|  |
| --- |
| **Página 1** |

**2018**

**PLAN DE ACCION DEL HOGAR**

*El Plan de Acción del Programa de Asociaciones de Inversión HOME del Estado de Alabama de 2018 (el "Plan") fue*

*aprobado por la Junta de Directores de la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama ("AHFA") en*

*6 de septiembre de 2017, y se incluirá como parte del Plan Consolidado del Estado de Alabama para ser*

*presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ("HUD") para su aprobación.*

***Hasta que sea aprobado por HUD, el Plan está disponible solo con fines informativos y está sujeto a***

***cambiar en todo o en parte.***

*El 15 de diciembre de 2016, HUD emitió su Guía para presentar planes consolidados y anuales*

*Planes de acción para el año fiscal 2017 con el aviso CPD 16-18 (el "aviso"). De acuerdo con*

*la Notificación, AHFA notifica a todos los solicitantes potenciales lo siguiente:*

• *Todos los montos de los fondos HOME 2018 que se muestran en el Plan son meras estimaciones basadas en 2017 de AHFA*

*Niveles de financiación de HOME.*

• *Todos los montos de los fondos de HOME que se muestran en el Plan se modificarán cuando HUD anuncie la decisión final.*

*Niveles de financiación HOME 2018.*

• *El anuncio de HUD de los niveles finales de financiación de HOME 2018 puede no ocurrir hasta después de AHFA*

*El ciclo de aplicación ha comenzado.*

• *Según lo dispuesto en el Aviso, AHFA no presentará el Plan a HUD para su revisión y aprobación hasta*

*HUD anuncia los niveles finales de financiación de HOME 2018, y el Plan ha sido revisado para reflejar esos*

*Niveles de financiación. El Plan y todos los niveles de financiación de HOME 2018 descritos en el mismo permanecerán sujetos a*

*cambiar en su totalidad o en parte hasta que se reciba la revisión y aprobación de HUD.*

• *Los niveles de financiación de HOME de 2018 anunciados por HUD pueden ser sustancialmente diferentes a los*

*descrito en el Plan, y HUD puede requerir que AHFA modifique el Plan en su totalidad o en parte, lo que*

*puede alterar significativamente la forma en que se califican y financian las solicitudes.*

*Como resultado, tenga en cuenta que todo el tiempo, dinero y otros recursos comprometidos con el envío*

*de una solicitud a AHFA bajo el Plan permanecerá completamente en riesgo hasta que HUD anuncie el 2018*

*Niveles de financiación de HOME y proporciona la aprobación final del Plan.*

**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 06/09/2017**

**2**

**Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama**

**Plan de acción HOME 2018**

**TABLA DE CONTENIDO**

**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**

**25**

**VI.**

**CONFORMIDAD**

**27**

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

**28**

**VIII AÑADIR**

A. Anexo A

Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama

Sistema de puntuación de puntos 2018

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 2018

Procedimientos de Monitoreo de Cumplimiento, Requisitos y

Criterios de penalización

|  |
| --- |
| **Página 3** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**3**

**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 pautas

del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), Alabama Housing

La Autoridad de Finanzas (AHFA) es el administrador designado y diseñador del Programa HOME de Alabama.

AHFA ha diseñado específicamente el programa HOME para satisfacer las necesidades de ingresos bajos y moderados

Los alabamianos son consistentes 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, una 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 del mismo tamaño,

alcance y nivel de complejidad según las actividades para las cuales se reservan o comprometen los fondos de HOME.

HUD define al personal de CHDO como empleados remunerados responsables de las operaciones diarias (voluntarios, junta directiva

miembros y consultores no se consideran personal). La organización debe recertificarse anualmente para permanecer

un CHDO activo y calificado para 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 Subsidio en bloque de desarrollo comunitario

(CDBG), Subvenciones para refugios de emergencia (ESG), Oportunidades de vivienda para personas con SIDA (HOPWA) y

El Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda (HTF).

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 utilizados

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

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

Condado de Mobile, Montgomery y Tuscaloosa.

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

en el 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.

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.

|  |
| --- |
| **Página 4** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**4 4**

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

El Acuerdo HOME es un acuerdo ejecutado por AHFA y la entidad aprobada para recibir un

apropiación de fondos de HOME.

**III. PROGRAMA EN CASA DE ALABAMA**

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

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

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

familias, listas de espera de viviendas públicas, proyectos destinados a la eventual propiedad del inquilino, energía

proyectos 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 contribuyen a una comunidad concertada

plan de revitalización; y

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

por notificar a HUD de incumplimiento.

**A. Desarrollo de criterios de selección**

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

Alabama recibirá dólares federales para vivienda. Antes de enviar el CHAS a HUD, AHFA

preparó una extensa lista de partes interesadas interesadas para recopilar información y

cartas de consulta enviadas por correo, cuestionarios y encuestas a varias agencias estatales, proveedores de servicios,

directores de vivienda y particulares. Basado en la información recopilada, junto con los datos del

relativamente entonces el nuevo Censo de los Estados Unidos de 1990, 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 por

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 Plan Consolidado.

AHFA, como administrador del programa HOME, fue considerado responsable de escribir la vivienda

porción del nuevo documento. El Plan Estatal Consolidado proporcionó una descripción detallada de cómo

el Estado planeó utilizar su financiamiento anual de Planificación y Desarrollo Comunitario para cumplir

objetivos de desarrollo económico, proporcionar viviendas asequibles y abordar otras necesidades especiales.

Como contribuyente, AHFA ofreció un análisis detallado del estado actual de la vivienda en Alabama

con especial atención dedicada al estado de la vivienda y la asequibilidad de la vivienda.

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

el censo de 2010 de EE. UU. estuvo disponible, el Estado confió en las cifras más recientes. Mientras Alabama,

Al igual que todos los estados, ha experimentado fluctuaciones en la población, ingresos y otros registros censales críticos

datos entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010, una realización no ha sido alterada:

nuestro estado sigue siendo pobre y miles de familias y hogares de Alabama necesitan un lugar seguro y

Lugar asequible para vivir. Todavía existen muchas necesidades insatisfechas y AHFA utilizará el limitado

recursos disponibles para abordar tantas necesidades insatisfechas como sea posible en todo el estado.

|  |
| --- |
| **Página 5** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**5 5**

El Plan Estatal 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 de padres, ancianos, personas con discapacidades, enfermedades mentales o SIDA / VIH y personas sin hogar

personas). Como administrador del Programa HOME para Alabama, AHFA identifica áreas de

necesita, prepara planes para abordar esas necesidades e informa sobre el uso de los fondos asignados para satisfacer

esas necesidades

Un análisis demográfico realizado para el primer Plan Estatal Consolidado (y todavía es cierto hoy)

concluyó "que un número significativo de personas en todas partes del estado necesitan vivienda

asistencia. Aquellos con las mayores necesidades están, previsiblemente, concentrados en los niveles más bajos de la

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

en relación con las necesidades de vivienda se encuentran en los condados urbanos y metropolitanos más poblados del estado,

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

parte del estado, el Cinturón Negro en particular ". Esta conclusión fue apoyada por el" Análisis

de Impediments to Fair Housing Choice ”(AI), estudio 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

parcial o total, para ocho (8) de los impedimentos identificados. Con ese fin, AHFA alentará

y ofrecer capacitación en Equidad de Vivienda en esfuerzos para superar de manera medible los impedimentos identificados.

El Plan Consolidado de Alabama y el Análisis de Impedimentos para la Vivienda Justa 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 estatal 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 consistente con el Consolidado

Los hallazgos del plan 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 del desarrollo de

El borrador del Plan de Acción HOME se publica en los principales periódicos de Alabama y se publica en línea.

a [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 realiza una breve descripción del plan

siempre que, copias del Plan estén disponibles para el público, y el público está invitado a hacer comentarios

en el plan. A la audiencia pública le sigue un período de comentarios públicos de 30 días durante el cual,

se recopilan comentarios y se realizan revisiones basadas en comentarios al Plan. Al finalizar

El período de comentarios públicos, el Plan se finaliza y se publica junto con todos los públicos.

comentarios recibidos y respuestas de AHFA. El plan finalmente se presenta para los estados y federales

aprobación de acuerdo con las fechas de presentación prescritas.

**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 por

financiación para abordar sus necesidades de vivienda no satisfechas, con el entendimiento de que el condado respectivo

las partes interesadas serán proactivas hacia a) proporcionar fuentes de financiación e incentivos adicionales a medida que

disponible, b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias, yc) buscar

Socios experimentados en créditos de vivienda y desarrollo de HOME para ayudar a crear viviendas

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

|  |
| --- |
| **Página 6** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**6 6**

ser utilizado en la distribución de fondos de HOME. AHFA busca promover las siguientes viviendas

prioridades (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**

**TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTROS**

**DECISIONES HECHAS POR AHFA BAJO ESTE PLAN DE ACCIÓN EN CASA, INCLUYENDO**

**SIN LIMITACIÓN SU ADENDA Y LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS**

**Y LAS FORMAS, SE REALIZARÁN A DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.**

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 a AHFA. Todas o partes de la aplicación pueden ser

requerido para ser enviado en línea. Después de enviar las solicitudes, AHFA llevará a cabo una

revisión de integridad. La solicitud se considerará completa si la solicitud

El paquete 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 lo antes posible.

Todos los formularios provistos por AHFA deben completarse de acuerdo con las instrucciones,

legible, 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 y documentación requeridos por AHFA y de terceros

debe enviarse en orden numérico detrás de las páginas de índice azules. los

La solicitud debe proporcionarse en un formato según las instrucciones escritas de AHFA.

