demolido, es aceptable proporcionar un plan de reducción mediante demolición,

caracterización adecuada de los residuos antes de su eliminación, y despacho posterior a la demolición

informe en lugar de un informe de prueba de LBP. Se puede obtener una lista de contratistas LBP con licencia

del Departamento de Salud Pública de Alabama ("ADPH") en [www.adph.org.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adph.org/)Dirigir-

Normas de pintura basadas: "Directrices para la evaluación y

Control de riesgos de pintura con plomo en la 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)

do. Moho: Verifique visualmente la presencia de moho, anote sus hallazgos. Si hay moho presente o

sospechoso de estar presente, la Fase I ESA proporcionará recomendaciones para la reducción

y muestreo de aire de confirmación después de la extracción.

9. Todos los informes deben incluir información sobre lo siguiente:

a. Radón: ADPH enumera los siguientes condados como ubicados en la zona 1 (nivel más alto):

Calhoun, Clay, Cleburne, Colbert, Coosa, Franklin, Jackson, Jefferson, Lauderdale,

Lawrence, Limestone, Madison, Morgan, Shelby y Talladega.[1](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#48) Si el sitio está ubicado en

Zona 1: Los proyectos de construcción nueva requerirán construcción nueva resistente al radón

("RRNC") prácticas [. 2](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#48) Se requerirán proyectos de rehabilitación para seguir el radón de la EPA

Normas de mitigación.[3](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#48)

segundo. Humedales: **ninguna parte del sitio puede contener humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos**

**(que también incluye aguas de los Estados Unidos) incluyendo cualquier porción que no**

**se considera parte del sitio pero es necesario para ingresar y salir del sitio.**Por propositos

del Informe de la Fase I de la ESA, los humedales se definen de acuerdo con el Cuerpo de Ejército de EE. UU.

Manual de delineación de humedales de ingenieros (1987). El PE debe confirmar si el

el sitio contiene humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua, incluidos los dos jurisdiccionales

“Aguas de los Estados Unidos” y aguas y humedales no jurisdiccionales. La fase I

el informe debe incluir un humedal nacional del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos ("USFWS")

Mapa de inventario (NWI) y cualquier estudio de delimitación de humedales o informes de evaluación preparados

para el sitio del proyecto y / o propiedades adyacentes. En la medida en que una determinación jurisdiccional

(JD) del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. Se obtiene para el sitio del proyecto, el JD o la solicitud

para JD debe incluirse con el Informe de la Fase I de la ESA en el momento de la presentación.

1 [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)

2 [http://www2.epa.gov/radon/radon-resistant-construction-basics-and-techniques](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www2.epa.gov/radon/radon-resistant-construction-basics-and-techniques)

3 [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)

|  |
| --- |
| **Página 49** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

7 7

do. Llanuras de inundación (100 años (zonas A o V), 500 años (zona B)): La Fase I ESA debe incluir

un mapa de tarifas de seguro contra inundaciones de FEMA (Firmette) con los límites del sitio claramente marcados. por

Proyectos de crédito de vivienda solamente, no se pueden construir edificios (residenciales o de cualquier otro uso) en el sitio

ubicado dentro de la llanura aluvial de 100 años. AHFA permitirá un existente

adquisición / rehabilitación de propiedades de alquiler que se ubicarán en una llanura de inundación siempre que sea aceptable

Se proporciona evidencia de seguro contra inundaciones al momento de la solicitud. Para créditos de vivienda

combinado con los fondos de AHFA HOME, ninguna parte del sitio puede ubicarse dentro de los 100

año inundación llano.

10. Tanques de almacenamiento en superficie: todos los tanques de almacenamiento en superficie (AST) que contengan 100 o más

se deben incluir galones de líquido o gas explosivo o inflamable dentro de una milla del sitio del proyecto

en la búsqueda de la base de datos del Informe de la Fase I ESA. El Informe de la Fase I de la ESA debe describir los contenidos,

tamaño y distancia de cada AST al sitio del proyecto. El EP debe certificar que la distancia de los AST a

El sitio del proyecto ha sido verificado en campo. El Informe de la Fase I de la ESA también debe demostrar que un

se alcanzará una distancia de separación aceptable ("ASD") para las personas y los edificios que utilizan el HUD-

cálculos ASD aprobados.[4 4](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#49)

11. El Informe de la Fase I de la ESA debe incluir un Resumen Ambiental AHFA completo (Anexo

B-4). El Anexo B-4 debe completarse y certificarse como parte de la Fase I ESA y colocarse

en el apéndice K-1.

12. El EP debe obtener del Solicitante un Cuestionario de usuario X3 completo para incluir con el

Fase I Informe de la ESA.

13. El EP debe completar el Anexo B-5 (La Carta de Confianza) en el membrete del EP y enviar

como Apéndice H.

REQUISITOS PARA CADA FASE II ESA PRESENTADA A AHFA:

1. Todos los informes de la Fase II de la ESA deben abordar por completo todos los REC identificados en la Fase I de la ESA

(incluidos los REC que AHFA determine que deberían haberse identificado en la Fase I ESA pero

no eran); debe completarse de acuerdo con ASTM E1903-11; y debe demostrar que todos

Las condiciones ambientales asociadas con el proyecto son apropiadas para uso residencial.

2. Si después de completar una Fase II, las medidas de mitigación y / o remediación han sido o son

recomendado para realizar, el Informe de la Fase II de la ESA debe incluir (a) el trabajo de remediación

Plan Y todas las aprobaciones regulatorias para el mismo; (b) una declaración del PE que certifique que el

La mitigación y / o remediación recomendada cumple en todos los aspectos con las reglamentaciones aprobadas

pautas, estándares y métodos; y (c) un resumen de costos estimados e información

con respecto a la fuente de financiamiento esperada para llevar a cabo la mitigación y / o remediación

ocupaciones. En la medida en que haya pautas o métodos contradictorios o inconsistentes entre

agencias reguladoras sobre el asunto en cuestión, el PE deberá seguir el estándar más estricto

y certificar que este estándar ha sido satisfecho.

4 Adjunte los resultados de la herramienta HUD ASD Calculator que se encuentra en [: https://www.hudexchange.info/programs/environ-](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator/)

[mental-review / asd-calculator /.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator/)

Complete y envíe la "Explosivos - Hoja de trabajo para socios" de HUD que se encuentra en: https [: //www.hudexchange.info/pro-](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.hudexchange.info/pro-)

gramos / revisión ambiental / instalaciones explosivas e inflamables.

|  |
| --- |
| **Página 50** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

8

3. Si el PE cree o sostiene que cualquier Químico de preocupación ("COC") detectado es consistente con

o en línea con las "condiciones de fondo", el PE proporcionará una base para dicha opinión. Métodos

para hacerlo, incluyen, entre otros, los estudios del USGS para AOC en el mismo lugar geográfico

región y suficientes muestras de fondo para analizar y evaluar bajo el ADEM AEIRG

Documento de orientación (2005).

|  |
| --- |
| **51** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

9 9

Cliquee aquí para introducir una fecha.

[Solicitante]

**Anexo B-2**

**Carta de compromiso**

RE: Fase I Informe de la ESA [o informes ambientales posteriores] para:

Solicitante

Nombre de desarrollo

Dirección de desarrollo

Querido solicitante]:

Acepte esta carta que establece los términos del compromiso ("Carta de compromiso") bajo los cuales

nuestra Firma le proporcionará servicios de consultoría ambiental a usted y a su empresa para fines de

realización de un informe de la Fase I de la ESA [o informes ambientales posteriores] para el desarrollo

Proyecto en la dirección designada establecida anteriormente.

Nuestra firma aprecia la oportunidad de trabajar con usted y su empresa para proporcionar

Servicios profesionales mentales. Es nuestra comprensión de la firma que la naturaleza y el alcance del medio ambiente

Los servicios profesionales fundamentales que se le proporcionarán son los siguientes:

1)

Nuestra empresa ha sido contratada por [SOLICITANTE] para llevar a cabo una fase I ESA en el

Ubicación de desarrollo especificada anteriormente de conformidad con el alcance y las limitaciones de

tanto la ASTM E1527-13 (“Normas ASTM”) como la Política Ambiental de AHFA

requisitos.

2)

Nuestra firma certifica que el Informe de la Fase I ESA será realizado y completado por

un profesional ambiental (como se define en 40 CFR § 312.10 (b)) y la Fase I ESA,

una vez completado, también se certificará de esta misma manera.

3)

Nuestra firma entiende que la información contenida en el Informe de la Fase I ESA

será utilizado por la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama ("AHFA") al considerar propuestas

financiación del desarrollo residencial / rehabilitación de la propiedad y, por lo tanto, AHFA

puede confiar en el Informe Fase I de la ESA en su totalidad como si se emitiera originalmente a

AHFA. Si bien AHFA tendrá derecho a confiar en el Informe Fase I ESA en su totalidad,

El solicitante será el único responsable de todos y cada uno de los honorarios y gastos asociados con

completando este alcance de compromiso.

4)

Nuestra firma comprende los requisitos de seguro de AHFA que se requieren para esto

El alcance del trabajo y estos requisitos de seguro se han cumplido y abordado según lo establecido

dentro de la Sección de Términos y Condiciones de esta Carta de Compromiso. El seguro de AHFA

Los requisitos de ance son los siguientes:

|  |
| --- |
| **Page 52** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

10

a.

La firma tiene cobertura de seguro de responsabilidad profesional y / o errores y omisiones

edad en las cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por evento u ocurrencia

rence

segundo.

La firma tiene seguro de compensación laboral y seguro de responsabilidad civil para

lesiones corporales y daños a la propiedad que puedan sufrir terceros y miembros de

el público en las cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por evento o

ocurrencia; y

do.

La firma tiene un seguro integral de responsabilidad civil y daños a la propiedad para

lesiones corporales y daños a la propiedad en las cantidades mínimas de un millón de dólares

($ 1,000,000.00).

Nuestra firma entiende que debe proporcionar una copia de su certificado o acuerdo de seguro

Demostrando que cumple con los requisitos de seguro de AHFA y enumerando o programando

AHFA como asegurado adicional para estas pólizas de seguro.

5)

Nuestra firma entiende que, en la medida en que las recomendaciones sean proporcionadas por

El PE al Solicitante en relación con el trabajo de la Fase I ESA a realizar, mitigación o disminución

medidas de evaluación o evaluación adicional ("Trabajo adicional"), esas recomendaciones para

Se proporcionará trabajo adicional a AHFA en el momento de la solicitud. Además, nuestra firma

entiende que el Solicitante no tendrá la autoridad para autorizar o instruir al PE

o nuestra Firma para implementar tales recomendaciones sin el consentimiento expreso por escrito de AHFA

rence.

6)

Nuestra firma también entiende que una vez que el solicitante presente su solicitud a

AHFA, ninguno de los Solicitantes, el EP (o nuestra firma), el propietario actual o cualquier agente

de dichas partes pueden emprender o llevar a cabo actividades de "limitación de opciones" en el desarrollo

sitio del proyecto. Las actividades limitantes de elección incluyen conversión, arrendamiento, reparación, terreno

perturbación o construcción. Para evitar dudas, nuestra Firma buscará autorizaciones escritas.

citación por cualquier trabajo adicional de AHFA antes de continuar. Además, nuestra firma un-

entiende que una vez que el Solicitante presente su Solicitud a AHFA, nuestra Firma no deberá

entablar comunicaciones con el solicitante y / o cualquier agencia gubernamental o reguladora

Cuestiones relacionadas con el trabajo adicional y cualquier actividad relacionada con el desarrollo

sitio del proyecto sin obtener primero una autorización por escrito de AHFA.

Nuestra firma aprecia la oportunidad de trabajar con el solicitante y AHFA en la realización de

Fase I de la ESA y espera trabajar con usted.

|  |
| --- |
| **Page 53** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

11

**Anexo B-3**

**Formato de informe ambiental requerido por AHFA**

**TABLA DE CONTENIDO**

**1.0 RESUMEN ……………………………………………………………………………………………**

1.1 FASE I ESA .............................................. .................................................. .....................................

1.2 PANTALLA DE ENFOQUE DE VAPOR DE NIVEL 1 ............................................ ............................

1.3 RESUMEN NO ALCANCE DE AHFA ............................................ .................................................. .......

1.4 RECOMENDACIONES (Si existe la posibilidad de que haya contaminación en el sitio, vuelva a

sin tener en cuenta las fuentes de contaminación en el sitio o fuera del sitio, recomendaciones para pruebas adicionales

ing o evaluación debe ser incluida) ........................................... ..................................................

1.5 OTROS ................................................ .................................................. .............................................

**2.0 INTRODUCCIÓN ................................................ .................................................. ..................................**

2.1 PROPÓSITO DE LOS SERVICIOS (DEBE indicar que EP entiende que el propósito de la Fase I ESA es

determinar si la propiedad es ambientalmente adecuada para la construcción / rehabilitación de múltiples

vivienda residencial familiar) .............................................. .................................................. .........

2.2 ALCANCE DE SERVICIOS DETALLADO ............................................. .................................................. ...

2.3 SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS ............................................... .................................................. ......

2.4 LIMITACIONES Y EXCEPCIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO ........................................... .................

2.5 TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES ............................................. ..............................................

2.6 CONFIANZA (Debe incluir una declaración de que AHFA puede confiar en los informes) ...................

2.7 PASO DE TIEMPO Y VALIDEZ DEL INFORME .......................................... ............................

**3.0 DESCRIPCIÓN DEL SITIO ............................................... .................................................. .............................**

3.1 UBICACIÓN DEL SITIO, LATITUD Y LONGITUD, DESCRIPCIÓN LEGAL (metes y

límites)....