Después de la revisión de integridad, cada solicitante con una solicitud faltante y / o incompleta

los artículos (incluidos los que requieren aclaraciones) serán contactados por correo electrónico con respecto a

cualquier artículo o documento faltante y / o incompleto descrito en esta Sección III (C) (1).

Previo aviso, los solicitantes competitivos deben presentar todos los artículos faltantes y / o incompletos o

documentos (junto con la tarifa requerida por cada artículo perdido / incompleto como se especifica en

Sección III (D)) dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación de AHFA o la solicitud

será terminado, y no se dará más consideración. La verificación de integridad por

AHFA no se extenderá a los puntos de puntuación (como se menciona en el Anexo A).

|  |
| --- |
| **Página 7** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**7 7**

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

viviendas de alquiler que cumplan con las restricciones básicas de ocupación y alquiler de la Sección 42

y Reglamento de HOME.

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

ser considerado contiguo si está separado solo por una calle del vecindario. Bajo el hogar

Plan de acción, desarrollos de casas móviles, centros de atención intermedia, hogares grupales y

los centros de atención colectiva no califican. Además, cualquier unidad de alquiler residencial que sea parte

de un hospital, hogar de ancianos, sanatorio, centro de atención de vida o centro de atención intermedia para

los discapacitados mentales y / o físicos que no son para uso del público en general y que son

no es elegible para fondos de HOME. Los proyectos deben contener no 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 con AHFA

Viabilidad del mercado y requisitos de análisis. El estudio de mercado debe ser realizado por un

Analista de mercado independiente que ha realizado un estudio de mercado para un estudio previo.

Solicitud presentada a AHFA para créditos de vivienda, fondos de HOME o bonos multifamiliares

o ha recibido la aprobación previa por escrito de AHFA para presentar un estudio de mercado para el actual

Ciclo de aplicación. La lista de analistas de mercado que han realizado estudios para anteriores

las solicitudes, la Certificación actual de estudios de mercado y otras instrucciones están disponibles en

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

tipo de vivienda;

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

Existe una ventaja de alquiler sobre la vivienda no subsidiada en el mercado definido

zona;

(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 en el

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 ni crearía

Concentración excesiva de unidades multifamiliares.

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

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

de Desarrollo Rural Agrícola (RD), estados financieros auditados y propietario

presentaron presupuestos de proyectos para determinar si existe una necesidad adecuada de

|  |
| --- |
| **Página 8** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**8**

proyecto propuesto. AHFA terminará cualquier solicitud basada en cualquiera 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 es

Incorrecto o engañoso.

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

requisitos de viabilidad Consulte la Sección IV (E) (1) (iii) de este Plan de Acción de HOME.

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 la necesidad de

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

empresa de gestión demostrar su respectiva capacidad financiera y experiencia

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

pautas

**D. Tasas**

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

hecho a nombre de la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama. Efectivo o cheques personales no serán

aceptado:

1.) Tarifas de solicitud:

(i.) Una ***tarifa no reembolsable*** debe acompañar a los formularios de solicitud requeridos

e informes de terceros requeridos en el momento de la presentación de la solicitud.

a) $ 10,000 para una solicitud con hasta ocho (8) propietarios que solicitan en un

Aplicación única que tiene **menos de** tres (3) puestos en servicio

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

por AHFA.

b) $ 7,500 para solicitantes con hasta ocho propietarios que presenten una solicitud

aplicación, mientras que cada propietario tiene tres (3) **o más** puestos en

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

otorgado por AHFA.

c) $ 2,000 para todos los solicitantes de CHDO propuestos que soliciten HOME

fondos independientemente de la cantidad de proyectos puestos en servicio

otorgado por AHFA.

|  |
| --- |
| **Página 9** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**9 9**

Se deberá abonar una tarifa de solicitud adicional en el momento en que se presente la solicitud para

Solicitud (es) que tienen estructuras de propiedad que exceden de ocho (8) individuos y / o

entidades. El monto de la tarifa será de $ 1,000 por cada propietario (individuo / entidad)

superior a ocho (8). Esta tarifa no se aplica al socio inversor limitado.

**Todas las tarifas de solicitud no son reembolsables. Si se devuelve una tarifa de solicitud debido a**

**fondos insuficientes, la aplicación terminará.**

Además de las tarifas de solicitud no reembolsables, AHFA puede requerir que el solicitante

proporcionar fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA

razonablemente espera incurrir o reembolsar a AHFA los costos de terceros en realidad

incurrido durante el proceso de revisión y análisis de la aplicación. Las tarifas de terceros incluyen

sin limitación, honorarios legales, honorarios de arquitectos e ingenieros, consultor (construcción,

tarifas ambientales o de otro tipo, y cualquier otro informe de terceros (construcción,

tarifas ambientales o de otro tipo) relacionadas con la revisión de cualquier informe de terceros

presentado por el solicitante. Estas cantidades deben ser pagadas por el solicitante dentro de los cinco (5)

días hábiles de la fecha de la factura.

Cualquier porción no utilizada de los fondos adicionales recaudados se devolverá al solicitante sin

interés una vez que se hayan presentado todas las facturas de terceros y el monto del reembolso sea

determinado.

2.) Documentos de solicitud faltantes y / o incompletos e informe (s) de terceros:

Los solicitantes deben presentar sus solicitudes finales y completas mediante la presentación

fecha tope. En el caso de que AHFA determine que faltan documentos, que están incompletos o

requieren aclaración (por ejemplo, estudio ambiental, estudio de mercado o evaluación de necesidades de capital)

el solicitante, si así lo elige, se le permitirá un aplazamiento limitado para proporcionar lo requerido

información para que AHFA continúe considerando la solicitud de financiamiento. los

se contactará al solicitante con una lista de documentos faltantes y / o incompletos o

Artículos de aclaración por correo electrónico. El solicitante tendrá cinco (5) días hábiles a partir de

notificación por parte de AHFA para proporcionar los artículos o documentos requeridos y aplicables

matrícula). Los honorarios se calcularán según lo siguiente:

**Desaparecido y / o incompleto**

**Documentos**

**Tarifa requerida Ocurrencia de artículo faltante**

**Tarifa**

Solicitud faltante o incompleta

documento

$ 2,000 por

documento

(1) ocurrencia por

documento

Informe de terceros incompleto

$ 2,000 por

informe

(1) ocurrencia por informe

Solicitudes de adicional

información o aclaración de

informe de terceros

$ 2,000 después

cinco (5) o

Más

(1) ocurrencia por informe

Cualquier aplicación con ocho (8) o más ocurrencias de elementos faltantes dará como resultado

AHFA cancela automáticamente la solicitud y se notificará al solicitante

por AHFA por correo electrónico.

|  |
| --- |
| **Página 10** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**10**

***Si AHFA determina que falta algún requisito de umbral o no***

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

***La solicitud será terminada.***

**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 o para implementar nuevas funciones

o disposiciones de la Regla HOME o las regulaciones aplicables. Dichas enmiendas son expresamente

permitido y la realización de dichas modificaciones 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 del Estado.

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 2018:**

Derecho

**(estimar)**

$ 8,096,341

Ingresos del programa

TBD

INICIO no comprometido

$ 4,978,060

Total

TBD

**USOS 2018 de los Fondos HOME:**

Préstamos CHDO

$ 1,214,451

|  |
| --- |
| **Página 11** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**11**

Tasa administrativa

$ 809,634

Préstamos

PS

TBD

**G. Estructura del préstamo**

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

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, necesaria

para hacer el proyecto económicamente factible. El monto, los términos y la estructura de tarifas serán establecidos por

AHFA. Las pautas generales del préstamo son las siguientes y están sujetas a cambios a discreción de AHFA:

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 adeudados

a finales del vigésimo año. En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el

derecho a establecer una tasa de incumplimiento superior a la tasa de interés preferencial vigente

aplicable en el momento del incumplimiento; o

Una combinación del préstamo anterior con lo siguiente:

(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 un

Ingresos operativos netos de la propiedad (ingresos por alquileres menos gastos operativos

y pagos de reserva) al servicio de deuda hipotecaria, actualmente amortizable

obligaciones AHFA determinará el gasto operativo permitido por

unidad basada en el crédito histórico y actual HOME y Housing Credit

estados financieros de propiedades.

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 la demolición.

de las estructuras existentes en el sitio o fuera del sitio, el costo asociado con el desarrollo no será 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

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

se ejecutará en relación con la propiedad. También se puede requerir garantía adicional,

pero está sujeto a la discreción de AHFA en función de la naturaleza de la transacción involucrada.

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

Individuo (s) o entidad aceptable para AHFA.

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

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**12**

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 que incluye, pero no se limita a, seguro de riesgo del constructor, responsabilidad general

seguro 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, el

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

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

moras, quiebras, ejecuciones hipotecarias o actividades que se determinan como poco sólidas o ilegales.

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 prestatario para revisar y comentar los informes ambientales presentados por el

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

Fase I Evaluación ambiental del sitio 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 formulario de HUD

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 la propiedad,

que debe completarse antes del cierre y contener una certificación de zona de inundación. La encuesta

y la certificación, en forma y contenido, debe ser aceptable para AHFA y debe demostrar que

ninguna parte de la propiedad (incluidas las áreas necesarias para entrar o salir) se encuentra dentro de

La llanura de inundación de 100 años.

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 términos de

El acuerdo requerirá que los convenios permanezcan vigentes para los bajos ingresos requeridos.

periodo de ocupación.

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 cumplir con el diseño de AHFA

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

y ordenanzas; (iii.) revisar especificaciones y hacer comentarios y / o recomendaciones

con respecto a la calidad de los materiales que se utilizarán en relación con el proyecto; y (iv.) revisión

trabajo en progreso y el proyecto completado por cualquier defecto material y calidad de 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.

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).

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

|  |
| --- |
| **Página 13** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**13**

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. Proyectos que no pueden pagar

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) en

de forma anual. Todas las personas que han solicitado estar en la lista de distribución de correo electrónico (ver

La Sección IV (B)) recibirá una notificación del ciclo a través del Contacto Constante. Aviso del 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 lo siguiente:

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 otorgar fondos de HOME sin el uso de un ciclo de solicitud competitivo o el punto

sistema de puntuación para:

• 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 estar obligados a presentar una solicitud completa

y estar sujeto a los artículos de umbral, suscripción y requisitos de costos de AHFA.

**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

se agregará a la lista de correo electrónico o puede enviar una solicitud por escrito a la dirección especificada en

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

|  |
| --- |
| **Página 14** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**14**

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

evaluación. Tras la presentación de la solicitud, si AHFA determina que cualquier requisito de umbral es

falta o no cumple materialmente con los estándares definidos por AHFA durante la revisión de integridad,

la aplicación será terminada. Si durante la revisión de integridad AHFA determina que

Se requiere información adicional 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) días hábiles o

la aplicación será terminada. Cualquier información adicional proporcionada por el solicitante debe ser

satisfactorio para AHFA en cuanto a forma y contenido y puede estar sujeto a los honorarios como se describe en la Sección

III (D). A continuación se proporciona una lista de todos los requisitos de umbral y explicaciones:

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

devuelto 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 ocho (8) 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 presentación inicial de la solicitud, un

Complete el Horario AHFA de Bienes inmuebles 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 AHFA

consultor designado). AHFA seleccionará una (1) propiedad para inspección de los solicitantes

proyectos que no son AHFA basados ​​en el Programa AHFA de Bienes Inmuebles presentado por el

solicitante. Para los solicitantes con proyectos que no son AHFA en el estado y / o fuera del estado, el

El proyecto seleccionado para inspección puede estar en Alabama o en otro estado. Todos los solicitantes

los propietarios estarán sujetos a los mismos requisitos de AHFA definidos en el Anexo adjunto

D 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 fondos de HOME

otorgado por AHFA, AHFA puede programar una inspección in situ si AHFA no ha realizado

Una inspección in situ en el año en curso. Sin embargo, si AHFA determina que hay suficientes

e 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 definidos por AHFA

en el Anexo D adjunto, AHFA se reserva el derecho de renunciar a la inspección in situ para cualquier

propietario que figura 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 lo demuestra

Una opción de compra. Debido a regulaciones que afectan las diferentes duraciones de la aprobación

proceso para cada propiedad y los riesgos significativos para el solicitante por no hacerlo,

AHFA requiere que el solicitante: (i.) Asegure, como mínimo, una opción de compra de seis meses

con una opción para renovar por seis meses adicionales y (ii.) si corresponde, si se propone

el sitio contiene restricciones y / o cualquier forma de derechos de aprobación o requisitos de revisión de

otra entidad, como una asociación de propietarios (pero sin incluir la construcción)

|  |
| --- |
| **Página 15** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**15**

umbrales que surgen solo después de la aprobación del proyecto AHFA, por ejemplo, permiso de construcción, tráfico

aprobación de ingeniería, permiso de drenaje de aguas pluviales, aval arquitectónico), evidencia

de todas las aprobaciones deben presentarse con la forma aplicable de control del sitio en el

solicitud y (iii.) después de la presentación de la solicitud y según corresponda (véase el final del párrafo),

obtener el acuerdo por escrito del vendedor de que el vendedor no deberá bajo ninguna circunstancia

comenzar (o permitir que comience cualquier otra parte) cualquier actividad limitante de elección u otra

trabajo de mitigación en el proyecto sin el permiso por escrito de AHFA. Limitación de elección

Las actividades incluyen, entre otras, adquirir, rehabilitar, convertir, arrendar,

reparación, alteración del terreno 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 zonificada si la zonificación final

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

en futuras reuniones de la ciudad, aprobaciones y / o publicidad. La evidencia debe estar en la forma

de una declaración firmada de la jurisdicción local donde se encuentra la propiedad.

6.) Estudio de mercado. El solicitante debe proporcionar un estudio de mercado en el momento de la presentación de la solicitud. Todos

los estudios de mercado deben tener menos de seis (6) meses de edad. Si el estudio de mercado no cumple

Requisitos de AHFA, la solicitud finalizará (consulte la Sección III (C) (3) para obtener más detalles

requisitos).

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 o para viviendas de alquiler unifamiliar. Estos son mínimos

Las normas y AHFA permiten a los solicitantes superar estas normas del proyecto. Cada solicitante

puede construir el proyecto propuesto de una manera que refleje los objetivos del solicitante o que exceda

códigos locales de construcción.

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, el

Designación de zona de inundación y que ninguna parte de la propiedad (incluidas las áreas necesarias para

ingreso o egreso) se encuentra dentro de la 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 Plan Consolidado local,

El solicitante de CHDO aprobado por AHFA debe proporcionar una Certificación de Consistencia con

El Plan consolidado completado por un funcionario autorizado de la jurisdicción participante.

En el caso de que la Certificación de Consistencia con el Plan Consolidado sea firmada por

alguien que no sea la (s) persona (s) designada (s) en la lista del Plan Consolidado del año actual

Coordinadores-PJ 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 inicial de la solicitud. El sitio ambiental

La evaluación debe cumplir con los requisitos mínimos de política ambiental de AHFA

|  |
| --- |
| **Página 16** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**dieciséis**

(Anexo B). Si la evaluación ambiental del sitio no cumple con los AHFA

requisitos, 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. La emisión de un acuerdo escrito obligatorio para el futuro

No cambie 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 un ciclo del 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 HOME

se incluirán fondos y bonos de vivienda multifamiliar combinados con créditos de vivienda

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*

*centro del sitio del proyecto propuesto y medido utilizando el Sistema de Información Geográfica*

*(SIG) mapas. El radio de 2 millas para cada proyecto debe definirse claramente 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 aplicables,

a pedido. Toda la información proporcionada a los solicitantes por AHFA puede basarse en terceros

información del partido reportada a AHFA.

La determinación de ocupación de AHFA es final y vinculante para todos los solicitantes. AHFA no es

responsable de errores u omisiones en la ocupación informada.

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

*antes de la fecha límite actual de la solicitud, ese proyecto no será considerado para 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 año 19 del uso extendido de bajos ingresos es

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

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

|  |
| --- |
| **Página 17** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**17**

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

como CHDO, entonces la aplicación del proyecto puede continuar compitiendo en el ciclo actual por

financiación más allá de la retirada de fondos de CHDO.

**D. Acciones negativas**

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

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

abajo:

1.) Cambio de sitio o alteración de cualquier tipo, o cambio de propiedad;

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 no AHFA existente

proyectos, 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 en el último

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 reservas adicionales

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 HOME / acuerdo escrito en

un año actual o anterior que no está completo (construcción / rehabilitación es 100%

completo 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 la solicitud. Factor de vivienda de reemplazo

los fondos y los fondos del Programa Capital Fund están exentos 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 que el solicitante no se adhirió materialmente a lo definido por AHFA

estándares ambientales establecidos en el Anexo B, incluidos, entre otros, los

el solicitante no identifica ninguna condición ambiental insatisfactoria que el

el solicitante (o cualquier propietario del solicitante) sabía o debería haber sabido o no

investigar completamente antes de enviar la solicitud.

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

|  |
| --- |
| **Página 18** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**18 años**

requisitos necesarios AHFA terminará la consideración de una solicitud si determina que

La información suministrada en relación con la aplicación es fraudulenta, engañosa o materialmente incorrecta.

**E. Evaluación de la solicitud**

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

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

del Plan de Acción HOME. Esfuerzos para influir en el resultado del proceso de solicitud a través de

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

en nombre del solicitante), será inútil, considerado como una violación del Plan de Acción HOME y

puede resultar en la terminación de la aplicación. Además, el solicitante podría estar sujeto a

responsabilidad civil o penal Cada aplicación debe tener sus propios méritos.

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 o están incompletos o no se pueden

enviado en el formato requerido según las instrucciones de AHFA.

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

luego será evaluado para determinar su viabilidad financiera como se define más adelante,

incluyendo su viabilidad financiera como un proyecto de vivienda calificado de bajos ingresos en todo

El período de crédito.

Como mínimo, AHFA determinará un proyecto propuesto para ser financieramente factible

en los siguientes criterios:

una)

la medida en que las fuentes de fondos del proyecto son iguales a los usos del proyecto

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 AHFA

estándares de costos duros y blandos y la calidad de diseño mínima de AHFA

estándares; y

re)

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

plazo) para toda la deuda propuesta (dura y blanda) en relación con el

proyecto propuesto.