3.2 SITIO Y VICINIDAD CARACTERÍSTICAS GENERALES ............................................ ...................

3.3 USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD ............................................ ..................................................

3.4 DESCRIPCIONES DE CAMINOS, ESTRUCTURAS Y OTRAS MEJORAS EN EL

SITIO................................................. .................................................. .................................................

3.5 USO ACTUAL DE LAS PROPIEDADES ADJUNTAS ............................................ .................................

**4.0 INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL USUARIO ............................................. .................................................. .....**

4.1 REGISTROS DE TÍTULO ............................................... .................................................. ..............................

4.2 LÍMENES AMBIENTALES O LIMITACIONES DE ACTIVIDAD Y USO (EP acepta responsabilidades)

bilidad y obtiene resultados de búsqueda como se explica en la Sección 6.2 de la Norma ASTM) ..........

4.3 CONOCIMIENTO ESPECIALIZADO ............................................... .................................................. ........

4.4 INFORMACIÓN COMÚNMENTE CONOCIDA O RAZONABLEMENTE ASCERTABLE ....................

4.5 REDUCCIÓN DE LA VALORACIÓN PARA CUESTIONES AMBIENTALES ............................................ .......

4.6 INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO, ADMINISTRADOR DE PROPIEDADES Y OCUPANTE .....................................

4.7 RAZÓN PARA REALIZAR LA FASE I ESA ........................................... ......................................

4.8 OTROS ................................................ .................................................. ..............................................

**5.0 REVISIÓN DE REGISTROS ............................................... .................................................. .............................**

5.1 INFORME DE BASE DE DATOS (Discuta las instalaciones reguladas enumeradas, otras instalaciones notables y las instalaciones huérfanas

cilities) ................................................ .................................................. ...........................................

|  |
| --- |
| **Page 54** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

12

5.1.1 Buscar distancias: desde latitud y longitud (distancias ASTM más NPL listada una

milla, AST una milla, UST 0.5 millas y LUST 0.5 millas) ................................... ..........................

5.1.2 Sitios mapeables (EP debe verificar en campo la distancia a cualquier instalación identificada) .........................

5.1.3 Sitios no asignables ............................................. .................................................. .......................

5.2 FUENTES DE REGISTRO AMBIENTAL ESTÁNDAR (Consulte con el gobierno local, la biblioteca,

departamento de bomberos, juzgado, etc.) .......................................... .................................................. ............

5.3 FUENTES ADICIONALES DE REGISTRO AMBIENTAL ............................................. ...............

5.4 FUENTE (S) DE CONFIGURACIÓN FÍSICA ........................................... .................................................. .....

5.4.1 Topografía, aguas superficiales e hidrogeología ........................................ ...............................

5.4.2 Geología .............................................. .................................................. ......................................

5.4.3 Suelos .............................................. .................................................. ............................................

5.5 INFORMACIÓN DE USO HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD ........................................... ................

5.5.1 Propiedad e historial del sitio .......................................... ..............................................

5.5.2 Fotografías aéreas ............................................. .................................................. ......................

5.5.3 Directorios de la ciudad ............................................. .................................................. ...........................

5.5.4 Mapas del seguro contra incendios de Sanborn® .......................................... .................................................. .....

5.5.5 Mapas topográficos históricos ............................................ .................................................. ......

5.5.6 Otras fuentes históricas ............................................ .................................................. ..............

5.5.7 Resumen histórico y brechas de datos .......................................... .................................................. .

5.6 INFORMACIÓN HISTÓRICA SOBRE LAS PROPIEDADES ADJUENTES ..................................

5.7 DOCUMENTO TODAS LAS FUENTES COMPROBADAS ............................................. ..........................................

5.8 OTROS ................................................ .................................................. ..............................................

**6.0 RECONOCIMIENTO DEL SITIO ............................................... .................................................. ...................**

6.1 METODOLOGÍA Y CONDICIONES LIMITADORAS ............................................. ...........................

6.2 CONFIGURACIÓN GENERAL DEL SITIO .............................................. .................................................. ...............

6.3 OBSERVACIONES EXTERIORES ............................................... .................................................. .........

6.4 OBSERVACIONES INTERIORES ............................................... .................................................. ..........

6.5 RECONOCIMIENTO DE LA PROPIEDAD ADJUNTA .............................................. ...............................

6.6 CONDICIONES AMBIENTALES RECONOCIDAS IDENTIFICADAS DURANTE EL SITIO

RECONOCIMIENTO................................................. .................................................. ......................

**7.0 ENTREVISTAS ................................................ .................................................. ........................................**

7.1 OFICIALES DEL ESTADO Y DEL GOBIERNO LOCAL (ALCALDE, DEPARTAMENTO DE INCENDIOS, BA-

SOCIEDAD HISTÓRICA DE CAL, ETC.) (Las entrevistas se realizarán primero en persona, si no están disponibles-

luego por teléfono, luego por comunicación escrita. Verifique el método utilizado) .............................

7.2 DESARROLLADOR DEL PROPIETARIO ............................................... .................................................. .....................

7.3 CUESTIONARIO DEL USUARIO ............................................... .................................................. ................

7.4 PROPIETARIOS DE PROPIEDADES ............................................... .................................................. .....................

7.5 GERENTE DE SITIO, OCUPANTES Y RESIDENTES LOCALES ... ........................................ ...............

7.6 OTROS ……………………………………………………………… ........................ .....................

**8.0 EVALUACIÓN (HALLAZGOS, OPINIONES Y CONCLUSIONES) ........................................ ...........**

8.1 FASE I ESA .............................................. .................................................. .....................................

8.2 INVESTIGACIONES ADICIONALES, LIMITACIONES, EXCEPCIONES, DESVIACIONES Y

DIFERENCIAS DE DATOS ................................................ .................................................. ....................................

8.3 SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS ............................................... .................................................. ......

8.4 CONCLUSIONES Y DECLARACIÓN DE ASTM (Debe certificar que EP realizó la Fase I ESA en ac-

acuerdo con la Norma ASTM y los Requisitos de Política Ambiental de AHFA) (Debe indicar

|  |
| --- |
| **Página 55** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

13

si la propiedad es adecuada o puede satisfacer el estándar de uso residencial basado en EP

mejor juicio profesional) .............................................. .................................................. ..............

8.5 DECLARACIÓN DEL EP (40 CFR PARTE 312) Y FIRMA ....................................... ...................

8.6 OTROS ................................................ .................................................. .............................................

**9.0 ELEMENTOS REQUERIDOS AHFA ADICIONALES ............................................. ...................................**

9.1 NIVEL 1 PANTALLA DE AMPLIACIÓN DE VAPOR ............................................ ............................

9.2 ASBESTOS, PINTURA A BASE DE PLOMO, MOLDE, RADÓN, HUMEDALES E INUNDACIONES

LLANOS (Debe dar un resumen de cada

ít)................................................ .................................................. ...

9.3 RESUMEN NARRATIVO DE HALLAZGOS DEL APÉNDICE B-4, PARTE B (REQUERIDO

SOLO PARA APLICACIONES PARA EL HOGAR

FONDOS)................................................ ........................

9.4 OTROS ................................................ .................................................. ..............................................

**10.0 REFERENCIAS ................................................ .................................................. .....................................**

**APÉNDICES**

APÉNDICE A CIFRAS

yo. MAPA DE TIERRA DE GOOGLE (CON LÍMITES DEL SITIO MARCADOS CLARAMENTE)

ii) MAPA DE UBICACIÓN DEL SITIO (CON LÍMITES DEL SITIO MARCADOS CLARAMENTE)

Artículos i. y ii. debe incluir:

una). Un área lo suficientemente grande como para mostrar la ubicación del sitio y las propiedades adyacentes.

incluyendo calles existentes.

segundo). Identificación de problemas ambientales, cuando corresponda, incluso fuera del sitio

fuentes o ubicaciones que tienen el potencial de impactar negativamente la propiedad.

do). Límites de llanuras de inundación, humedales, características de drenaje, aguas jurisdiccionales,

y / o aguas potenciales del Estado en o potencialmente impactadas por las actividades propuestas

en el sitio.)

iii) PLAN DE SITIO ESQUEMÁTICO

iv. MAPA DE TOPOGRAFÍA (CON LÍMITES DEL SITIO MARCADOS CLARAMENTE)

APÉNDICE B REGISTROS DE PROPIEDAD Y CUESTIONARIO DEL USUARIO

APÉNDICE C INVESTIGACIÓN DE LIMITACIONES DE USO DE ACTIVIDADES LÍNEAS / ACTIVIDADES AMBIENTALES

APÉNDICE D INFORME DE BASE DE DATOS AMBIENTALES

APÉNDICE E DOCUMENTACIÓN DE REGISTROS HISTÓRICOS

APÉNDICE F SITIO Y FOTOGRAFÍAS DE VICINIDAD

APÉNDICE G DOCUMENTACIÓN DE LA ENTREVISTA (Documente la información de contacto del entrevistado -

nombre, nombre comercial y dirección, número de teléfono)

APÉNDICE H LETRA DE CONFIANZA AHFA (Anexo B-5 en papel con membrete EP)

APÉNDICE I CARTA / CONTRATO DE COMPROMISO (Anexo B-2 en papel con membrete del EP)

APÉNDICE J RESUMEN PROFESIONAL / CALIFICACIONES DE PERSONAL

APÉNDICE K ELEMENTOS REQUERIDOS AHFA:

K.1 RESUMEN AMBIENTAL AHFA PARTE A (REQUERIDO PARA TODAS LAS APLICACIONES

PRECAUCIONES) (Anexo B-4, Parte A)

K.2 RESUMEN AMBIENTAL AHFA PARTE B (SOLO REQUERIDO PARA AP-

PLICACIONES PARA FONDOS PARA EL HOGAR) (Anexo B-4, Parte B)

K.3 DOCUMENTACIÓN DE EVALUACIÓN DE ENVOLVENTES DE VAPOR

|  |
| --- |
| **Page 56** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

14

K.4 PRUEBA DE SEGURO: MINIMOS AHFA O MÁS ARRIBA (AHFA debe ser

listado como Asegurado)

K.5 DOCUMENTACIÓN SUPLEMENTARIA

|  |
| --- |
| **57** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

15

**Anexo B-4**

**RESUMEN AMBIENTAL AHFA - PARTE A**

**(Requerido para todas las aplicaciones)**

**INFORME DE INFORMACIÓN**

**PÁGINA #**

Nombre del proyecto: haga clic aquí para ingresar el nombre del proyecto

Ciudad del proyecto:

Haga clic aquí para ingresar el nombre de la ciudad

ASTM E 1527-13: Sí☐

No☐

Ingrese la fecha del informe aquí

Confianza AHFA:

Sí ☐

No☐

página #

¿Se incluye la declaración de idoneidad para uso residencial? Si☐ No☐

página #

Entrevistas locales incluidas? Si☐ No☐

página #

Mapa del sitio incluido? Si☐ No☐

página #

**INFORMACIÓN DEL SITIO**

**DESCRIPCIÓN / DOCUMENTACIÓN**

**PÁGINA #**

Desarrollado ☐ No desarrollado ☐

(indique la edad si se desarrolla)

Haga clic aquí para ingresar la descripción del sitio.

página #

Superficie del sitio:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Elevación del sitio:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Pendiente del sitio:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Agua en el sitio:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Dirección del flujo de agua superficial:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Dirección del flujo de agua subterránea:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Mapa de tarifas de seguro contra inundaciones #:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Zona de inundacion:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Env Lien / AUL en el sitio: Sí☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Búsqueda de base de datos:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

VCP actual o pendiente: Sí☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Listado en NPL o SHWS? Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

NPL anulada (1 milla): Sí☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

|  |
| --- |
| **58** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

dieciséis

AST (dentro de 1 milla):

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Aceptable (ASD)

Distancia de separación:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

USTs (dentro de 0.5 millas): Sí☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Condiciones ambientales reconocidas

(identificaciones) identificadas?

Si☐ No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Contaminación

(conocido o sospechoso):

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Recomendaciones

incluido:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Medidas de mitigación o remediación

¿recomendado?

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

ACM (cada estructura): Sí☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

ACM Friable:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

LBP (anterior a 1978):

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Zona de radón:

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Humedales, características de drenaje, jurisdicción

aguas nacionales o aguas

del Estado en el sitio:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

**INFORMACIÓN FUERA DEL SITIO**

**DESCRIPCIÓN / DOCUMENTACIÓN**

**PÁGINA #**

Uso de la tierra contigua:

norte

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Sur

Haga clic aquí para ingresar texto.

Este

Haga clic aquí para ingresar texto.

Oeste

Haga clic aquí para ingresar texto.

Agua contigua

Sí

☐ No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Humedal adyacente:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

|  |
| --- |
| **Page 59** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

17

Contaminación contigua:

(conocido o sospechoso)

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

USTs (dentro de 0.5 millas): Sí☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

¿Son elegibles los fondos fiduciarios de UST?

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

Fugas de UST

(dentro de 0.5 millas):

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

RCRA regulado:

Sí ☐

No☐

Haga clic aquí para ingresar texto.

página #

|  |
| --- |
| **60** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

18 años

**RESUMEN AMBIENTAL AHFA - PARTE B**

**(Obligatorio solo para solicitudes de fondos HOME)**

**Instrucciones: Las**respuestas al Resumen Ambiental - Las preguntas de la Parte B deben estar totalmente respaldadas por

Documentación apropiada. Las respuestas a las preguntas y justificación de la Parte B deben incluirse en la Fase

I Informe de la ESA (Sección 9.3); la documentación de respaldo para cada respuesta debe incluirse en el Apéndice K.2

del Informe de la Fase I de la ESA. Las preguntas de la Parte B no pretenden ser exhaustivas, ya que cada sitio del proyecto

presenta condiciones y circunstancias únicas. AHFA se reserva el derecho de plantear preguntas de seguimiento a

solicitantes y requieren detalles explicativos adicionales y documentación.

**1. Preservación histórica: IMPORTANTE: los** solicitantes del proyecto no deben comunicarse con el Centro Histórico de Alabama

Comisión o el Oficial de Preservación Histórica del Estado de Alabama (SHPO).

• Revise e incluya 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/)

• Revise e incluya los listados históricos del estado de Alabama [: www.preserveala.org](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.preserveala.org/)

• Proporcione un mapa (p. Ej., Google Earth o Google Street map) que indique la ubicación del sitio del proyecto

y todas las propiedades históricas que se encuentran dentro de 1 milla del sitio del proyecto.

a. ¿Hay edificios de más de 50 años en o dentro de dos cuadras del sitio?

segundo. ¿El proyecto está ubicado dentro de un distrito histórico?

**2. Especies en peligro de extinción: IMPORTANTE: los** solicitantes del proyecto no deben comunicarse con los Estados Unidos Fish & Wildlife

Servicio (USFWS) o Servicio Nacional de Pesca Marina para determinación formal.

• Revise el sitio web del USFWS para obtener una lista de especies protegidas que se encuentran en las proximidades del programa.

Sitio de objetos. Imprima y adjunte la [lista de](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.fws.gov/daphne/es/specieslst.html) especies [: 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)

• Use la herramienta de mapeo en línea del USFWS para determinar si el sitio del proyecto contiene hábitat crítico para

especies amenazadas o en peligro de extinción. Imprima y adjunte el mapa que muestra el sitio del proyecto:

[http://fws.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?web-](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://fws.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html%3Fwebmap%3D9d8de5e265ad4fe09893cf75b8dbfb77)

[map = 9d8de5e265ad4fe09893cf75b8dbfb77.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://fws.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html%3Fwebmap%3D9d8de5e265ad4fe09893cf75b8dbfb77)

a. ¿Se encuentran especies incluidas en la lista federal en las cercanías del sitio del proyecto?

segundo. ¿El hábitat crítico para las especies incluidas en la lista se verá afectado por este proyecto?

**3. Protección de tierras de cultivo:**

• Use la herramienta Web Soil Survey (WSS) para preparar e imprimir un mapa de los suelos en un entorno

Sitio de objetos. Adjunte el mapa de WSS [: http://websoilsurvey.nrcs.usda.gov/app/HomePage.htm](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://websoilsurvey.nrcs.usda.gov/app/HomePage.htm)

a. ¿Se está cultivando actualmente el sitio del proyecto?

segundo. ¿El sitio del proyecto figura como tierras de cultivo principales o únicas?

**4. Reducción de ruido y control:**

• Complete y adjunte una "Ruido (EA) de HUD - Hoja de trabajo para socios" que se encuentra en:

[https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control)

• Complete y adjunte la evaluación "Calculadora de nivel de ruido diurno / nocturno" de HUD que se encuentra en:

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=http://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/)

|  |
| --- |
| **Página 61** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

19

a. ¿Hay un aeropuerto civil dentro de cinco millas del sitio?

segundo. ¿Hay un aeropuerto militar a 15 millas?

do. ¿Hay una carretera principal a menos de 1,000 pies del sitio?

re. ¿Hay una vía de ferrocarril a menos de 3,000 pies?

mi. ¿Son aceptables los niveles de ruido anticipados en el sitio del proyecto? (nivel de ruido exterior <65 dB;

nivel de ruido interior <45 dB).

**5. Zonas despejadas del aeropuerto y zonas potenciales de accidentes:**

• Complete y adjunte "HUD Airport Hazards - Partner Worksheet" y "Airport Runway

Zonas claras: hoja de trabajo para socios "en: [https://www.hudexchange.info/programs/envi-](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards)

[revisión fundamental / riesgos de aeropuerto.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards)

• Adjunte un mapa (p. Ej., Google Earth o Google Street map) que indique la ubicación del sitio del proyecto

y cualquier aeropuerto (s) en la vecindad del sitio del proyecto.

• Nota: La zona despejada civil está a 2,500 pies (0,47 millas) desde el final de la pista (ACZ).

• Nota: la zona despejada militar está a 15,000 pies (2.8 millas) desde el final de la pista (APZ).

a. ¿El sitio del proyecto está ubicado dentro de una ACZ o APZ?

segundo. ¿El sitio está ubicado dentro de una ruta de vuelo?

do. ¿Cuál es el nombre y la distancia al aeropuerto más cercano al sitio del proyecto?

|  |
| --- |
| **Page 62** |

15/12/16

Requisitos de política ambiental de AHFA

20

**Anexo B-5**

**Carta de Confianza**

Cliquee aquí para introducir una fecha.

Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama

7460 Halcyon Pointe Drive, Suite 200

Montgomery, AL 36117

RE: Fase I Informe de la ESA [o informes ambientales posteriores] para:

Nombre de desarrollo

Dirección de desarrollo

Ciudad de desarrollo, código postal estatal

Adjunte el Informe de evaluación ambiental del sitio de fase I (ESA) [o posterior

Informes ambientales] para la propiedad sujeta con fecha [Haga clic aquí para ingresar una fecha] a Alabama

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda (AHFA).

Entiendo que la información contenida en el (los) Informe (s) de la ESA será utilizada por AHFA

al considerar el financiamiento propuesto para el desarrollo residencial / rehabilitación de la propiedad y,

por lo tanto, AHFA puede confiar en el Informe de la ESA en su totalidad como si se emitiera originalmente a

AHFA.

Certifico que el adjunto es una copia verdadera, correcta y completa del Informe de la ESA y que el informe

representa mi opinión profesional del sitio a partir de esta fecha. También confirmo la evaluación, rec

las recomendaciones y conclusiones contenidas en el Informe de la ESA se han realizado de conformidad

De acuerdo con el alcance y las limitaciones de la ASTM E1527-13 (las Normas ASTM) y

Requisitos de política ambiental de AHFA.

Por último, también certifico con mi firma a continuación que

(nombre) cumple con el defini-

ción de un profesional del medio ambiente según lo definido en 40 CFR § 312.10 (b) y ha realizado el

investigaciones ambientales descritas anteriormente.

Sinceramente,

Nombre profesional ambiental

Nombre de la empresa profesional ambiental

|  |
| --- |
| **Page 63** |

**Normas de calidad de diseño y manual de construcción**

**Anexo C**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

|  |
| --- |
| **Página 64** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

2

**Total de contenidos**

**YO.**

**Introducción**

**II**

**Requisitos para todos los proyectos aprobados**

**III.**

**Unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas**

**IV.**

**Unidades de alquiler unifamiliares de nueva construcción**

**V.**

**Rehabilitación adjunta de un edificio existente**

**VI.**

**Inspecciones e informes**

|  |
| --- |
| **Página 65** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

3

**I. Introducción**

***Todos los proyectos deben ser diseñados y construidos de acuerdo con los requisitos aplicables de 2010***

***Pautas de Accesibilidad de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, Justa***

***Ley de Vivienda, normas estatales y locales de mitigación de desastres, 2009 o 2012 International Building Code-***

***Código Residencial Internacional, Código Internacional de Conservación de Energía 2009 para viviendas unifamiliares,***

***2007 Sociedad Americana de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado 90.1 para multifamiliares***

***edificios y cualquier requisito de código de construcción local más restrictivo.***

Cualquier desviación de estas normas debe contar con la aprobación por escrito de AHFA antes de enviar un

Solicitud de financiación. La solicitud de aprobación, con toda la documentación de respaldo, debe enviarse a

AHFA al menos treinta (30) días antes de presentar una solicitud final de financiación. Una vez que comience el proyecto

construcción y hasta el final de la construcción del proyecto, cualquier desviación debe tener una aprobación por escrito antes

cualquier trabajo comienza o cualquier desviación se realiza en el sitio de construcción. Cualquier desviación solicitada y aprobada

se le cobrará la tarifa correspondiente. Una lista completa de tarifas se encuentra [en www.AHFA.com.](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)

**II Requisitos para todos los proyectos aprobados**

A. Criterios específicos del sitio:

1.) Los sitios propuestos por HOME que contienen propiedades dentro de una llanura de inundación de 100 años no están permitidos.

No se permite que los sitios propuestos para créditos de vivienda y HOME y los proyectos existentes contengan

humedales

2.) Los sitios propuestos ubicados en una Zona de Radón-1 (nivel más alto) requerirán Resistente al Radón Nuevo

Prácticas de construcción en todos los edificios. Edificios existentes ubicados en una zona de radón-1 (más alta

nivel) debe cumplir con los Estándares de Mitigación de Radón según lo requerido por la Protección del Medio Ambiente

Agencia. Los siguientes condados están ubicados en la Zona -1 del Radón: Calhoun, Clay, Cleburne,

Colbert, Coosa, Franklin, Jackson, Jefferson, Lauderdale, Lawrence, piedra caliza, Madison,

Morgan, Shelby y Talladega. Para obtener la información más actualizada sobre el radón, consulte:

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

3.) Todos los desarrollos de nueva construcción deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio, no más

de un año de edad en el momento de la presentación de los planes y especificaciones finales, vinculados dentro del

especificaciones del proyecto El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas

en un mínimo de una (1) perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un total mínimo de

dos (2) perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un profesional registrado

ingeniero o una agencia de pruebas certificada con una licencia actual para practicar en el estado de Alabama

Debe preparar el informe.

4.) Todos los desarrollos deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio, no más de un año de antigüedad

en el momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, vinculados dentro del proyecto

presupuesto. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un

mínimo de una (1) perforación de suelo por cada dos (2) edificios unifamiliares y un total mínimo

de dos (2) perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un registrado

ingeniero profesional o una agencia de pruebas certificada con una licencia actual para practicar en el

El estado de Alabama debe preparar el informe.

5.) Los proyectos que agreguen cimientos de edificios nuevos deben presentar un informe de suelos específicos de cimientos.

El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de uno

(1) perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un total mínimo de dos (2) perforaciones de suelo en

Las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o un certificado

|  |
| --- |
| **Página 66** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

4 4

la agencia de pruebas con una licencia actual para practicar en el estado de Alabama debe preparar el

informe.

B. Sitio ubicado fuera de los límites municipales de la ciudad:

1.) Un nuevo sitio de construcción propuesto o un proyecto existente puede ubicarse fuera del municipio

límite de la ciudad, pero debe estar dentro de la policía local o jurisdicción del sheriff.

2.) Un sitio propuesto o proyecto existente que se encuentra en la jurisdicción policial de un local

la municipalidad debe cumplir con las restricciones de zonificación aplicables como si estuviera ubicada dentro de ese

límite de la ciudad del municipio.

3.) El servicio local de agua y agua contra incendios debe ser proporcionado al desarrollo por la empresa de servicios públicos local.

proveedor de servicio.

**C. Normas del proyecto:**

1.) Normas de construcción de la casa club / comunidad:

Los pies cuadrados de la casa club / edificio comunitario del Proyecto o espacio (s) pueden

exceder los 3,000 pies cuadrados calentados y enfriados (incluido el área de la oficina, la comunidad

lavandería, sala de reuniones comunitarias, baños, cocinas, etc.) (cualquier superficie cuadrada

exceder esta cantidad no se incluirá en la base elegible utilizada para calcular el

Crédito de vivienda) y ser accesible a ADA.

2.) Estándares del proyecto para personas mayores:

Todos los proyectos 100% de edad avanzada deben ser estructuras de un piso. Excepción: los proyectos pueden tener

más de una historia, siempre que se instalen ascensores para dar servicio a todos los niveles superiores

apartamentos. Las excepciones o desviaciones de diseño deben ser revisadas por AHFA en un

de manera individual.

3.) Servicios requeridos de la unidad:

Se requiere que todos los proyectos tengan las siguientes comodidades para todas las unidades:

• Distancia

• Nevera con máquina de hielo

• Lavavajillas

• Microonda

• Conexiones para lavadora y secadora

• calentador

• Aire acondicionado

• Ventiladores de techo

Todas las unidades deben incluir un armario de almacenamiento exterior con un área mínima de dieciséis (16) cuadrados

pies Los desarrollos diseñados con todos los accesos a la unidad interior deben proporcionar los requisitos adicionales requeridos

almacenamiento exterior para cada unidad en el interior del edificio (s). Puede estar ubicado

dentro de la unidad, en el piso de los inquilinos o en un área común. Todo el almacenamiento exterior e interior.

Debe ser bloqueable.

|  |
| --- |
| **Page 67** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

5 5

4.) Construcción modular:

Las unidades modulares deben ser construidas en secciones de componentes y ensambladas por un fabricante.

en un ambiente controlado Las secciones de los componentes deben ensamblarse en un sistema convencional.

Fundación permanente en el sitio del proyecto. El trabajo final se completará en el sitio. Modular

las unidades deben construirse para cumplir con los códigos de construcción aplicables, las especificaciones de AHFA y

Estándares de calidad de diseño aquí establecidos. La garantía del fabricante de una casa modular debe ser

previsto.

5.) Criterios de envío de sorteos:

Los siguientes documentos deben ser preparados por un arquitecto registrado, topógrafo o ingeniero

con licencia para practicar en el estado de Alabama.

A. Plan del sitio: se deben mostrar los siguientes elementos.

1. Escala: 1 pulgada = 40 pies o más para unidades típicas.

2. Flecha norte.

3. Ubicaciones de edificios existentes, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento, si corresponde.

4. Restricciones existentes del sitio / zonificación que incluyen retrocesos, derechos de paso, líneas fronterizas,

humedales y llanuras de inundación.