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

proyecto basado en el monto de crédito de vivienda menor determinado por AHFA o el monto

solicitado por el solicitante. Los fondos de HOME se asignan como financiación brecha basada en

el monto del Crédito de Vivienda determinado por AHFA. Porque AHFA tiene permitido

asignar solo los recursos necesarios para hacer un proyecto financieramente factible, AHFA

no puede y no debe esperarse que financie el monto total solicitado por un solicitante.

|  |
| --- |
| **Página 19** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**19**

Por lo tanto, AHFA otorgará créditos de vivienda en función de la cantidad menor

solicitado por el solicitante o el monto del Crédito de Vivienda que AHFA determina

ser necesario 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 no puede

ser utilizado como tal por el solicitante, propietario, desarrollador, inversor, prestamista o

cualquier otra persona El monto del capital social (producto neto de la sindicación) contribuido

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

contribuido por inversores a proyectos similares basados ​​en las condiciones actuales del mercado. En el

evento de que el propietario del proyecto reciba menos ingresos de capital que la cantidad que

debe obtenerse razonablemente en función de las tasas de mercado vigentes, AHFA suscribirá

Los ingresos de capital proyectados de cada proyecto se basan en la tasa de mercado prevaleciente. Ninguna

los déficits de capital se convertirán en responsabilidad del propietario para contribuir. En el caso

de un excedente de capital, AHFA puede reducir los montos asignados en el momento del costo real

certificación para evitar sobre subsidiar 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 otras fuentes de subsidio,

especialmente en aquellos casos donde el costo propuesto excede significativamente los proyectos que cumplen

Los estándares mínimos de calidad de diseño de AHFA. AHFA espera que cualquier propuesta

la solicitud presentada incluirá suficientes otras fuentes de subsidio si es necesario para

aproveche los recursos limitados de Crédito de vivienda y de HOME de AHFA.

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 se pagara.

La cobertura del servicio de la deuda se define como la relación del ingreso operativo neto de una propiedad

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

Actualmente amortizando obligaciones de servicio de la deuda. AHFA determinará el permitido

gastos operativos basados ​​en propiedades históricas y actuales de créditos HOME y Housing '

Estados financieros.

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

período de 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 de deuda

Servicio.

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

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

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

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

Se publicarán las tasas de interés, los precios del crédito de vivienda y los gastos operativos del proyecto.

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

se llevará a cabo antes del ciclo de aplicación. La fecha de la capacitación se publicará en

[www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com/)y se enviará una notificación por correo electrónico a los que están en el correo electrónico actual

lista de distribucion.

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

informes comerciales de empresas involucradas en el desarrollo y operación del proyecto.

El solicitante debe proporcionar documentación suficiente para obtener el crédito requerido

|  |
| --- |
| **Página 20** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**20**

informes. Si estos informes demuestran ser menos que satisfactorios, incluidos, entre otros,

Al encontrar gravámenes de impuestos federales, la solicitud será terminada.

(v.) Razonabilidad de los costos del proyecto.

(a) Cualquier costo de línea de pedido, costo de pies cuadrados o costo unitario total que exceda un

rango de razonabilidad puede ser rechazado. Información adicional y

se puede requerir documentación (verificada por AHFA y / o una persona designada por AHFA)

para corroborar la razonabilidad del costo. Cualquier asignación realizada será

determinado utilizando la evaluación de costos de AHFA. Cualquier asignación de fondos de HOME

no puede exceder los límites publicados por HUD. Una lista de límites aplicables puede ser

proporcionado por AHFA.

(b) AHFA determina la razonabilidad de los costos del proyecto comparando el agregado

datos de costos basados ​​en todas las solicitudes recibidas, datos de costos de certificación de costos históricos

de proyectos completados y datos de costos actuales proporcionados por un tercero de AHFA

consultor de construcción informes. Después de evaluar todos los datos, estándar razonable

Se establecen los costos de construcción dura del proyecto y los costos blandos.

(c) AHFA se reserva el derecho de solicitar la certificación o verificación en un formulario

aceptable para AHFA de cualquier costo de línea de pedido en cualquier momento entre la aplicación

ciclo y certificación de costo real. Cuando el proyecto se pone en servicio, AHFA

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

Contador Público.

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 los consultores y las ganancias del propietario no deben exceder el 15% de los costos totales del proyecto

(excluyendo la tarifa de desarrollador).

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

8% de los costos de construcción, excluyendo la tarifa. Los requisitos generales deben estar certificados

y, como regla general, no debe exceder el 6% de los costos totales de construcción. Artículos incluidos

en general, los requisitos serán consistentes con HUD y el Desarrollo Rural del USDA

regulaciones

**G. Asignaciones de fondos de HOME**

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

El recibo de AHFA de una asignación de fondos de HOME del Departamento de Vivienda de los EE. UU. Y

Desarrollo urbano y sujeto a cualquier cambio en las leyes o regulaciones aplicables. Cada uno aprobado

El Acuerdo por escrito puede reducirse o cancelarse si AHFA no tiene disponible lo esperado

cantidad de fondos de HOME o si hay un cambio en las leyes o regulaciones aplicables. AHFA deberá

|  |
| --- |
| **Página 21** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**21**

no tiene responsabilidad alguna ante ningún propietario del proyecto si el Acuerdo escrito de AHFA para HOME

los fondos para dicho propietario del proyecto se ven afectados por un cambio en el Plan de Acción HOME de AHFA o en

leyes o regulaciones aplicables.

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

la asignación actual del fondo 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 relacionado para que sean tratados como un solo solicitante a los efectos del Cap. Como

descrito 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 alguno de los siguientes

relaciones directas: padre, hijo, cónyuge, yerno, nuera, suegro y

suegra, incluida cualquier relación directa creada por 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 individuo relacionado

(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 otra entidad, o (iii.) si

la entidad posee una participación material en otra entidad. Se presumirá que una entidad controla

otra entidad si tiene un porcentaje de propiedad de la otra entidad o la capacidad de nombrar

un porcentaje de los miembros del órgano rector de la otra entidad (es decir, junta directiva,

consejo de administración, socios, gerentes, etc.) que le permitirían controlar a la otra entidad

ya sea por ley o por acuerdo. Un interés material significa cualquier interés de propiedad

en exceso del 20% de las acciones, intereses de asociación, intereses de membresía u otras formas de

propiedad de cualquier entidad; siempre, sin embargo, que los intereses de propiedad de Housing

Inversores de crédito, sindicadores de créditos de vivienda o socios o miembros administrativos especiales

no se tendrá en cuenta para fines de prueba del 20%.

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

Fiduciario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, distribuidor autorizado, cualquier persona o entidad

desempeñar un papel similar al 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

artículos 1. o 2. arriba.

4.) Cualquier otra relación que, si bien no se menciona específicamente anteriormente, se determina que constituye

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 viola la intención del

techo.

|  |
| --- |
| **Página 22** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**22**

**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 aceptan

los términos, deben cumplir. Incumplimiento de los términos de la carta de reserva y Escrito

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

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

El personal de AHFA debatirá las razones por las cuales su solicitud no fue seleccionada para recibir fondos. La llamada o

la 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 haya finalizado, AHFA no tendrá más

discusión sobre la aplicación.

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

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

a continuación para obtener los siguientes artículos. Todos los plazos establecidos en el Acuerdo por escrito

Se hará cumplir. Las solicitudes de extensiones deben presentarse en los formularios provistos por AHFA con

las cuotas 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/)El incumplimiento de

cualquiera de los plazos (en su totalidad o en parte) y / o proporcionar información incompleta o inaceptable

El contenido de los documentos requeridos hará que el Acuerdo por escrito sea automáticamente

terminado. Los requisitos de progreso después del Acuerdo escrito son los siguientes:

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:

(i.) La Lista de verificación de evaluación ambiental (disponible en el sitio web de AHFA

[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 no

Materiales que contienen amianto friables (ACM) en condiciones deterioradas.

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

deben dejarse 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 (instrucciones disponibles en

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

(vi.) Carta del Departamento de Bomberos (instrucciones disponibles en www.AHFA.com)

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 23** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**23**

(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 del costo estimado de construcción (en un tamaño de papel no mayor a 8 ½ "x 14").

(iii.) Programa detallado de construcción (en un tamaño de papel no mayor de 8 ½ "x 14").

(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:

(i.) 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 (en un tamaño de papel no mayor

de 8 ½ "x 14"; 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 la puesta en servicio dentro del plazo establecido en la Sección 42, AHFA puede elegir

intercambiar los Créditos de Vivienda otorgados al proyecto por una asignación de año actual o futuro

de créditos de vivienda, sujeto al pago del solicitante de la extensión ambiental

pena 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 documento y el cumplimiento del solicitante con el Anexo

B y con todas las demás condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica de

circunstancias del proyecto.

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

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**

**con AHFA.**

|  |
| --- |
| **Página 24** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**24**

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

Si se produce alguna de las siguientes acciones después de la notificación de aprobación de los fondos de HOME, el

la adjudicación 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 un general existente

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

en el que se puede considerar un cambio de titularidad, pero son

no limitado a: muerte o quiebra. Cualquier persona o entidad, incluidos los sindicadores,

que los intentos de eludir este requisito, pueden estar sujetos a la exclusión de

todos los programas 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 la autoridad reguladora local y / o los códigos reglamentarios requieran cambios);

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 no AHFA existente

proyectos, 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 transacción

o proyectos de construcción que involucren el uso de fondos federales o créditos de vivienda;

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 el cambio es material y / o adverso y además se reserva el derecho de terminar

El premio se basa en el efecto de dicho cambio (s) en comparación con la solicitud original

aprobado por AHFA;

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

debido a 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) sabía o debería tener

conocido o no investigó a fondo 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 determina

que cualquier información suministrada en relación con el proyecto es fraudulenta, engañosa o material

incorrecto.

|  |
| --- |
| **Página 25** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**25**

**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 la negación del total

asignación total debido, pero no limitado 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 o financiamiento adicionales a los divulgados en el

solicitud; y / o

5.) El solicitante no notifica a AHFA de inmediato sobre cualquier cambio material o adverso en

La aplicación original. Los cambios materiales o adversos incluyen, entre otros,

pérdida de control del sitio del solicitante, derechos de paso, ingreso y egreso, cambio adverso en

la situación financiera del solicitante y la incapacidad del solicitante para realizar tareas

propuesto en la solicitud dentro del plazo establecido por el solicitante y establecido o

acordado por AHFA.