5. Todos los cambios propuestos y edificios propuestos, estacionamiento, servicios públicos y paisajismo.

6. Topografía existente y propuesta del sitio.

7. Elevaciones de altura de piso terminadas y todas las nuevas dimensiones y elevaciones de pavimento.

8. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluidos, entre otros,

unidades de apartamentos designadas para discapacitados accesibles y sensoriales.

9. Proporcione un plan de sitio de ruta accesible con los detalles aplicables.

B. Planos de piso:

1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o más grande para unidades típicas.

2. Mostrar el diseño de la sala / espacio, identificando cada habitación / espacio con el nombre e indicar

Tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones en los planos de la unidad.

3. Indique el tamaño total bruto del pie cuadrado y el tamaño neto neto del pie cuadrado para cada

unidad.

Para proyectos que involucren la remoción de asbesto y / o pintura con plomo, identifique la ubicación y los procedimientos.

para remoción

C. Alzados y secciones:

1. Escala: 1/8 de pulgada = 1 pie o más grande.

2. Identifique todos los materiales que se utilizarán en exteriores y cimientos de edificios.

D. Hoja de título:

Indique los códigos de construcción que sean aplicables para el proyecto.

|  |
| --- |
| **Página 68** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

6 6

**El siguiente esquema de estándares mínimos se debe usar para diseñar el Crédito de Vivienda y HOME**

**proyectos de doce o más unidades adjuntas.**

**Normas mínimas de construcción:**

1.) Requisitos mínimos del área neta de la unidad de apartamentos:

El área neta se mide desde la **cara interior terminada** de la pared exterior hacia el **interior.**

**Cara terminada** de la pared de separación común o inquilino.

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean

cada habitación, excluyendo armarios, salas mecánicas y trasteros.

**Tipo de unidad**

**Cantidad de baños**

**Unidad mínima**

**Area neta\***

**Min. Habitación**

**Area neta**

1 dormitorio

1

725 pies cuadrados

120 pies cuadrados

2 dormitorios

1

900 pies cuadrados

120 pies cuadrados

2 dormitorios

1,5

925 pies cuadrados

120 pies cuadrados

2 dormitorios

2

975 pies cuadrados

120 pies cuadrados

3 dormitorios

2

1,200 pies cuadrados

120 pies cuadrados

4 habitaciones

2

1,455 pies cuadrados

120 pies cuadrados

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

2.) Excepciones a los requisitos mínimos de área:

Proyectos de ocupación de habitación individual ("SRO")

3.) Normas de construcción exterior:

a. Materiales de acabado exterior:

1. Revestimientos exteriores del edificio: para nueva construcción, muy bajo mantenimiento

Se requieren materiales. Los materiales aceptables incluyen:

a. Ladrillo;

segundo. Revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de .044 y un

garantía limitada de por vida no prorrateada (50 años) transferible;

do. Revestimiento cementoso y material de acabado; o

re. Revestimiento compuesto de ingeniería y material de acabado.

Todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente deben estar a 12 pulgadas por encima del

Elevación del piso terminado de la planta baja del edificio, con la excepción de

patio de concreto y áreas cubiertas de brisa. Ladrillo, bloque decorativo o

la piedra cultivada debe usarse como material de delantal.

2. Fascia y plafón: debe ser vinilo preacabado, aluminio preacabado,

moldura cementosa o moldura compuesta de ingeniería. Material utilizado para plafones

debe estar perforado o ventilado.

**III. Unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas**

|  |
| --- |
| **Página 69** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

7 7

3. Los marcos y los marcos de las ventanas se construirán con madera revestida de vinilo.

vinilo extruido sólido, fibra de vidrio o aluminio y se requieren todas las ventanas

tener pantallas.

4. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o huecos.

construcción de metal. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en la entrada

puertas Las cerraduras de cerrojo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo" en el interior

lado. Las cerraduras de doble cerrojo están prohibidas. Ancho libre mínimo

de todas las puertas exteriores deben ser de 34 pulgadas.

5. Materiales de techo: tejas antifúngicas o techo de metal con 30 años

Garantía o mejor debe ser utilizado.

6. Los respiraderos del techo a dos aguas deben estar hechos de aluminio o materiales de vinilo.

7. Todos los áticos serán ventilados.

8. Todas las entradas principales deben estar dentro de un corredor o tener un techo mínimo

cubierta de 3 pies de profundidad por 5 pies de ancho, y debe estar diseñada para desviar

agua lejos de la puerta de entrada. Almohadillas de entrada que miden 4 pies por 4 pies y

hecho de material impermeable con una pendiente mínima de 1/4 de pulgada por pie

se requieren en cada entrada exterior.

9. Todas las pasarelas deben estar construidas con piso de concreto / material de cubierta.

10. Se requieren persianas exteriores en todos los edificios de revestimiento de ladrillo o vinilo 100%.

11. Los componentes de la escalera, como largueros, peldaños y contrahuellas deben estar

construido de acero u hormigón. Todos los pasos del proyecto deben incluir una patada

placa entre cada paso que comienza en el primer paso más cercano al suelo

y terminando en el escalón más cercano al balcón o al rellano. Pasamanos y

Los piquetes deben construirse de acero o aluminio.

12. Los componentes del patio y el porche / balcón utilizados como parte del edificio deben

tener losas o plataformas de concreto y deben construirse de manera que no haya madera

expuesto. El ocultamiento debe ser con materiales como aluminio, vinilo,

molduras de materiales cementosos o molduras compuestas de ingeniería. Estructural

las columnas de madera deben tener un mínimo de 6 "x 6" columnas tratadas a presión

oculto como se indicó anteriormente o columnas de acero, fibra de vidrio del tamaño adecuado,

uretano o aluminio de alta densidad. Rieles decorativos y / o barandilla

Los sistemas utilizados en los porches y patios deben ser sistemas compatibles con el código de

vinilo, fibra de vidrio, acero o aluminio. Los postes de soporte de madera deben ser

instalado para evitar la degradación (pudrición) en los extremos de los postes y para proporcionar

para estructural y anclaje de poste a losa. Las barandas de madera no son

permitido.

segundo. Otras normas exteriores:

1. Se requiere iluminación exterior adecuada en todo el exterior cubierto

pasarelas / pasarelas. Se requieren accesorios de iluminación exterior en todas las entradas.

puertas Los accesorios deben controlarse desde el interior de la unidad.

2. Los números de dirección deben ser claramente visibles.

3. Se requiere un espacio y medio de estacionamiento por unidad de vivienda para las unidades familiares,

un espacio por unidad para unidades de ancianos, dos espacios de estacionamiento para unifamiliares

casas y dos espacios de estacionamiento para cada dúplex, a menos que el código local lo dicte

de lo contrario, y no se permite el estacionamiento designado en la calle.

4. tapajuntas de metal o polietileno de 20 mil cuando se usa junto con un

tapajuntas laminado de polietileno autoadhesivo, debe instalarse sobre todo

Puertas exteriores y unidades de ventana.

5. Se debe presentar un plan de paisajismo que indique las áreas a ser empapadas y

ajardinado Los planes de paisajismo deben seguir cualquier municipal aplicable

ordenanza del paisaje. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido

|  |
| --- |
| **Page 70** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

8

(si el espacio del suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos

edificios y zonas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas.

Paisajismo alrededor y entre los edificios está permitido. Como mínimo,

proporcione un árbol de calibre de 2 "por unidad y seis arbustos de 1 galón por unidad.

6. Se requiere encofrado de hormigón a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el

sitio de desarrollo, incluyendo áreas de estacionamiento. (Los bordillos del valle no están permitidos)

7. Se debe proporcionar acceso a la acera a todos los espacios de estacionamiento. Donde el

ruta accesible en el sitio cruza una carretera vehicular, líneas de cruce de peatones

son requeridos. No deben ser menores de 6 pulgadas ni mayores de 24 pulgadas

de ancho.

8. Se requiere una señal luminosa del proyecto que incluya el logotipo de Equidad de Vivienda.

Dependiendo de la ubicación en lo que se refiere al acceso de la propiedad desde

la vía pública, la señal del proyecto puede requerir el nombre del proyecto y la feria

Logotipo de la vivienda a ambos lados del cartel.

9. Un mínimo de un contenedor de basura o compactador incluido como mínimo

Se requiere de 3 lados. El contenedor del basurero / compactador debe estar

ADA accesible y tiene un delantal de hormigón. Si el contenedor de basura no es

accesible, los botes de basura deben colocarse dentro del recinto para su uso por

Incapacitados inquilinos.

10. Se debe proporcionar asfalto continuo o camino de acceso pavimentado de concreto al

entrada del desarrollo.

11. Todos los estacionamientos deben ser de asfalto u hormigón. Un pavimento de asfalto u hormigón

carta de recomendación debe ser proporcionada con los elementos de reserva por un

Ingeniero geotécnico.

12. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y tener al menos 36 pulgadas de ancho.

Todos los edificios públicos, casa club / edificio comunitario y servicios deben

estar conectado a las unidades de vivienda por una acera o pasarela.

13. Los buzones, el área de juegos y todos los servicios exteriores del proyecto deben estar en un

ruta accesible según lo definido por las Pautas de Equidad de Vivienda. Todo exterior

Servicios del proyecto que tienen componentes expuestos utilizados como parte de la estructura

debe construirse de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento será con

materiales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos.

Los rieles decorativos y / o los sistemas de barandas de protección utilizados deberán cumplir con el código

sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal. Las barandas de madera no están permitidas.

Gazebos y refugios de picnic deberán tener mesa (s) con banquetas adjuntas.

14. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.

15. Todos los servicios públicos ubicados en el sitio deben ser subterráneos.

16. Las cuencas de retención de aguas pluviales deben incluir cercas alrededor de todo

perímetro y una puerta de mantenimiento con cerradura. El área de retención será

mantenido y administrado de manera de proporcionar seguridad a los inquilinos.

Incluyendo la prevención de alimañas, infestación de insectos y reptiles, vegetación

crecimiento excesivo, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.

5.) Edificio interior y normas de espacio:

a. Enmarcado de la pared:

1. Las paredes se pueden enmarcar utilizando pernos de metal en lugar de madera.

2. Se requiere aislamiento acústico o aislamiento acústico entre el perno

enmarcado en paredes de separación de inquilinos. Una clasificación de sonido de transmisión de sonido

Se requiere la clase (STC) 54.

3. Se requiere aislamiento acústico entre pisos para lograr una calificación de (STC) de

no menos de 50 y una clase de aislamiento de impacto (IIC) de no menos de 50.

|  |
| --- |
| **Page 71** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

9 9

segundo. Requisitos de aislamiento:

1. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo

Montaje en pared.

2. El aislamiento del techo o del ático debe tener un mínimo de R-38.

3. Los retardadores de vapor deben instalarse si el arquitecto del proyecto lo recomienda.

do. Espacios de cocina:

1. Se requiere un fregadero mínimo de acero inoxidable de doble tazón de 6 1/2 pulgadas de profundidad en

cada unidad.

2. Cada unidad debe estar equipada con un fuego químico seco con clasificación ABC de 5 lb.

extintor fácilmente accesible en la cocina y montado en

Acomodar altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad

también debe contener botes de protección contra incendios sobre la superficie de la estufa

o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.

3. Los gabinetes nuevos deben tener cajones de doble banda lateral y no laminados ni

frentes de aglomerado para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con el

Norma de rendimiento y construcción ANSI / KCMA A161.1 para cocina

y gabinetes de tocador. Los gabinetes deben llevar el sello de certificación de KCMA

(Asociación de fabricantes de gabinetes de cocina).

4. Se requiere un armario de despensa o gabinete de despensa en cada unidad. La despensa debe

tener 1'6 "x 1'6" de profundidad y / o armarios de despensa prefabricados

son 1'x2'-6 "de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en o adyacentes a

La cocina.

5. Se requiere una lámpara fluorescente de 4 pies de largo.

6. Todos los electrodomésticos deben tener clasificación Energy Star.

7. Se requiere un protector de grasa detrás de los rangos en la pared.

re. Espacios de baño:

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

pulgadas de largo y estar equipado con válvulas anti-escaldado. Madera integral

Se requiere bloqueo en las paredes según las pautas de Equidad de Vivienda. Todas las bañeras en

las unidades designadas accesibles para discapacitados deben venir completas con "

barras de agarre instaladas ”donde los bordes de la bañera están reforzados. Madera

todavía se requiere bloqueo en las paredes con fibra de vidrio reforzada de fábrica

rodea. Si los bordes de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras o

mármol cultivado o materiales compuestos; el bloqueo de madera sólida debe ser

instalado para cumplir con las pautas de Equidad de Vivienda.

2. Los armarios de agua deben instalarse para cumplir con ANSI, UFAS aplicables

y pautas de accesibilidad para la vivienda justa.

3. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a

mínimo de 6'-0 "sobre el piso de acabado. Espejos decorativos enmarcados o

Se permiten botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14 "x

24 ".

4. Muebles de tocador con cajones o un mueble de tocador sin cajones y un

Se debe instalar un armario de lino con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en

las unidades designadas accesibles para discapacitados deben instalarse de conformidad con

Pautas ANSI o UFAS aplicables.

|  |
| --- |
| **Page 72** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

10

mi. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según corresponda

normas de accesibilidad

F. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades sujetas a las Pautas de Vivienda Justa deben

tener un ancho libre mínimo de conformidad con el diseño de vivienda justa aplicable

normas Todas las puertas interiores a espacios habitables en acceso designado para discapacitados

Las unidades deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a espacios habitables en

todas las demás unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.

sol. Se requiere iluminación cenital conmutada por separado en cada habitación. Techo Energy Star

Se requieren ventiladores con juegos de luces en la sala de estar y en cada habitación.

h. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.

yo. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.

j. Acabados de piso:

1. Los materiales de la alfombra deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

2. Los materiales para pisos resistentes deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

k. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo de batería con cable de seguridad por

unidad. Las casas adosadas deben tener un mínimo de un detector de humo arriba.

l. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con sistemas mecánicos de gas.

o electrodomésticos. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener un detector de monóxido de carbono

instalado

metro. Todas las unidades precableadas para conexiones de televisión por cable en la sala de estar y una (1) por

habitación.