**L. Divulgación**

AHFA intentará solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas sobre

Asignaciones de viviendas. Por lo tanto, lo mejor para todas las partes involucradas en el proceso es

divulgar completamente y con precisión toda la información sobre cada proyecto propuesto. AHFA

reconoce que a veces ocurren errores y errores de juicio y simplemente solicita que el

Los solicitantes notifican a AHFA 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, el edificio

Bloques para el programa de Propiedad de Vivienda y el programa de Compra de Préstamos Hábitat para la Humanidad.

AHFA tiene los programas de hardware y software necesarios para administrar adecuadamente

y transacciones de préstamos de servicios en relación con el Programa HOME. Los componentes de hardware consisten

de una red de área local de computadora personal con múltiples servidores de archivos de gran capacidad con la capacidad

ejecutar paquetes de software de servicios de préstamos hipotecarios.

**B. Políticas y procedimientos administrativos**

La administración de AHFA del programa HOME incluye, entre otras, las siguientes funciones:

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

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**26**

contabilidad, procesamiento de préstamos, servicio de préstamos, administración, cumplimiento, inversiones y

desembolso de fondos. AHFA será compensado por todos los gastos incurridos en el desempeño

de sus deberes (incluidos los deberes para los cuales AHFA puede subcontratar) mediante sorteos de

fondos administrativos disponibles en la cuenta HOME.

El estado de Alabama, como jurisdicción participante, es responsable de garantizar que los fondos de HOME

se utilizan de acuerdo con todos los requisitos del programa. AHFA, actuando en su calidad de Administrador

del programa HOME del Estado de Alabama, la Junta de Directores de AHFA, funcionarios, empleados y

los agentes no serán responsables de las pérdidas ocasionadas por reclamos, demandas, daños y costos

y gastos de cualquier tipo o de cualquier naturaleza que el programa HOME pueda sufrir, incurrir o pagar derivados

de decisiones de AHFA con respecto a cualquier solicitud, decisión (es) de préstamo o acción (es) asociada (s) con el

administración del Programa HOME a menos que dicha responsabilidad esté específicamente contenida

dentro de 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. los

segundo, la cuenta HOME de Alabama, es establecida y utilizada por AHFA como depósito y

cuenta de desembolso de fondos de HOME. HOME fondos del gobierno federal, intereses

las ganancias y el capital reembolsado se depositarán y desembolsarán de esta cuenta. Todos INICIO

los fondos relacionados en esta cuenta se mantendrán separados de otras cuentas mantenidas por AHFA.

AHFA puede establecer otras cuentas administrativas, que están permitidas en virtud del Título II de la

Acto.

Una vez que un proyecto ha sido aprobado para su financiación, y todas las condiciones requeridas para ser

satisfecho antes de la ejecución del Acuerdo por escrito de HOME se ha satisfecho, un

La cuenta para dicho proyecto se establecerá en IDIS. Se harán solicitudes de fondos de HOME

al IDIS por AHFA o su designado.

2.) Deberes administrativos

(i.) Auditorías y revisiones: AHFA, como administrador, puede realizar revisiones y auditorías

de destinatarios según sea necesario o apropiado para determinar el cumplimiento de

reglas y regulaciones del Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible. Un

La firma de contabilidad elegida por AHFA llevará a cabo las auditorías externas requeridas de

Programa HOME de Alabama.

(ii.) Monitoreo: AHFA monitoreará a cada destinatario designado de los fondos de HOME para

cumplimiento de restricciones de ocupación y uso. El alcance y la frecuencia de

Las actividades de monitoreo cumplirán o excederán los requisitos mínimos del

programa como se describe en la Ley o reglamentos. 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 y el HUD

oficina en Birmingham, Medical Forum Building, 950 22 nd Street North, Suite 900,

Birmingham, AL 35203.

|  |
| --- |
| **Página 27** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**27**

**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

tierra por localidades, la donación de mano de obra voluntaria calificada o no calificada, equidad de sudor, el uso de exención de impuestos

ingresos de los bonos, el valor exento de impuestos a la propiedad por localidades, inyecciones de efectivo por localidades y cualquier otro

fuente que puede determinarse en una fecha posterior. Además, una serie de programas AHFA (Down

Asistencia de pago, Asociación de Hábitat para la Humanidad) proporcionar asistencia financiera a los elegibles de HOME

Los hogares de Alabama y una parte de estos fondos pueden contar como equivalentes. El uso de posibles fondos estatales

requeriría una apropiación por parte de la legislatura. Fuentes específicas y la cantidad de fondos posibles.

disponible para cumplir con los requisitos de coincidencia para un año del programa se determinará antes de cualquier sorteo de

Fondos de HOME. Es posible que se requiera que un destinatario de HOME proporcione una fuente de "coincidencia" para cerrar su proyecto.

Se pueden otorgar exenciones específicas si un condado de Alabama figura como un área de desastre declarada presidencialmente.

|  |
| --- |
| **Página 28** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**28**

**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 Programa HOME del Estado de Alabama

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 propio

requisitos separados

**Fondos ADDI**

El estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde 2009. ¿Debería continuar el programa?

para ser financiado, AHFA continuará utilizando estos fondos para proporcionar asistencia para el pago inicial durante 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 un

Agencia de asesoramiento aprobada por HUD o cualquier otro curso de asesoramiento sobre propiedad de vivienda aprobado por AHFA, y

(d) cumplir con los requisitos crediticios de los prestamistas.

Los esfuerzos de divulgación y comercialización para ADDI serán realizados por AHFA y sus numerosos socios comerciales, tales como

como la Asociación de Constructores de Viviendas de Alabama, la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Alabama, el

Asociación de Agentes de Bienes Raíces de Alabama, la Federación de Asesores y Agencias de Vivienda de Alabama, y ​​el

Consumir servicios de asesoramiento de crédito de Alabama.

**Disposición de recuperación de ADDI**

Si en cualquier momento durante el período de asequibilidad de cinco años, el comprador original vende, intercambia, transfiere el título

|  |
| --- |
| **Página 29** |

**Plan de acción HOME 06/09/2017**

**29**

o de lo contrario deja de ocupar la casa como su residencia principal, el comprador estará sujeto a

recaptura y debe devolver los fondos según se considere aplicable. La recuperación de ADDI se evalúa en un reducido

base prorrateada del 20% por año completo, excepto en casos de incumplimiento, que requiere el 100% del

Fondos de ADDI a pagar. El incumplimiento de ADDI significa que el comprador no fue elegible para el

Fondos de ADDI al momento de la solicitud. El incumplimiento se produciría si los criterios del programa tales como

propiedad previa, límites de ingresos familiares, límites de precios de venta y ocupación de residencia durante el

no se cumple el período de asequibilidad y esta información no se divulgó adecuadamente. Cualquier fondo recuperado

devuelto a AHFA se devolverá a la asignación de ADDI y se utilizará para ayudar a otros que califiquen

compradores de vivienda.

|  |
| --- |
| **Página 30** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**1**

**Anexo A**

**Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama 2018**

**Sistema de puntaje**

**SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE QAP, TODAS LAS DETERMINACIONES,**

**CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA**

**BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LA APLICACIÓN RELACIONADA**

**LAS INSTRUCCIONES, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL QAP EN SÍ MISMO, SE REALIZARÁN A SU DISPOSICIÓN**

**Y DISCRECIÓN ABSOLUTA.**

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 combinados con fondos de HOME 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 de Crédito de Vivienda con mayor puntuación y / o el proyecto HOME combinado con Vivienda

Los créditos se otorgarán por condado hasta que estén disponibles todos los créditos de vivienda 2018 y HOME

Se han asignado fondos.

3. Si se han otorgado todos los Créditos de vivienda disponibles para 2018 y aún quedan disponibles

Los fondos de HOME, el proyecto HOME de mayor puntuación combinado con Créditos de Vivienda pueden ser

otorgado por condado, sujeto a una asignación de crédito de vivienda para el año futuro.

|  |
| --- |
| **Page 31** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**2**

**Los proyectos con una puntuación neta de menos de 70 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.

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 2017

QAP) en cualquier proyecto financiado por AHFA 2017.

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 sin expectativas de financiamiento adicional de AHFA para compensar la diferencia.

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 de acuerdo con un sorteo para aplicaciones que

presentado. El sorteo se realizará el próximo día hábil en la sala de juntas de AHFA para determinar el orden

de premios en caso de empate. Se seleccionará una persona imparcial para dibujar. El dibujo estará abierto.

al público y los resultados se publicarán 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

|  |
| --- |
| **Página 32** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**3**

clasificación de puntos del solicitante si, en la determinación de AHFA, el proyecto propuesto por el solicitante no es financieramente

factible o viable Además, AHFA puede recomendar que se otorgue una reserva de Crédito de Vivienda

del orden de clasificación establecido por los puntos ganados, en función del monto de la asignación de Crédito de Vivienda

necesario 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

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 66 puntos)**

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

(a.) Se otorgará un máximo de 25 puntos en total a los proyectos que

proporcionar servicios adicionales de unidad / proyecto. Consulte la aplicación para

distinción entre una amenidad *adicional* y una amenidad *requerida* . Solamente

los servicios enumerados a continuación serán elegibles 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)*

|  |
| --- |
| **Page 33** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**4 4**

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

• 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)*

• 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 - en cada unidad

• 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)*

• Soporte para bicicletas adjunto: *(uno (1) por edificio, incluida la comunidad*

*edificio)*

• Gazebo *(con un mínimo de una (1) mesa de picnic con adjunto*

*asiento de banco)*

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.

|  |
| --- |
| **34** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**5 5**

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.