6.) Equipos de fontanería y mecánica:

a. Los calentadores de agua deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0,95 EF. Los calentadores de agua deben estar

colocado en bandejas de drenaje con tubería de drenaje conectada al exterior o a un drenaje indirecto

conectado al sistema de alcantarillado sanitario. La descarga de la válvula de alivio T&P del calentador de agua debe

cumplir con los requisitos del código de construcción aplicables.

segundo. Las unidades de HVAC a través de la pared no están permitidas en unidades residenciales, excepto en eficiencia

unidades.

do. La tubería de suministro de CPVC no está permitida para el espacio interior en la pared o servicios aéreos.

re. Las unidades HVAC y los calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. Las unidades de climatización deben ser

instalado en armarios mecánicos con paredes aisladas ubicadas dentro de la unidad de vivienda. Agua

los calentadores deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.

mi. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

F. Se debe usar HVAC 14 SEER o superior.

|  |
| --- |
| **Page 73** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

11

**El siguiente esquema de estándares mínimos se debe usar para diseñar el Crédito de Vivienda y HOME**

**proyectos de doce o más unidades y consisten en unifamiliares. Todas las viviendas unifamiliares deben ser nuevas.**

**construcción.**

**Normas mínimas de construcción:**

1.) Requisitos de área neta de unidad mínima:

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean

cada habitación, excluyendo armarios, salas mecánicas y trasteros.

**Tipo de unidad**

**Número de**

**Baños**

**Unidad mínima**

**Area neta\***

**Dormitorio mínimo**

**Area neta\***

3 dormitorios

2

1,200 pies cuadrados

120 pies cuadrados

4 habitaciones

2

1,455 pies cuadrados

120 pies cuadrados

*\*****Nota 1****: Las áreas de la unidad no incluyen almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones,*

*etc.*

2.) Todas las casas de alquiler unifamiliares deben tener un mínimo de treinta (30) pies de frente al edificio

La calle de enfrente. Estos treinta (30) pies deben ser la suma de todas las dimensiones frontales

adyacente al espacio acondicionado y puede incluir la pared "común" que es parte de un frente

Frente al garaje, siempre que esta pared esté orientada hacia el frente y acondicionada en un lado.

3.) Todas las casas de alquiler unifamiliares deben tener un mínimo de treinta (30) pies de construcción en el patio delantero

retroceso desde la acera. Cada hogar debe tener un mínimo de diez (10) yardas laterales de pie.

(El ancho mínimo del lote debe ser de cincuenta (50) pies). Tanto el ancho del lote como los retrocesos laterales del patio pueden

ser modificado con la siguiente excepción: un retroceso de patio lateral de diez (10) pies en un lado del lote

y un retroceso de "línea de lote cero" en el otro (por lo tanto, un ancho de lote mínimo de cuarenta (40) pies)

se permitirá con un garaje frontal.

4.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de tres (3) partes delantera y trasera diferentes

diseños de elevación. No se pueden construir elevaciones frontales idénticas una al lado de la otra.

5.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de tres (3) combinaciones de colores diferentes.

6.) Normas de construcción exterior:

a. Materiales de acabado exterior:

1. Revestimientos exteriores del edificio: se requieren materiales de muy bajo mantenimiento.

Los materiales aceptables incluyen:

a. Ladrillo;

segundo. Revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de .044 y una vida útil

garantía limitada no prorrateada (50 años) transferible;

do. Revestimiento cementoso y material de acabado; o

re. Revestimiento compuesto de ingeniería y material de acabado.

**IV. Casas de alquiler unifamiliares**

|  |
| --- |
| **Page 74** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

12

Todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente deben estar a 12 pulgadas por encima del

Elevación del piso terminado de la planta baja del edificio, con la excepción de

patio de concreto y áreas cubiertas de brisa. Bloque decorativo de ladrillo o

la piedra cultivada debe usarse como material de delantal.

2. Fascia y plafón: debe ser vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras cementosas

o adornos compuestos de ingeniería. El material utilizado para los plafones debe estar perforado o ventilado.

3. Los marcos y marcos de las ventanas se construirán de madera revestida de vinilo, maciza

vinilo extruido, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas deben tener

pantallas.

4. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o metal hueco.

construcción. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en las puertas de entrada. Tornillo muerto

las cerraduras de las puertas de entrada deben tener un "pestillo" en el lado interior. Doble llave

Las cerraduras de cerrojo están prohibidas. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser

34 pulgadas

5. Materiales de techo: tejas antifúngicas o techo de metal con garantía de 30 años o

mejor debe ser usado.

6. Los respiraderos del techo a dos aguas deben estar hechos de aluminio o materiales de vinilo. Todo el techo

las penetraciones deben ubicarse en la sección más trasera de la línea del techo.

7. Todos los áticos deben estar ventilados.

8. Se requieren persianas exteriores en todas las viviendas unifamiliares.

9. Unidades en las que se utiliza un sistema de base de marco de madera convencional, una no madera

Se puede usar material de cubierta compuesto "libre de mantenimiento" en porches arriba de un

sistema de estructura de madera tratada a presión.

segundo. Otras normas exteriores:

1. Se requiere iluminación exterior en las puertas de entrada.

2. Los números de dirección deben ser claramente visibles.

3. Dos espacios de estacionamiento para cada hogar.

4. tapajuntas de metal o polietileno de 20 mil cuando se usa junto con autoadhesivo

tapajuntas de laminado de polietileno, debe instalarse sobre todas las puertas exteriores y

Unidades de ventana.

5. Se debe presentar un plan de paisajismo que indique las áreas a ser empapadas y

ajardinado Los planes de paisajismo deben seguir cualquier paisaje municipal aplicable

ordenanza. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si hay espacio en el suelo

permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y pavimentados

zonas Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Todas las unidades de alquiler deben tener un mínimo de

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

6. Se requiere encofrado de hormigón a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo,

incluyendo áreas de estacionamiento. Se requieren seis (6) pulgadas de bordillos elevados y diseño de canalones. No

bordillos del valle permitidos.

7. Se debe proporcionar acceso a la acera a la puerta principal y al camino de entrada.

8. Se requiere una señal luminosa del proyecto que incluya el logotipo de Equidad de Vivienda. Dependiendo de

la ubicación en lo que se refiere al acceso de la propiedad desde la vía pública, el

El letrero del 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 o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados

es requerido. El contenedor del basurero / compactador debe ser accesible para la ADA y

Tener un delantal de hormigón. Si el contenedor de basura no es accesible, los botes de basura deben ser

colocado dentro del recinto para uso de inquilinos discapacitados. Recipiente de basura individual

en cada hogar se puede proporcionar en lugar de un solo contenedor de basura.

10. Se debe proporcionar asfalto continuo o camino de acceso pavimentado de concreto a la entrada

del desarrollo.

|  |
| --- |
| **Página 75** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

13

11. Todos los estacionamientos comunitarios deben ser de asfalto u hormigón. Un pavimento de asfalto u hormigón

carta de recomendación debe ser proporcionada con los elementos de reserva por un

Ingeniero geotécnico.

12. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y tener al menos 36 pulgadas de ancho. Todos

Los edificios públicos, el edificio comunitario y las comodidades deben estar conectados a

unidades de vivienda por una acera o pasarela a un lado de la calle a lo largo del

desarrollo.

13. Todas las entradas deben ser de hormigón.

14. Los buzones de correo, el área de juegos y todos los servicios exteriores del proyecto deben ser accesibles para personas con discapacidad.

Todos los servicios exteriores del proyecto que tienen componentes expuestos utilizados como parte de la

la estructura debe construirse de manera que no quede madera expuesta. El ocultamiento será con

materiales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Rieles decorativos

y / o los sistemas de barandas de protección utilizados serán sistemas que cumplan con los códigos de vinilo, fibra de vidrio o

metal. Las barandas de madera no están permitidas. Gazebos y refugios de picnic deberán tener mesa (s)

con banco adjunto.

15. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.

16. Todos los servicios públicos en el sitio deben ser subterráneos.

17. Las cuencas de retención de aguas pluviales deben incluir cercas en todo el perímetro y

Una puerta de mantenimiento con cerradura. El área de retención se mantendrá y gestionará en

una manera de brindar seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de alimañas, insectos y

infestación de reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y

escombros.

8.) Edificio interior y normas de espacio:

a. Enmarcado de la pared:

Las paredes se pueden enmarcar con pernos de metal en lugar de madera.

segundo. Requisitos de aislamiento:

1. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para toda la pared

montaje.

2. El aislamiento del techo o del ático debe tener un mínimo de R-38.

3. Los retardadores de vapor deben instalarse si el arquitecto del proyecto lo recomienda.

do. Espacios de cocina:

1. Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble tazón de 6 1/2 pulgadas de profundidad en cada unidad.

2. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios químico seco con clasificación ABC de 5 lb.

fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar a discapacitados

Altura accesible en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener fuego

recipientes de protección sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en el

superficie de la estufa.

3. Los gabinetes nuevos deben tener cajones de doble riel lateral y no laminados ni aglomerados

frentes para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con la norma ANSI / KCMA A161.1

Rendimiento y construcción estándar para gabinetes de cocina y tocador. Gabinetes

deberá llevar el sello de certificación de KCMA (Fabricantes de gabinetes de cocina

Asociación).

4. Se requiere un armario de despensa o gabinete de despensa en cada unidad. La despensa debe ser de 1'6 "

x 1'6 "de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en o adyacentes a la cocina.

5. Se requiere una lámpara fluorescente de 4 pies.

6. Todos los electrodomésticos deben tener clasificación Energy Star.

|  |
| --- |
| **Page 76** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

14

7. Se requiere un protector de grasa detrás de los rangos en la pared.

re. Espacios de baño:

1. Las unidades de bañera / ducha deben tener dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas

longitud y estar equipado con válvulas anti-escaldado. Bloqueo integral de madera en paredes como

por las pautas de vivienda justa se requiere. Todas las bañeras en acceso designado para discapacitados

las unidades deben venir completas con "barras de agarre instaladas de fábrica" ​​donde la bañera

Los alrededores están reforzados. Todavía se requiere el bloqueo de madera en las paredes con la fábrica

bordes de fibra de vidrio reforzado. Si los bordes de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada,

teja dura o mármol cultivado o materiales compuestos; el bloqueo de madera sólida debe ser

instalado para cumplir con las pautas de Equidad de Vivienda.

2. Los inodoros deben instalarse para cumplir con ANSI, UFAS y Fair aplicables

Pautas de accesibilidad a la vivienda.

3. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a

mínimo de 6'-0 "sobre el piso de acabado. Espejos decorativos enmarcados o medicamentos

Se permiten gabinetes con espejos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

4. Muebles de tocador con cajones o un mueble de tocador sin cajones y ropa de cama

El gabinete con cajones debe instalarse en todas las unidades. Todos los gabinetes en designado

las unidades accesibles para discapacitados deben instalarse de acuerdo con ANSI o

Directrices UFAS.

mi. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según corresponda

normas de accesibilidad

F. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades sujetas a las Pautas de Vivienda Justa deben

tener un ancho libre mínimo de conformidad con el diseño de vivienda justa aplicable

normas Todas las puertas interiores a espacios habitables en desventaja designada

Las unidades accesibles deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a

Los espacios habitables en todas las otras unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.

sol. Se requiere iluminación cenital conmutada por separado en cada habitación. Techo Energy Star

Se requieren ventiladores con juegos de luces en la sala de estar y en cada habitación

h. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.

yo. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.

j. Acabados de piso:

1. Los materiales de la alfombra deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

2. Los materiales para pisos resistentes deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

k. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo con respaldo de batería por cable

unidad.

l. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con gas mecánico

Sistemas o electrodomésticos. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener un carbono

Detector de monóxido instalado.

9.) Equipos de fontanería y mecánica:

|  |
| --- |
| **Page 77** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

15

**V. Para la rehabilitación adjunta de un edificio existente**

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 tuberías de drenaje conectadas hacia el exterior o indirectamente

drenaje conectado al sistema de alcantarillado sanitario. Válvula de alivio T&P del calentador de agua

las descargas deben ser directas al exterior del edificio y codo hasta 6 "por encima del acabado

grado.

segundo. Las unidades de HVAC a través de la pared no están permitidas en hogares unifamiliares.

do. La tubería de suministro de CPVC no está permitida para el espacio interior en la pared o servicios aéreos.

re. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

mi. HVAC 14 seer o mayor debe ser utilizado. El equipo de climatización debe colocarse de modo que

su funcionamiento no interfiere con la comodidad de las viviendas adyacentes .

**El siguiente esquema de estándares mínimos se debe utilizar para diseñar el Crédito de Vivienda (no**

**aplicable a proyectos con fondos HOME) proyectos de doce o más unidades.**

**Normas mínimas de construcción:**

1.) Requisitos mínimos del área neta de la unidad de apartamentos:

El área neta se mide desde la cara interior terminada de la pared exterior hasta el interior terminado

frente a la pared de separación común o inquilino.

Unidad de 1 habitación

600 pies cuadrados

Unidad de 2 dormitorios

775 pies cuadrados

Unidad de 3 dormitorios 1,000 pies cuadrados

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean cada

dormitorio, excluyendo armarios, cuartos mecánicos y trasteros.

Ninguna unidad puede contener un dormitorio de menos de 90 pies cuadrados.

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

2.) Normas de construcción exterior:

a. Materiales de acabado exterior:

1. Revestimientos exteriores del edificio: se requieren materiales de muy bajo mantenimiento. Aceptable

los materiales incluyen:

a. Ladrillo;

segundo. Revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de .044 y una vida útil no

garantía limitada prorrateada (50 años) transferible; o

do. Revestimiento cementoso y material de acabado.

re. Revestimiento compuesto de ingeniería y material de acabado.

Todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente deben estar a 12 pulgadas del piso terminado

elevación de la planta baja del edificio, a excepción del patio de hormigón y

|  |
| --- |
| **78 de 1189.** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

dieciséis

Zonas cubiertas de ventosas. Ladrillo, bloque decorativo o piedra cultivada deben usarse como

Un material de delantal.

2. Fascia y plafón: debe ser vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras cementosas o

acabado compuesto de ingeniería. El material utilizado para los plafones debe estar perforado o ventilado.

3. Los marcos y los marcos de las ventanas se construirán con madera revestida de vinilo, extruida sólida

vinilo, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas deben tener pantallas.

4. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o metal hueco.

construcción. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en las puertas de entrada. Tornillo muerto

las cerraduras de las puertas de entrada deben tener un "pestillo" en el lado interior. Perno muerto de doble llave

Las cerraduras están prohibidas. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.

5. No se permiten techos Mansard. Materiales de techo: tejas antifúngicas o techo de metal

con garantía de 30 años o mejor se debe usar.

6. Los respiraderos del techo a dos aguas deben estar hechos de aluminio o materiales de vinilo.

7. Todos los áticos deben estar ventilados.

8. Se requieren persianas exteriores en todos los edificios con revestimiento de vinilo o ladrillo 100%.

9. Los pasamanos y piquetes deben estar construidos de acero o aluminio.

10. Los componentes del patio y el porche / balcón utilizados como parte del edificio deben tener concreto

losas o cubiertas y deben construirse de manera que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe

estar con materiales como aluminio, vinilo, materiales cementosos adornados o diseñados

moldura compuesta. Las columnas de madera estructural deben tener un mínimo de 6 "x 6 de presión tratada

columnas ocultas como se indicó anteriormente o columnas del tamaño adecuado de fibra de vidrio, acero, alto

Densidad de uretano o aluminio. Rieles decorativos y / o sistemas de barandas de protección utilizados en

los porches y patios deben ser sistemas que cumplan con los códigos de vinilo, fibra de vidrio, acero o

aluminio. Se deben instalar postes de soporte de madera para evitar la degradación (pudrición)

extremos de postes y para prever estructural y anclaje de poste a losa. Barandas de madera

No están permitidos.

segundo. Otras normas exteriores:

1. Se requiere iluminación exterior adecuada en las puertas de entrada.

2. Los números de dirección deben ser claramente visibles.

3. tapajuntas de metal o polietileno de 20 mil cuando se usa junto con un adhesivo autoadhesivo

tapajuntas de laminado de polietileno, debe instalarse sobre todas las puertas y ventanas exteriores

unidades.

4. Se debe presentar un plan de paisajismo que indique las áreas a ser empapadas y ajardinadas.

El (los) plan (es) de paisajismo debe seguir cualquier ordenanza municipal municipal aplicable. En un

mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si el espacio del suelo lo permite) desde todos los lados

de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben

ser sembrado Si existen zonas desnudas o erosión en el paisaje actual, el área debe ser

empapado Paisajismo alrededor y entre los edificios está permitido. Un árbol de calibre de 2 "

por unidad y seis arbustos de 1 galón por unidad.

5. Se debe proporcionar acceso a la acera a todos los espacios de estacionamiento. Donde la ruta accesible en

el sitio cruza una carretera vehicular, se requieren líneas de cruce de peatones. No serán

menos de 6 pulgadas o más de 24 pulgadas de ancho

6. Se requiere una señal luminosa del proyecto que incluya el logotipo de Equidad de Vivienda. Dependiendo de

colocación en lo que se refiere al acceso de la propiedad desde la vía pública, el proyecto

El letrero puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Equidad de Vivienda en ambos lados del letrero.

7. Se debe colocar un mínimo de uno en un contenedor de basura o compactador de 3 lados como mínimo.

requerido que se adjunta. El contenedor de basura / compactador debe ser ADA

accesible y tiene un delantal de hormigón. Si el contenedor de basura no es accesible, botes de basura

debe colocarse dentro del recinto para uso de los inquilinos discapacitados.

8. Se debe proporcionar asfalto continuo o camino de acceso pavimentado de concreto a la entrada de

el desarrollo.

|  |
| --- |
| **Página 79** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

17

9. Todo el estacionamiento debe ser de asfalto u hormigón. Un pavimento de asfalto u hormigón

carta de recomendación debe ser proporcionada con la solicitud por un geotécnico

ingeniero.

10. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y tener al menos 36 pulgadas de ancho. Todo público

El edificio, el edificio comunitario y los servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda mediante

Una acera o pasarela.

11. Los buzones de correo, el patio de recreo y todos los servicios exteriores del proyecto deben estar en una ruta accesible

según lo definido por los estándares de accesibilidad aplicables. Todas las comodidades exteriores del proyecto que

Los componentes expuestos que se utilizan como parte de la estructura deben construirse de manera que no

La madera está expuesta. El ocultamiento debe ser con materiales como revestimiento de aluminio o vinilo.

o materiales cementosos. Los rieles decorativos y / o los sistemas de barandas de protección utilizados serán codificados

Sistemas compatibles de vinilo, fibra de vidrio o metal. Las barandas de madera no están permitidas. Gazebos

y los refugios de picnic deberán tener mesa (s) con banquetas adjuntas.

12. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.

13. Las cuencas de retención de aguas pluviales deben incluir cercas en todo el perímetro y un

puerta de mantenimiento con cerradura. El área de retención se mantendrá y gestionará en un

manera de brindar seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de alimañas, insectos y reptiles

infestación, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.

3.) Edificio interior y normas de espacio:

a. Requisitos de aislamiento:

El aislamiento del techo o del ático debe tener un mínimo de R-38.

segundo. Espacios de cocina:

1. Se requiere un fregadero mínimo de acero inoxidable de doble tazón de 6 1/2 pulgadas de profundidad en cada

unidad.

2. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios químico seco con clasificación ABC de 5 lb.

fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar accesible para discapacitados

altura en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener botes de protección contra incendios

por encima de la superficie de la estufa o placas de limitación de temperatura en la superficie de la estufa.

3. Los gabinetes nuevos deben tener cajones con doble riel lateral y sin frentes de laminado o aglomerado

para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con el rendimiento ANSI / KCMA A161.1

y estándar de construcción para gabinetes de cocina y tocadores. Los gabinetes deben llevar el

sello de certificación de KCMA (Asociación de fabricantes de gabinetes de cocina).

4. Se requiere un armario de despensa o gabinete de despensa en cada unidad. La despensa debe ser de 1'6 "x

1'6 "de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en o adyacentes a la cocina.

5. Se requiere una luz fluorescente de 4 pies.

6. Todos los electrodomésticos deben tener clasificación Energy Star.

7. Se requiere un protector de grasa detrás de los rangos en la pared.

do. Espacios de baño:

1. Las unidades de bañera / ducha deben tener dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas

longitud y estar equipado con válvulas anti-escaldado. Bloqueo integral de madera en paredes como

por las pautas de vivienda justa se requiere. Todas las bañeras en acceso designado para discapacitados

las unidades deben venir completas con "barras de agarre instaladas de fábrica" ​​donde la bañera

Los alrededores están reforzados. Todavía se requiere el bloqueo de madera en las paredes con la fábrica

bordes de fibra de vidrio reforzado. Si los bordes de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada,

teja dura o mármol cultivado o materiales compuestos; el bloqueo de madera sólida debe ser

instalado para cumplir con las pautas de Equidad de Vivienda.

|  |
| --- |
| **80** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

18 años

2. Los inodoros deben instalarse para cumplir con ANSI, UFAS y Fair aplicables

Pautas de accesibilidad a la vivienda.

3. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras de tocador con la parte superior del espejo un mínimo de

6'- 0 "sobre el piso de acabado. Espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos

están permitidos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

4. Muebles de tocador con cajones o un mueble de tocador sin cajones y un mueble de lino

con cajones debe instalarse en todas las unidades. Todos los gabinetes en desventaja designada

las unidades accesibles deben instalarse de conformidad con ANSI o UFAS aplicables

pautas

re. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según corresponda

normas de accesibilidad

mi. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades sujetas a las Pautas de Vivienda Justa deben tener un

ancho libre mínimo de acuerdo con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todos

las puertas interiores a espacios habitables en unidades designadas para discapacitados deben tener un

ancho libre mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a espacios habitables en todas las demás unidades.

debe tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.

F. Se requiere iluminación cenital conmutada por separado en cada habitación. Ventiladores de techo Energy Star con

Se requieren kits de luces en la sala de estar y en cada habitación.

sol. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.

h. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.

yo. Acabados de piso todos los pisos deben ser reemplazados:

1. Los materiales de la alfombra deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

2. Los materiales para pisos resistentes deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

j. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo con respaldo de batería por unidad.

Las casas adosadas deben tener un mínimo de un detector de humo arriba.

k. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con sistemas mecánicos de gas o

accesorios. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener instalado un detector de monóxido de carbono.

l. Todas las unidades precableadas para conexiones de televisión por cable en la sala de estar y una (1) por habitación.

4.) Equipos de fontanería y mecánica:

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 tuberías de drenaje conectadas al exterior o a un drenaje indirecto conectado al

sistema de alcantarillado sanitario. La descarga de la válvula de alivio T&P del calentador de agua debe cumplir con el edificio correspondiente

requisitos del código

segundo. Las unidades HVAC a través de la pared no están permitidas en las unidades residenciales, excepto en las unidades de eficiencia.

do. Las unidades HVAC y los calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. Las unidades HVAC deben instalarse en

Armarios mecánicos con paredes aisladas ubicadas dentro de la unidad de vivienda. Los calentadores de agua deben ser

ubicado dentro de la unidad de vivienda.

re. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

|  |
| --- |
| **Página 81** |

AHFA DQS y Manual de Construcción

15/12/16

19

mi. HVAC 14 seer o mayor debe ser utilizado. En viviendas unifamiliares, el equipo de climatización debe ser

colocado de manera que su funcionamiento no interfiera con la comodidad de las viviendas adyacentes.

F. Las unidades con conexiones existentes para lavadora / secadora deben reemplazar e instalar nuevos accesorios de suministro de agua

y válvulas.

**VIII Informes e inspecciones**

AHFA contratará a un consultor de construcción externo para revisar los planos finales y las especificaciones antes

a la construcción de cada proyecto aprobado para garantizar que cumpla con todos los requisitos aplicables de AHFA

Diseño de Normas de Calidad y Manual de Construcción. El solicitante / propietario, arquitecto del proyecto y general

el contratista certificará que el proyecto cumple con la Ley Federal de Enmiendas de Equidad de Vivienda, los estadounidenses

con la Ley de Discapacidades y todos los requisitos de accesibilidad adicionales en el momento de la presentación de la final

planes y especificaciones, la finalización del proyecto y la emisión del Formulario 8609 del IRS. Además

para los planes y la revisión de especificaciones, AHFA tiene el derecho de inspeccionar el proyecto durante el siguiente

fases de desarrollo:

1. Durante la construcción;

2. Al finalizar la construcción y

3. Antes de la emisión del Formulario 8609 del IRS.

El solicitante será responsable del costo real del trabajo realizado por los consultores designados por AHFA.

|  |
| --- |
| **Page 82** |

Cumplimiento de HOME 2017

1

**Anexo D**

**2017**

**Plan de acción HOME**

**Procedimientos de monitoreo de cumplimiento, requisitos y criterios de penalización**

Como se menciona en la Sección VI G “Monitoreo de cumplimiento” del Plan de acción de HOME para los fondos de 2017 “HOME

Plan de acción ", el departamento de Cumplimiento de AHFA llevará a cabo los procedimientos y requisitos de monitoreo para

Asegúrese de que el propietario y el proyecto cumplan con las regulaciones de HOME. Estos monitoreos de cumplimiento

los procedimientos se aplican a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, que han recibido una asignación de HOME

fondos de AHFA. Un resumen completo de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en AHFA

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

**YO.**

**Procedimientos y requisitos de monitoreo de cumplimiento:**

A. AHFA requerirá que cada propietario de un proyecto HOME mantenga registros para cada miembro calificado

Edificio de viviendas en el proyecto. Estos registros deben mostrar, para cada año en la accesibilidad

período, la información requerida por las disposiciones de mantenimiento de registros contenidas en el HOME

regulaciones, incorporadas aquí como referencia.

B. AHFA exigirá a los propietarios que conserven los registros que documenten el cumplimiento de HOME

regulaciones para cada año como se describe en el Párrafo A anterior por al menos cinco (5) años después del

fin del período de asequibilidad.

C. Cada propietario debe ingresar todos los datos requeridos del inquilino en la autoridad de AHFA DMS en línea “AHFA

DMS”en febrero de 1 st de cada año. Los datos de inquilino requeridos deben ser para todos los eventos de inquilino,

incluyendo todos los casos de mudanza y mudanza, recertificación de ingresos y transferencia de inquilinos

a través del año anterior al 31 de diciembre st .