**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 en el agregado)

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).

• Iluminación LED con calificación Energy Star en la cocina.

(iii.) Rentabilidad del alquiler (máximo 7 puntos)

(a.) **Nuevos fondos** . Se otorgará un máximo de 5 puntos en total a

proyectos que tienen un compromiso para las fuentes aprobadas de AHFA de nuevas

fondos. Para calificar para obtener puntos por recibir fuentes aprobadas por AHFA de

nuevos fondos (específicamente enumerados a continuación), si los fondos se prestan (requerido

reembolso) o otorgado al proyecto, al menos el 50% del monto total de

Los fondos comprometidos para obtener puntos 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. El compromiso debe ser totalmente ejecutado

compromiso firme de la entidad aplicable que prestará o

otorgando los fondos para proyectar.

|  |
| --- |
| **Página 35** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**6 6**

(1.) Se otorgará un máximo de 5 puntos a los proyectos que tengan

compromiso con 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, USDA Desarrollo Rural 515 fondos, CDBG, CDBG

Fondos para desastres administrados por el Departamento de Economía de Alabama

Desarrollo, HUD CDBG Disaster Funds, Neighborhood

Fondos del programa de estabilización, fondos de CHOICE Neighborhood,

Fondos prometidos de Neighborhood, NeighborhoodWorks Capital Grant,

Subvención de la Fundación Home Depot y Desarrollo Económico de HUD

Fondos del programa de iniciativa asignados a través de la Comunidad

Fondos de desarrollo.

5 puntos - $ 16,001 + por unidad

4 puntos - $ 12,001 - 16,000 por unidad

3 puntos - $ 8,001 - 12,000 por unidad

2 puntos - $ 4,000 - 8,000 por unidad

(2.) Se otorgará un máximo de 3 puntos a los proyectos que tengan

compromiso con las fuentes aprobadas por AHFA de nuevos fondos del

siguiente lista: Programa de Fondo de Capital y Vivienda de Reemplazo

Fondo factorial.

3 puntos - $ 30,001 + por unidad

2 puntos - $ 16,000 - 30,000 por unidad

(c.) **Subsidios de alquiler / operación** . Se otorgará un máximo de 2 puntos a

proyectos, que tienen un compromiso de alquiler / subsidios operativos de

Desarrollo Rural del USDA o el Departamento de Vivienda y Urbanismo

Desarrollo (HUD).

• El compromiso de desarrollo rural del USDA debe ser por

al menos el 25% del total de unidades propuestas para recibir los puntos.

• Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

el compromiso debe ser de al menos el 75% del total propuesto

unidades para recibir los puntos.

(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

|  |
| --- |
| **Page 36** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**7 7**

requiere tres o más habitaciones para recibir los puntos.

(c.) Se otorgarán 2 puntos a los proyectos que reserven un mínimo del 5% de

El total de unidades propuestas para inquilinos con discapacidades o personas sin hogar

poblaciones Las unidades deben comercializarse activamente y alquilarse a

hogares con al menos un inquilino con discapacidad o inquilino

transición de no tener hogar. Un plan de marketing y preferencia

ser requerido en el momento de la solicitud.

(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

Las unidades de vivienda deben ser accesibles para personas con problemas sensoriales.

impedimentos (es decir, impedimentos auditivos o visuales).

(v.) Tipo de proyecto (máximo 1 puntos)

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.

(vi.) Ubicación (máximo 12 puntos)

(a.) Puntos ganados por la selección del sitio

(1) Servicios de barrio (máximo 10 puntos)

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes vecindarios

servicios ubicados a menos de 3 millas del sitio. La distancia será medida

por cuentakilómetros desde la entrada del automóvil del proyecto propuesto

sitio a la entrada de automóviles más cercana al estacionamiento del

servicio de vecindad aplicable. Proyectos ubicados en un federal

el condado declarado desastre puede recibir puntos, si el vecindario

El servicio se encuentra actualmente en construcción y financiado en su totalidad o en parte.

por fondos federales o estatales para desastres. El solicitante debe proporcionar

evidencia suficiente de ambos requisitos. Barrio duplicado

los servicios no serán elegibles para puntos adicionales. Los puntos solo serán

dado para los servicios del vecindario enumerados a continuación. Si AHFA no puede

localizar un servicio debido a direcciones incorrectas, un (1) punto será

deducido por cada servicio donde se proporcionan instrucciones incorrectas. (-

Consulte el sitio de solicitud / formulario de información del proyecto para

instrucciones sobre cómo proporcionar direcciones desde el sitio, y un general

definición de servicios elegibles para puntos).

|  |
| --- |
| **Page 37** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**8**

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

(redondeado hacia abajo) de la Familia Mediana Anual 2017 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: no se deducirán puntos por propiedades ubicadas*

*adyacente a un ferrocarril, si los niveles de ruido son aceptables (fuera*

*nivel de ruido <65 dB; nivel de ruido interior <45 dB). AHFA confiará*

*sobre la evaluación del nivel de ruido requerida en el informe ambiental*

*presentado con la solicitud.*

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

|  |
| --- |
| **38** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**9 9**

*No se deducirán puntos por una prisión, cárcel o centro de detención.*

*si está ubicado junto a una oficina de aplicación de la ley.*

(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

cumple 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 son

no limitado a firmas de bienes raíces, firmas de construcción, firmas de tasación, administración

empresas, instituciones financieras, empresas de banca de inversión, suscriptores, contadores,

y proveedores de servicios legales. El nombre y la dirección de la empresa y el

el monto anticipado del contrato debe figurar en el momento de la solicitud en el formulario

proporcionado por AHFA en el paquete de solicitud para recibir los 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 2006 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 hayan colocado

en servicio en 2006 o posterior. El propietario del solicitante debe enumerar cada no-AHFA

proyecto (s) en el formulario Programa de propiedad de bienes inmuebles (no AHFA).

***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 las propiedades*

*listado para puntos de desarrollo.*

|  |
| --- |
| **Página 39** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**10**

5 puntos = (más de 500 unidades o más de 5 proyectos)

(iii.) Se otorgarán 10 puntos a los solicitantes con agentes gestores con experiencia sólida

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 más de 10 proyectos)

(iv.) 1 punto por ser un solicitante de CHDO que solicita créditos de vivienda combinados

con HOME que asistió al Taller CHDO 2018 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

puesto en servicio) se basará en el Plan de Acción QAP y HOME de AHFA para el año correspondiente y

cubrirá el cumplimiento de los documentos AHFA, acuerdos ejecutados, auditorías e inspecciones a partir de enero

1 st a diciembre 31 de st del año inmediatamente anterior al PGC actual o plan de acción casa el año.

Los puntos perdidos se evaluarán de la siguiente manera:

**1.)**

Proyectos financiados por AHFA existentes aprobados y / o colocados 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 con respecto a la solicitud original de un proyecto aprobado

sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

(ii.) 5 puntos (por cada ocurrencia) se deducirán si el propietario (s) aparece en

la (s) aplicación (es) no cumple (n) o no cumple con un

requisito específicamente enumerado en cualquier documento de AHFA, ejecutado

acuerdo (s) sin previo consentimiento por escrito de AHFA.

(iii.) Se deducirán 2 puntos (por cada caso) por incumplimiento de

uno 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 presentar las nóminas, lo que provoca

se establecerá una cuenta de depósito en garantía

• Los problemas pendientes permanecen durante 2 años a partir de la fecha de

el aviso para proceder

• No proporcionar a AHFA el informe de la Sección 3 sobre el

fecha requerida

• No proporcionar a AHFA el informe HUD 2516 sobre el

fecha requerida

|  |
| --- |
| **Page 40** |

2018 HOME-Addendum Un sistema de puntuación de puntos 09/06/2017

**11**

**2.)**

Incumplimiento después de la inspección inicial en el sitio (pérdida máxima de 20 puntos)

Los requisitos de cumplimiento de AHFA se detallan en el (Anexo D) Cumplimiento

Procedimientos de monitoreo, requisitos y criterios de penalización.

Para los solicitantes con proyectos que no sean AHFA en el estado y / o fuera del estado, estarán sujetos

al mismo AHFA (Salud y Seguridad, Unidad, Sitio, Exterior y Área Común

Deficiencias) requisitos definidos en el Anexo D adjunto. El umbral de cuatro (4) puntos

no se aplica a proyectos que no pertenecen a AHFA.

|  |
| --- |
| **Page 41** |

Requisitos de política ambiental

1

06/09/17

**ADENDA B**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

**Requisitos de política ambiental**

**SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE QAP, TODAS LAS DETERMINACIONES,**

**CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA**

**BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LA APLICACIÓN RELACIONADA**

**LAS INSTRUCCIONES, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL QAP EN SÍ MISMO, SE REALIZARÁN A SU DISPOSICIÓN**

**Y DISCRECIÓN ABSOLUTA.**

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 adherirse

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 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 **sin restricciones** como

definido por el Departamento de Gestión Ambiental de Alabama ("ADEM") en Alabama

Código Administrativo, regla 335-15-1.02 (ccc). Si una Fase I ESA identifica una condición ambiental

que se descarta como REC, la Fase I ESA debe proporcionar una explicación suficiente y todos los datos de respaldo para

demostrar que la condición ambiental no es un REC. AHFA no considerará ningún sitio para financiamiento

que figuran o se proponen en la Lista de prioridades nacionales ("NPL") o en Residuos peligrosos estatales equivalentes al estado

Sitio ("SHWS") (sitios de Superfund).

Deben enviarse dos versiones de todos los informes: una copia impresa en color completa (3 carpetas de anillas) (con cada

apéndice con pestañas separadas) y una **copia exacta, completa y en color** en formato digital, cuyo texto estará en

Un formato de búsqueda. En el momento de la presentación de la solicitud, el solicitante debe pagar una solicitud no reembolsable

tarifa como se especifica en el Plan de asignación calificada para créditos de vivienda y el Plan de acción HOME. De acuerdo con esos

planes, AHFA puede seleccionar e involucrar a terceros (por ejemplo, un PE, asesor legal y / o consultor designado)

para revisar y comentar sobre la Fase I ESA y / o la Fase II ESA Report presentada por el solicitante. En

|  |
| --- |
| **Page 42** |

Requisitos de política ambiental

2

06/09/17

Además de las tarifas de solicitud no reembolsables, AHFA puede requerir que el solicitante proporcione

fondos en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA anticipa razonablemente pagar o

reembolsará a AHFA los costos de terceros incurridos durante el proceso de revisión y análisis de la solicitud.

AHFA presentará una factura al solicitante que deberá pagar el solicitante dentro de los cinco (5) negocios

días de la fecha de la factura. Cualquier porción no utilizada de cualquier pago adicional realizado por el solicitante relacionado con terceros

revisión de la parte, se devolverá al solicitante sin intereses una vez que se hayan presentado todas las facturas de terceros

y se determina un monto de reembolso. Durante el curso del proceso de revisión ambiental de AHFA, AHFA

notificará al solicitante si el informe de la Fase I de la ESA debe actualizarse para cumplir con los requisitos correspondientes

Consulta ("AAI") 40 CFR 312 y requisitos de la Sección 4.6 de ASTM (que requieren ciertos componentes de la Fase

I ESA se llevará a cabo o actualizará dentro de 180 días). En la medida en que un Informe ESA Fase I actualizado sea

requerido, el solicitante será el único responsable de estos costos, tarifas y gastos relacionados. Durante el AHFA

proceso de revisión, cualquier informe presentado para el cual AHFA (o el consultor designado de AHFA) determina

materialmente no cumple con los Requisitos de Política Ambiental de AHFA, las normas ASTM actuales o

Los requisitos reglamentarios ambientales aplicables darán lugar a la finalización de la aplicación relacionada.

**Requisitos de integridad de la aplicación:**

Tras la presentación del Informe de la Fase I de la ESA, AHFA llevará a cabo una revisión de integridad para determinar si

No el informe está completo y cumple con los requisitos de la política medioambiental.

Si durante su revisión de integridad AHFA determina que una solicitud en un ciclo de puntuación competitivo para

A los fondos de HOME y / o Créditos de Vivienda le faltan materiales requeridos por la Política Ambiental

Requisitos o que los materiales incluidos en el informe no cumplan materialmente con los AHFA definidos

estándares, la solicitud terminará y no se considerará para financiación durante ese ciclo de puntuación. Si

durante la revisión de integridad AHFA determina que toda la documentación requerida por el medio ambiente

Se han proporcionado los requisitos de la política y la solicitud se adhiere materialmente a la definición de AHFA

estándares, pero esa información adicional o aclaración es necesaria para que AHFA complete su

Para evaluar los requisitos de la política ambiental, AHFA se comunicará con el solicitante por correo electrónico. Cuando

contactado, el solicitante debe presentar los artículos solicitados dentro de los cinco (5) días hábiles o la solicitud

terminar y no será considerado para financiamiento durante ese ciclo de puntuación.

Si durante su revisión de integridad AHFA determina que una solicitud de límite de volumen exento de impuestos (si

o el solicitante no solicita créditos de vivienda otorgados sin un ciclo de calificación competitivo) le falta alguna

materiales requeridos por los Requisitos de Política Ambiental o que los materiales incluidos en la solicitud

no cumpla materialmente con los estándares definidos por AHFA, el solicitante tendrá hasta 30 días después de la notificación

de AHFA para resolver cualquier problema pendiente. Un acuerdo de compromiso para la exención fiscal multifamiliar

Los bonos no se emitirán hasta que se cumplan todos los requisitos ambientales definidos para cumplir con AHFA

satisfacción.

Todos los problemas ambientales identificados (o que AHFA determina que deberían haberse identificado) en la Fase I ESA

y los informes de la Fase II de la ESA deben haberse eliminado o mitigado por completo (o proporcionar un plan de reparación por escrito

aprobado por escrito por la autoridad reguladora aplicable) de una manera que sea compatible con **restricciones**

uso residencial (como lo define ADEM bajo la regulación 335-15-1.02 (ccc) del Código Administrativo de Alabama) y

es aceptable para AHFA en todos los aspectos antes de presentar la solicitud. Todos los planes de remediación aprobados por

una autoridad reguladora aplicable debe presentarse a AHFA por escrito al presentar la solicitud

e incluir (a) detalles sobre el plan de remediación específico; (b) toda la autoridad reguladora final aplicable

|  |
| --- |
| **Page 43** |

Requisitos de política ambiental

3

06/09/17

aprobaciones requeridas para la implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de línea de pedido estimado

costos con cotizaciones de apoyo; (d) información sobre la fuente de financiación esperada para llevar a cabo la

actividades de remediación; y (e) un cronograma proyectado para actividades de remediación aprobadas en la medida en que haya

Directrices o métodos contradictorios o inconsistentes entre las agencias reguladoras con respecto al medio ambiente.

asunto en cuestión, el PE deberá seguir el estándar más estricto y certificar que este estándar se ha cumplido.

Tenga en cuenta que AHFA no aceptará ningún control institucional o de ingeniería futuro propuesto sobre el proyecto propuesto.

sitio que no sea la prohibición del uso de agua subterránea para fines de agua potable o riego en casos donde

El agua es suministrada por una empresa de servicios públicos.

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 / o en

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 recibido

una adjudicación de fondos HOME, créditos de vivienda y / o bonos exentos de impuestos multifamiliares, y tales

las condiciones habrían causado que el proyecto no cumpla con los requisitos de la política ambiental si

descubierto antes de la adjudicación, luego (a) si AHFA determina que las condiciones ambientales deberían haber sido

descubierto por el propietario durante el proceso de solicitud, AHFA rescindirá la adjudicación y exigirá a todos los HOME

fondos o créditos de vivienda para ser devueltos a AHFA, o (b) si AHFA determina que el medio ambiente

las condiciones surgieron sin culpa del solicitante y no deberían haberse descubierto razonablemente durante

el proceso de solicitud, AHFA puede permitir que el propietario del proyecto remedie las condiciones ambientales en

Costo y gastos únicos del propietario, incluidos, entre otros, 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 el

Requisitos de política ambiental y todas las demás condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica

de circunstancias del proyecto. Si AHFA determina bajo los estándares anteriores que un solicitante es elegible

para tomar medidas correctivas con respecto a cualquier condición ambiental imprevista (s), el solicitante será

permitido hacerlo solo si el solicitante proporciona los siguientes artículos a AHFA dentro de los 30 días, en cumplimiento

con los siguientes requisitos (los "Requisitos de medidas correctivas"):

1)

Estimación de los costos totales de remediación (incluidas las cotizaciones detalladas de cualquier tercero

contratistas) y el cronograma para completar la remediación de un medio ambiente calificado

profesional;

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 condición ambiental imprevista y el tiempo

requerido para tal remediación resulta en la incapacidad del proyecto de poner en servicio por

la fecha límite establecida bajo la Sección 42 y AHFA, AHFA puede optar por intercambiar el

Créditos de vivienda otorgados al proyecto para una asignación de vivienda actual o futura

Créditos, sujetos al pago del solicitante de la multa por extensión ambiental

especificado 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 requerirá que un solicitante proporcione un

depositar para asegurar que los gastos de AHFA en relación con cualquier remediación

ser pagado de manera oportuna.

|  |
| --- |
| **Page 44** |

Requisitos de política ambiental

4 4

06/09/17

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 de la ESA y dicho informe ambiental

condición (es) hace que el proyecto no cumpla con los requisitos de la política ambiental, el solicitante debe

cumplir con los requisitos de acción correctiva 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.

**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 de

Se requerirá que un proyecto que recibe un premio de fondos de HOME proporcione ciertos estudios, informes y

documentación necesaria para que AHFA complete la evaluación ambiental de NEPA. AHFA notificará a la

propietario del proyecto de los requisitos de evaluación ambiental de NEPA en el momento de la adjudicación de los fondos de HOME.

Para obtener más información sobre los requisitos de presentación del propietario del proyecto para la evaluación ambiental de NEPA

proceso, por favor revise la Lista de Verificación y Guía de Evaluación Ambiental AHFA (Proyectos Seleccionados para

HOME Funding) en 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 sitio del proyecto

**desde el momento en que el solicitante presenta una solicitud del programa HOME a AHFA hasta que la NEPA**

**el proceso de evaluación ambiental está completo** (ver 24 CFR § 58.22). El solicitante debe tomar todas las medidas

necesario para garantizar que ningún participante en el proceso de desarrollo (incluido el solicitante, el propietario del proyecto,

los contratistas, subcontratistas, los propietarios actuales o cualquier otra persona) comprometen fondos que no son de HUD o

realiza una actividad que tendría un impacto ambiental adverso o limitaría la elección de

alternativas relacionadas 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),

Las “actividades limitantes de elección” prohibidas incluyen, entre otras, adquirir, comprar, rehabilitar,

demoler, convertir, arrendar o reparar todo o parte del proyecto, así como perturbar el terreno

o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio del proyecto. Todas esas actividades que limitan las opciones están prohibidas

durante el período de evaluación ambiental de NEPA que (a) comienza con la entrega de la solicitud a AHFA

y (b) termina con la emisión por parte de AHFA de la Notificación para proceder, que generalmente ocurre en la etapa previa a la construcción

reunión realizada en las oficinas de AHFA en Montgomery.