D. del 1 de marzo st de cada año AHFA debe recibir del propietario de cada proyecto financiado INICIO

combinado con Créditos de Vivienda o cada proyecto financiado solo por HOME, el Anual correspondiente

Certificación del propietario "AOC", bajo pena de perjurio, según lo dispuesto en la Sección 1.42-5 (c) (1) de

Reglamento del Tesoro. El AOC se completará utilizando AHFA DMS u otro aprobado

método proporcionado por el departamento de Cumplimiento de AHFA. Además de completar el AOC

el propietario debe presentar un rollo de alquiler para diciembre 31 de st del año anterior a menos que todos los

los datos requeridos del inquilino descritos en la Sección IC del Anexo D se ingresaron en el AHFA

DMS Una vez que se recibe el AOC, AHFA revisará el cumplimiento de los requisitos de

Sección 42 y los requisitos de AOC de AHFA para propiedades financiadas por HOME. Puntos de penalización como

descrito en la Sección II A del Anexo D se aplicará si un propietario no proporciona un AOC

antes de marzo 1 st de cada año. No presentar el AOC a AHFA dentro de los treinta (30) días posteriores

La notificación por escrito de la no recepción por parte de AHFA resultará en un recargo de $ 500.

|  |
| --- |
| **Page 83** |

Cumplimiento de HOME 2017

2

E. Los propietarios de propiedades financiadas por AHFA HOME deben presentar a AHFA un informe financiero anual auditado

declaración preparada por una licencia de Contador Público para cada proyecto el 1 de mayo st . Todos

Los estados financieros pueden enviarse electrónicamente por correo electrónico, memoria USB, memoria USB o memoria

palo. Los estados financieros en papel no deben estar encuadernados ni engrapados.

F. Para mayo 1 st de cada año, el propietario o la sociedad gestora del propietario para todas las propiedades

recibir fondos de AHFA HOME en 2012 y después también **debe** presentar un Capital actualizado

Plan de mantenimiento "CMP" para AHFA. Cada CMP debe completarse de la manera definida

por AHFA:

El propietario debe mantener un CMP por escrito para cada proyecto que cumpla con la Sección 24 CFR

92.251 durante el plazo del préstamo HOME. El CMP escrito para cada proyecto debe ser

disponible para revisión de AHFA en cualquier momento, previa solicitud. Como mínimo, y sin limitar el

antes, el CMP debe incluir los siguientes componentes:

1. **Resumen anual de necesidades físicas** : este resumen proporcionará una estimación de todos los

reparaciones planificadas y anticipadas, reemplazos y diferidos significativos y otros

elementos de mantenimiento que deberán abordarse en los próximos 12 meses. Debería

tomar en cuenta la entrega anticipada de la unidad, la evaluación física de

terrenos / comodidades / áreas comunes, y cualquier artículo de mantenimiento diferido (incluyendo

motivo de aplazamiento). Se deben identificar las fuentes de financiamiento para este trabajo. Este resumen

sirve como plan de acción a corto plazo para la administración de la propiedad y como informe

herramienta para AHFA y el propietario. Documentación de reparaciones (por ejemplo, recibos, antes / después

fotos, órdenes de trabajo completadas, etc.) deben mantenerse a lo largo de

año. Cualquier reparación adicional, reemplazo o mantenimiento completado durante el

curso del año también debe ser documentado. Además del resumen actual, un

Se debe proporcionar una copia del resumen del año anterior a AHFA. El año anterior

el resumen debe incluir toda reparación, reemplazo o mantenimiento realizado con el

fuente de financiamiento identificada o estado actual de elementos pendientes con remedio planificado,

cronograma estimado para la finalización y fuente de financiamiento identificada.

2. **Resumen de necesidades físicas a largo plazo** : Este resumen proporcionará una estimación de

las reparaciones y los artículos de reemplazo más allá del primer año que se requieren para mantener

La integridad física del desarrollo durante el plazo del préstamo HOME. Artículos para ser

se incluyen los principales sistemas estructurales (p. ej. escaleras, balcones, pavimentos,

aceras, etc.) y componentes interiores (por ejemplo, electrodomésticos, pisos, iluminación / plomería

accesorios, etc.) que, en función de la vida útil esperada (EUL), requieren reemplazo

durante este período. Antes del cierre del préstamo, el propietario deberá presentar a AHFA, por

revisión y aprobación, una versión de muestra del sistema de seguimiento de mantenimiento de capital

destinado para su uso durante el plazo del préstamo HOME. Este sistema de seguimiento de mantenimiento.

debe ser actualizado continuamente por la gerencia y debe dirigirse a las unidades durante el turno

más, así como las unidades ocupadas por inquilinos a largo plazo. Fuentes de financiamiento para lo planeado

los reemplazos deben ser identificados.

3. **Análisis de las reservas para reemplazo** : este análisis proporcionará una estimación de

depósito inicial y mensual a la cuenta de reserva de reemplazo necesaria para financiar el

|  |
| --- |
| **84** |

Cumplimiento de HOME 2017

3

necesidades físicas a largo plazo del desarrollo durante el plazo del préstamo HOME. Este plan

contabilizará la inflación, el saldo de reserva de reemplazo existente y el esperado

Vida útil (EUL) de los principales sistemas de construcción. Este análisis debe incluir los costos.

de doce (12) meses de necesidades físicas anuales, pero no cualquier elemento de trabajo que pudiera ser

considerado un gasto operativo.

G. AHFA inspeccionará cada proyecto HOME activo anualmente durante el HOME

período de asequibilidad. AHFA también revisará la certificación de ingresos, la documentación que

el propietario ha recibido para respaldar esa certificación y los registros de alquiler de cada inquilino en al menos

veinticinco por ciento (25%) de las unidades HOME de cada proyecto. AHFA determinará qué

Los registros de los inquilinos deben inspeccionarse utilizando un método de selección aleatorio. AHFA también

realizar una inspección física de un muestreo aleatorio de las unidades de un proyecto. El número de unidades

en este muestreo aleatorio será al menos el veinte por ciento (20%) de las unidades HOME en cada

proyecto seleccionado para la revisión del archivo del inquilino. Se pueden inspeccionar archivos y / o unidades domésticas adicionales

hasta el cien por ciento (100%) si el equipo de Cumplimiento de AHFA lo considera necesario.

H. El propietario debe permitir que AHFA o su representante designado realice actividades adicionales en el sitio

inspecciones de cualquier edificio de viviendas en un proyecto hasta el final del período de asequibilidad.

Estas inspecciones adicionales son independientes de cualquier revisión de archivos de inquilinos o unidades bajo

Párrafo G. Las inspecciones realizadas fuera del Párrafo G serán a cargo del propietario.

Cada unidad o inspección del edificio se realizará utilizando la Condición física uniforme

Normas Directrices "UPCS" establecidas por HUD. Los estándares UPCS y definiciones relacionadas

proporcionado 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)) proporcionar orientación

para al menos quinientos veinte (520) protocolos de cumplimiento.

I. AHFA notificará de inmediato al propietario por escrito si AHFA no recibe el AOC o no

se le permite inspeccionar y revisar como se describe en los párrafos G y H, o de otra manera descubre

que el proyecto no cumple con las regulaciones de HOME. En tal caso, el propietario será

informado por escrito del período estipulado para suministrar documentación faltante o para corregir

incumplimiento a partir de la fecha de la carta de notificación.

J. AHFA puede notificar a HUD sobre el incumplimiento del propietario o la no presentación de un AOC a más tardar

más de cuarenta y cinco (45) días después del final del tiempo permitido para la corrección y no antes del

fin del período de corrección, ya sea que se corrija o no el incumplimiento o la falta de certificación.

K. AHFA cobrará tarifas para cubrir los gastos administrativos en curso en el monitoreo del cumplimiento

y para cobrar todos los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones como agencia de Crédito de Vivienda,

incluidos, entre otros, tarifas razonables por servicios legales y profesionales. (Referencia

Capítulo 1 Sección 1.4 del manual de cumplimiento de AHFA.)

L. El cumplimiento de los requisitos de las normas HOME y la Ley de Equidad de Vivienda es el

responsabilidad del propietario del edificio para el cual se prestan o otorgan fondos de HOME. los

El propietario de cada edificio para el que se prestan o otorgan fondos de HOME también es responsable de

cumplimiento de todos los requisitos de accesibilidad, diseño adaptativo y construcción del

Ley de Equidad de Vivienda. La obligación de AHFA de supervisar el cumplimiento de los requisitos de la

|  |
| --- |
| **Page 85** |

Cumplimiento de HOME 2017

4 4

Las reglamentaciones de HOME no hacen que AHFA o el Estado de Alabama sean responsables ante ningún propietario ni ante ningún

accionista, funcionario, director, socio, miembro o gerente de cualquier propietario o de cualquier entidad

que comprende cualquier propietario por el incumplimiento de un propietario con el mismo.

M. La política de AHFA es informar de inmediato al departamento federal correspondiente y al

inspector general competente de dicho departamento cualquier indicio de fraude, despilfarro, abuso o

actividad potencialmente criminal relacionada con fondos federales.

N. Si el propietario recibió créditos de vivienda, una copia del Formulario 8609 con la Parte II completada por el

el propietario debe ser presentado a AHFA el primer año en que se reclaman créditos de vivienda para un edificio.

O. El propietario debe presentar una copia de cualquier informe de violación del código de salud, seguridad o construcción emitido

por cualquier entidad reguladora o de terceros al departamento de cumplimiento de AHFA.

**II**

**Puntuación de penalización, tarifas por incumplimiento y criterios de suspensión**

De acuerdo con los estándares UPCS y las 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) , hay al menos quinientos veinte (520)

protocolos de cumplimiento para los cuales, si se encuentra incumplimiento, son elementos de incumplimiento reportables al IRS.

AHFA ha identificado ciertos protocolos de cumplimiento específicos en la Sección II D de este Anexo como automáticos

elementos de deducción de puntos de penalización, que para el resto de este documento se denominarán deducción de puntos

artículos, cuando se descubre incumplimiento. AHFA espera, como mínimo, que cada propietario y gerencia

La compañía desarrollará un proceso de inspección de rutina para garantizar que los elementos definidos en la Sección II D sean regularmente

inspeccionado por su personal respectivo de forma continua. Las categorías de artículos de deducción de puntos abordan la salud

y preocupaciones de seguridad, naturaleza sanitaria y condiciones de vida habitables de cada unidad y proyecto, y AHFA

estándares para prácticas mínimas de mantenimiento de registros. Si antes de una inspección, un propietario notifica a AHFA de un

emitir y proporciona un plan aceptable de acción correctiva, AHFA no deducirá puntos por ese problema. los

El plan del propietario para la acción correctiva debe incluir detalles sobre cómo se resolverá el problema junto con un

fecha límite para cuando se resuelva el problema. Dado que AHFA generalmente proporcionará un aviso de hasta tres (3) días

con respecto a la programación de las inspecciones de cumplimiento, no se permitirá ningún período de curación para la deducción de puntos

elementos definidos en la Sección II D.

Las deducciones de puntos **no** se deducirán del puntaje de un solicitante multifamiliar de 2017 hasta el total acumulado

de todas las deducciones de puntos recogidos durante 2016 (1 de enero st el 31 de diciembre st ) superior a cuatro (4) puntos.

Si el total acumulado de todas las deducciones de puntos de un solicitante es de cinco (5) puntos o más, entonces el total de **todos los** puntos

las deducciones **se** deducirán del puntaje del solicitante en sus solicitudes multifamiliares de 2017. Todo punto

las deducciones se evaluarán tanto para el propietario como para la compañía administradora para el ciclo de asignación de 2017

como sigue:

R. Se deducirá un (1) punto por cada proyecto para el cual el propietario no presente la información correcta y

completar AOC y la lista de alquiler de fin de año anterior para el Departamento de Cumplimiento de AHFA antes de marzo

1 de 2017.

|  |
| --- |
| **86** |

Cumplimiento de HOME 2017

5 5

B. AHFA revisará todos los resultados de los informes de inspección de terceros que reciba de cualquier local, estado,

entidad o institución federal o financiera con un interés en el proyecto que contiene incumplimiento

problemas definidos en el Plan de acción de HOME. AHFA aplicará deducciones de puntos aplicables para artículos

de incumplimiento encontrado en cualquier informe de terceros de acuerdo con la Sección II D de este Anexo.

C. Si alguna de las acciones negativas enumeradas en la Sección IV D del Plan de Acción HOME 2017 (no

La Sección II D de este Anexo) se produce después de que una (s) solicitud (es) multifamiliar (s) de AHFA 2017 haya sido

presentado y antes de la aprobación de AHFA, AHFA tiene el derecho de **terminar inmediatamente** el

aplicación (es) de cualquier persona involucrada con estas acciones negativas. AHFA también suspenderá o

prohibir permanentemente a cualquier propietario solicitar fondos o cualquier compañía de gestión de

participar en una solicitud de financiación de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Si se evalúa a un propietario un total acumulado de diez (10) puntos o más para todos los proyectos de AHFA

auditado y / o inspeccionado desde el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016, el propietario

ser **suspendido inmediatamente** de solicitar cualquier programa multifamiliar financiado por AHFA

(crédito de vivienda de bajos ingresos, HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o fianza multifamiliar exenta de impuestos)

desde el momento en que se notifica al propietario de la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2017. Si un

el propietario es suspendido después de que una aplicación del programa multifamiliar financiada por AHFA 2017 haya sido

presentado pero antes de la aprobación de AHFA, cualquiera de las solicitudes para las cuales este propietario es

enumerado como uno de los miembros será **rescindido de inmediato** .

segundo. Si se evalúa a una compañía administradora, un total acumulado de diez (10) puntos o más para todos

Proyectos de AHFA auditados y / o inspeccionados desde el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016,

la compañía administradora será **suspendida inmediatamente** de participar en cualquier

Solicitudes de programas multifamiliares financiados por AHFA (crédito para viviendas de bajos ingresos, HOME,

Fondo Fiduciario de Vivienda o bono de exención de impuestos multifamiliar) desde el momento en que la administración

se notifica a la compañía de la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2017. Si una gerencia

la compañía se suspende después de que una aplicación de programa multifamiliar financiada por AHFA 2017 haya

enviado, y la solicitud es financiada más tarde, la propiedad del recién financiado

la propiedad debe reemplazar la compañía administradora suspendida con una compañía administradora

que **no** está actualmente en suspensión. Además, una vez que una empresa de gestión es

suspendido, un representante de la compañía administradora **debe** asistir a la capacitación de cumplimiento

en la oficina de AHFA en un momento de mutuo acuerdo. Cualquier transferencia de solicitudes de gestión

que involucran a una compañía de gestión suspendida serán rechazados hasta que se suspenda

empresa de gestión completa un año auditoría de cumplimiento / inspección (1 de enero st a través

De diciembre de 31 st ) sin una suspensión y un representante de la compañía de gestión

asiste a la capacitación de cumplimiento requerida en la oficina de AHFA.

do. Si un propietario tiene prohibido participar durante cinco (5) años calendario consecutivos, el

el propietario tendrá prohibido permanentemente solicitar cualquier multifamiliar financiada por AHFA

programas (crédito de vivienda de bajos ingresos, HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o impuesto multifamiliar)

bono exento).

re. Si una empresa de gestión tiene prohibido participar en cualquier solicitud durante cinco (5)

años calendario consecutivos, se prohibirá permanentemente a la compañía administradora

participar en cualquier aplicación de programa multifamiliar para cualquier multifamilia financiada por AHFA

|  |
| --- |
| **Page 87** |

Cumplimiento de HOME 2017

6 6

programas (crédito de vivienda de bajos ingresos, HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o impuesto multifamiliar)

bono exento). Cualquier transferencia de solicitudes de gestión que implique una prohibición permanente

La empresa gestora será rechazada.

D. Los siguientes puntos de deducción de puntos discutidos en las subsecciones a, byc a continuación no están destinados a

suplante o usurpe los códigos de construcción locales u otros aplicables. Las deducciones de puntos se basarán en

El Plan de Acción QAP y HOME de AHFA 2017 y cubrirá auditorías e inspecciones realizadas

1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016. Si un solicitante tiene menos de tres (3) fondos financiados por AHFA

propiedades, al menos una propiedad que posea el solicitante será inspeccionada como se menciona en la Sección II E

Aquí en. Los puntos serán evaluados para el propietario y la compañía de gestión registrada en el momento de

inspección a menos que se hayan producido cambios en la propiedad o en la compañía administradora dentro de los últimos seis (6)

meses. Las deducciones de puntos para este Plan de Acción de HOME se basarán en la siguiente metodología:

*a.*Deficiencias de salud y seguridad: dos (2) puntos por evento (o colectivamente por proyecto

auditado si la misma deficiencia) se evaluará para las deficiencias de salud y seguridad, si se cita

como un hallazgo en el momento de la inspección por parte de AHFA, su representante designado u otro

tercero no relacionado. Al concluir la visita in situ, AHFA proporcionará un informe general.

resumen verbal de las deficiencias identificadas durante la visita a los representantes de la

propietario y / o la empresa gestora presente en ese momento. AHFA proporcionará

un aviso formal por escrito sobre todas las deficiencias aplicables y especificará el

marco (s) de tiempo en el que el propietario deberá corregir todas las deficiencias aplicables. *Punto*

*las deducciones resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al*

*descubrimiento, independientemente de si las deficiencias identificadas se han curado. Además,*

*se deducirán cuatro (4) puntos adicionales si el propietario no resuelve las deficiencias dentro de*

*el plazo especificado en el aviso de deficiencias de AHFA. Las deficiencias que*

*dar lugar a deducciones de puntos en este párrafo son las siguientes "Salud y seguridad*

*Deficiencias ":*

yo. Extintores faltantes, no cargados o vacíos (para propiedades financiadas bajo el 1999

QAP y posteriormente) para más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas.

Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%) o menos será

sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II D e aquí.

ii) Detectores de humo que faltan o no funcionan en más del veinticinco por ciento (25%) del

Total de unidades inspeccionadas. Un detector de humo faltante o que no funciona se define como no tener

al menos un detector de humo operable por piso por cada unidad de apartamento inspeccionada. Ninguna

los resultados relacionados con esta categoría que totalizarán veinticinco por ciento (25%) o menos serán

sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II D e aquí.

iii) Faltan botes de fuego sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en el

superficie de la estufa (se aplica a las propiedades financiadas bajo el QAP 2013 y en adelante) para

más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con

esta categoría que totaliza el veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeta a la penalidad

criterios definidos en la Sección II D e aquí.

iv. Cableado eléctrico expuesto o riesgos eléctricos que incluyen, entre otros, faltantes,

placas de cubierta o protectores de cables dañados o instalados incorrectamente que dejan conexiones

|  |
| --- |
| **Page 88** |

Cumplimiento de HOME 2017

7 7

espacios en blanco expuestos o faltantes de la caja de fusibles. Cableado eléctrico expuesto o riesgos eléctricos.

ubicado en un área cerrada donde el residente (s) no puede obtener acceso debe ser reparado pero

no causará una deducción de puntos. Cualquier hallazgo en esta categoría ubicado en un área cerrada

donde los residentes no pueden obtener acceso estarán sujetos a los criterios de penalización definidos

en la Sección II D e aquí.

v. Infestación de insectos (basada en presencia visible, daño o informes), incluyendo, pero no

limitado al incumplimiento por parte del propietario de notificar a AHFA sobre cualquier infestación de chinches.

vi. Moho u hongos en más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Ninguna

los resultados relacionados con esta categoría que totalizarán veinticinco por ciento (25%) o menos serán

sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II D e aquí.

vii. Peligros de tropiezo debido a aceras dañadas, estacionamientos u otro exterior accesible

rutas.

viii. Pasamanos o escalones faltantes, rotos o sueltos.

*segundo.*Deficiencias de la unidad: un (1) punto por ocurrencia (o colectivamente por proyecto auditado si el

misma deficiencia) se evaluará para cada una de las unidades inspeccionadas en busca de alguna de las deficiencias

enumerados a continuación, si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección de AHFA, su designado

representante u otro tercero no relacionado. Al final de la visita in situ, AHFA

proporcionará un resumen verbal general de las deficiencias identificadas durante la visita al

representantes del propietario y / o la compañía administradora que están presentes en ese momento.

AHFA proporcionará un aviso formal por escrito sobre todas las deficiencias aplicables y

especifique los plazos en los que el propietario deberá curar todos

deficiencias *Se evaluarán las deducciones de puntos resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación.*

*automáticamente tras el descubrimiento, independientemente de si las deficiencias identificadas han sido*

*curado. Además, se deducirán dos (2) puntos adicionales si el propietario no cura*

*las deficiencias dentro del plazo especificado en el aviso de deficiencias de AHFA. los*

*las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este párrafo son las siguientes "Unidad*

*Deficiencias ":*

yo. Instalaciones de fontanería faltantes o inoperables.

ii) Estufas, lavaplatos o refrigeradores faltantes o desconectados.

iii) Gabinetes faltantes, instalados incorrectamente, fijados o dañados, tales como moho extenso o

Daños que podrían reemplazar los gabinetes de la unidad.

iv. Un cajón perdido o dañado en más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades

inspeccionado. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%) o

menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II D e aquí.

v. Puertas o ventanas exteriores tapiadas, rotas o faltantes.

vi. Unidades que han estado vacantes por más de treinta (30) días y no son aptas para

ocupación o se consideran insalubres. Una unidad que sea adecuada para la ocupación debe

como mínimo incluir la eliminación de los artículos del hogar anterior (muebles, ropa y

basura), reparaciones en las paredes y pisos completadas, alfombras y paredes limpias y en general

mantenimiento completado a la unidad que crea una preparación general del mercado. Si una unidad

que ha estado vacante por más de treinta (30) días sufre daños debido a incendios, tormentas,

|  |
| --- |
| **Page 89** |

Cumplimiento de HOME 2017

8

vandalismo o desastre natural (mientras esté vacante) un punto no se deducirá mientras el

El propietario informa inmediatamente de este daño a AHFA tras su descubrimiento.

vii. AHFA no puede acceder o inspeccionar las unidades en el momento de su inspección / auditoría debido

a la incapacidad de un propietario / agente propietario para desbloquear las cerraduras de las puertas exteriores de la unidad antes de

Entrevista de salida de los inspectores de AHFA.

*do.*Deficiencias de proyecto o unidad de servicios: un (1) punto por suceso (o colectivamente por

proyecto auditado si la misma deficiencia) será evaluada para el proyecto o unidad de amenidad

deficiencias enumeradas a continuación, si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección por parte de AHFA, su

representante designado u otro tercero no relacionado. Al final del sitio

visita, AHFA proporcionará un resumen verbal general de las deficiencias identificadas durante

la visita a los representantes del propietario y / o la compañía administradora que son

presente en ese momento. AHFA proporcionará un aviso formal por escrito con respecto a todos los aplicables

deficiencias y especificará los plazos en los que el propietario deberá curar

Todas las deficiencias aplicables. *Deducciones puntuales resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación*

*se evaluará automáticamente al momento del descubrimiento, independientemente de si*

*Las deficiencias han sido curadas. Además, se deducirán dos (2) puntos adicionales si*

*el propietario no resuelve las deficiencias dentro del plazo especificado en las deficiencias*

*aviso de AHFA. Las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este*

*el párrafo es el siguiente: "Deficiencias de proyecto o unidad de servicios":*

yo. Una característica del proyecto que figura en la solicitud del propietario que se encuentra que falta. los

el propietario debe notificar a AHFA **inmediatamente** después de ocurrir si alguno de los servicios de su proyecto

han sido dañados, inutilizados o sujetos a reemplazo junto con un escrito

planee reparar o reemplazar dichos servicios dentro de un plazo aceptable para AHFA.

ii) Una unidad de servicios enumerada en la solicitud del propietario que se encuentra que falta en más

del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. El propietario debe notificar a AHFA

**inmediatamente** después de la ocurrencia si alguna de las comodidades de su unidad ha sido dañada, prestada

inutilizable o sujeto a reemplazo junto con un plan escrito para reparar o reemplazar dicho

servicios dentro de un plazo aceptable para AHFA. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría

ese total del veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos

en la Sección II D e aquí.

*re.*Deficiencias de documentación o archivos: un (1) punto por ocurrencia (o colectivamente por

proyecto auditado si la misma deficiencia) será evaluada para la documentación o archivo

deficiencias enumeradas a continuación, si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección por parte de AHFA, su

representante designado u otro tercero no relacionado. Al final del sitio

visita, AHFA proporcionará un resumen verbal general de las deficiencias identificadas durante

la visita a los representantes del propietario y / o la compañía administradora que son

presente en ese momento. AHFA proporcionará un aviso formal por escrito con respecto a todos los aplicables

deficiencias y especificará los plazos en los que el propietario deberá curar

Todas las deficiencias aplicables. *Deducciones puntuales resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación*

*se evaluará automáticamente al momento del descubrimiento, independientemente de si*

*Las deficiencias han sido curadas. Además, se deducirán dos (2) puntos adicionales si*

|  |
| --- |
| **Página 90** |

Cumplimiento de HOME 2017

9 9

*el propietario no resuelve las deficiencias dentro del plazo especificado en las deficiencias*

*aviso de AHFA. Las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este*

*el párrafo es el siguiente: "Deficiencias de documentación o archivos":*

yo. La imposibilidad de obtener una asignación de servicios públicos actualizada que resulte en el ingreso bruto de un hogar

el alquiler excede el límite de alquiler bruto aplicable.

ii) Si más del veinticinco por ciento (25%) de los hogares en un proyecto están por encima de lo aplicable

límite de ingresos Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%)

o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II D e aquí.

iii) Si falta más del veinticinco por ciento (25%) de los archivos seleccionados para la auditoría. Cualquier hallazgo

relacionado con esta categoría que es el veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a la

Criterios de penalización definidos en la Sección II D e aquí.

iv. Si más del veinticinco por ciento (25%) de los archivos seleccionados para auditoría indica que los inquilinos están

hogares no elegibles debido a violaciones de las reglas del estudiante. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría

ese total de veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización como

definido en la Sección II D e aquí.

v. Si más del veinticinco por ciento (25%) de los hogares en un proyecto fueron cobrados por

rentas máximas aplicables. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume veinticinco

el porcentaje (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II D e

Aquí en.

mi. Otras deficiencias generales: dos (2) puntos por ocurrencia (o colectivamente por proyecto

auditado si se cita la misma deficiencia) se evaluará para otras deficiencias generales si

citado como un hallazgo en el momento de la inspección por AHFA, su representante designado u otro

tercero no relacionado y no está curado después del final del plazo especificado por escrito para curar

Las deficiencias. Todos los plazos para curar las deficiencias se presentarán por escrito.

Las deficiencias generales incluyen todas las infracciones o deficiencias que no figuran en la lista anterior.

párrafos que se citan como hallazgos durante las auditorías in situ de AHFA.

E. Solicitante / Propietario (s) con menos de tres (3) proyectos financiados con créditos de vivienda o fondos de HOME

otorgado por AHFA estará sujeto a los criterios de penalización que se especifican aquí en la Sección II. AHFA

aplicará los mismos criterios de calificación a cualquier nueva solicitud presentada por cualquier propietario / solicitante

con menos de tres (3) proyectos financiados con créditos de vivienda o fondos HOME otorgados por AHFA

si alguna unidad AHFA o no AHFA inspeccionada por AHFA, su representante designado u otro

se citan a terceros no relacionados por deficiencias de salud y seguridad, ocupadas o vacantes

Deficiencias, o cualquier Proyecto o Unidad de Deficiencias de la Unidad.