AHFA también prohíbe ciertas "actividades que limitan las opciones" en los proyectos que solicitan el impuesto a la vivienda de bajos ingresos

créditos ("Créditos de vivienda"). Para proyectos que solicitan 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

|  |
| --- |
| **Página 45** |

Requisitos de política ambiental

5 5

06/09/17

limitado a, adquirir, rehabilitar o convertir todo o una parte del sitio o proyecto propuesto, así como

perturbar el terreno o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio o proyecto propuesto. Todos tales

Las actividades que limitan las opciones están prohibidas durante el período de revisión que (a) comienza con la entrega del

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 ser considerado para la financiación. AHFA se reserva el derecho de inspeccionar un sitio en cualquier momento después de la presentación de un

aplicación para confirmar que no se realizan actividades limitantes de elección.

|  |
| --- |
| **Página 46** |

Requisitos de política ambiental

6 6

06/09/17

**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. Un mapa de impuestos que identifica el

el paquete que es el tema de la solicitud también debe incluirse en el Apéndice A de la Fase I ESA.

Si corresponde, la Fase I ESA debe indicar que el área del proyecto propuesto no incluye la totalidad

parcela fiscal, y en tales casos, los contornos del área del proyecto propuesto deben ser precisos

ilustrado en el mapa de impuestos.

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 de AST, UST y anuladas

Los NPL (como se especifica en el Anexo B-4) requeridos por AHFA son más estrictos que la búsqueda predeterminada

distancias 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)

|  |
| --- |
| **Page 47** |

Requisitos de política ambiental

7 7

06/09/17

regulaciones Todos los resultados de las pruebas de asbesto deben incluirse en la Fase I ESA en el momento de

presentación de solicitud. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya una declaración de que todos

El ACM friable y no friable en condiciones deterioradas se reducirá por completo. Si

financiado, un plan para la reducción completa por un contratista de asbesto calificado de todos los friables y

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. ACM no friables

puede administrarse en el lugar si está en condiciones intactas, y si alguna de las actividades de rehabilitación propuestas

No molestar a los ACM no friables. Si se financia, operaciones y mantenimiento específicos del sitio

Se requerirá un plan para dejar ACM intactos no friables en su lugar. 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 a través de

demolición, caracterización adecuada de los residuos antes de su eliminación, y después de la demolición

informe de aprobación en lugar de un informe de prueba de LBP. Una lista de contratistas con licencia de LBP puede ser

obtenido del Departamento de Salud Pública de Alabama ("ADPH") en www.adph.org.

Estándares de pintura a base de plomo: Directrices para la evaluación del Departamento de HUD de EE. UU.

y control de los peligros de la pintura con plomo en las viviendas ”: Capítulo 7 de

https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/healthy\_homes/lbp/hudguid

elines

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 Si el sitio está ubicado en

Zona 1: Los proyectos de construcción nueva requerirán construcción nueva resistente al radón

("RRNC") prácticas. 2 Se requerirán proyectos de rehabilitación para seguir el radón de la EPA

Normas de mitigación. 3

segundo. Humedales: **ninguna parte del sitio puede contener humedales, arroyos, lagos u otras aguas**

**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 EP debe verificar en el campo para confirmar

si el sitio contiene o no humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua, incluidos

tanto “aguas de los Estados Unidos” jurisdiccionales como aguas y humedales no jurisdiccionales.

1 http://www.adph.org/radon/Default.asp?id=6413

2 http://www2.epa.gov/radon/radon-resistant-construction-basics-and-techniques

3 http://www.ahfa.com/multifamily/environmental/environmental\_testing.aspx

|  |
| --- |
| **48** |

Requisitos de política ambiental

8

06/09/17

El informe de la Fase I debe incluir un Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos ("USFWS")

Mapa del Inventario Nacional de Humedales (NWI) y cualquier estudio o evaluación de delineación de humedales

informes preparados para el sitio del proyecto y / o propiedades adyacentes. Si en cualquier parte del sitio

(incluidas las áreas necesarias para la entrada o salida) humedales, arroyos, lagos u otras aguas

se sospecha que los cuerpos (a) están presentes o (b) están representados en el mapa topográfico, mapa NWI,

o mapa de suelos para el sitio, una Determinación Jurisdiccional (JD) del Cuerpo del Ejército de EE. UU.

Los ingenieros deberán confirmar la ausencia de humedales, arroyos, lagos u otras aguas.

cuerpos. En la medida en que se obtenga un JD para el sitio del proyecto, el JD o solicitud de JD debe ser

incluido con el Informe de la Fase I de la ESA en el momento de la presentación.

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 vivienda Créditos combinados

con fondos de AHFA HOME, ninguna parte del sitio (incluidas las áreas necesarias para ingresar o

salida) puede ubicarse dentro de la llanura de inundación de 100 años.

re. Reducción y control del ruido: la Fase I ESA debe incluir una evaluación del nivel de ruido para

determinar si los niveles de ruido anticipados en el sitio del proyecto son aceptables (nivel de ruido externo <

65 dB; nivel de ruido interior <45 dB). Si los niveles de ruido no son aceptables, mitigar

Se deben incorporar medidas al proyecto para reducir los niveles de ruido previstos. **AHFA**

**no aprobará una solicitud de AHFA HOME Funds si se anticipan niveles de ruido en**

**El sitio del proyecto está por encima de los niveles aceptables.**La Fase I ESA debe incluir (1) un

"Ruido (EA) de HUD completado - Hoja de trabajo para socios" que se encuentra en:

[https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-](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/)

[controlar/](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/); y (2) se encontró una evaluación completa de HUD "Calculadora de nivel de ruido diurno / nocturno"

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=https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/)**.**

La evaluación del nivel de ruido debe responder las siguientes preguntas:

1. ¿Hay un aeropuerto civil a menos de cinco millas del sitio?

2. ¿Hay un aeropuerto militar a menos de 15 millas?

3. ¿Hay una carretera principal a menos de 1,000 pies del sitio?

4. ¿Hay una vía de ferrocarril a menos de 3,000 pies?

5. ¿Son aceptables los niveles de ruido previstos en el sitio del proyecto (nivel de ruido exterior <65 dB;

nivel de ruido interior <45 dB)?

e . Zonas despejadas del aeropuerto y zonas potenciales de accidentes: La Fase I ESA debe (1) incluir tanto un

HUD completado "Riesgos del aeropuerto - Hoja de trabajo para socios" y un HUD completo "Aeropuerto

Runway Clear Zones - Hoja de trabajo para socios ”en:

[https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards), y 2)

un mapa (p. ej., Google Earth o Google Street map) que indica la ubicación del proyecto

sitio y cualquier aeropuerto (s) en la vecindad del sitio del proyecto. **AHFA no aprobará un**

**solicitud de fondos de AHFA HOME si se encuentra alguna parte del sitio del proyecto**

**dentro de la zona de protección de la pista / zona despejada de un aeropuerto civil (RPZ / CZ) o**

|  |
| --- |
| **Página 49** |

Requisitos de política ambiental

9 9

06/09/17

**zona potencial de accidente de un aeropuerto militar (APZ).**Nota: la zona civil despejada es de 2.500

pies (0.47 millas) desde el final de la pista (RPZ / CZ); zona despejada militar es de 15,000 pies

(2.8 millas) desde el final de la pista (APZ). La Fase I ESA debe responder a

siguientes preguntas:

1. ¿El sitio del proyecto está ubicado dentro de una RPZ / CZ o APZ?

2. ¿El sitio está ubicado dentro de una ruta de vuelo?

3. ¿Cuál es el nombre y la distancia al aeropuerto más cercano al sitio del proyecto?

10. Tanques de almacenamiento en superficie: todos los tanques de almacenamiento en superficie (AST) que contengan 100 o más

se deben identificar galones de líquido o gas explosivo o inflamable dentro de una milla del sitio del proyecto

en el Informe de la Fase I ESA mediante la búsqueda en la base de datos Y la verificación de campo. El Informe de la Fase I ESA

debe describir el contenido, el tamaño y la distancia de cada AST al perímetro del sitio del proyecto. los

EP debe certificar que la distancia de los AST al perímetro del sitio del proyecto ha sido verificada en campo.

El Informe de la Fase I de la ESA también debe demostrar que una distancia de separación aceptable ("ASD")

entre cualquier AST y el perímetro del sitio del proyecto se cumplirá tanto para personas como para edificios

utilizando los cálculos ASD aprobados por HUD. Si se determina que cualquier AST es menor que el HUD-

ASD aprobado, la Fase I ESA debe describir las medidas de mitigación aprobadas por HUD propuestas para

ser instalado y una estimación de costos para tales medidas. 4 4

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.

4 Adjunte los resultados de la herramienta HUD ASD Calculator que se encuentra en:

https://www.hudexchange.info/programs/environ- mental-review / asd-calculator /. Mitigación aceptable

las medidas se pueden encontrar en https://www.hudexchange.info/resource/2762/acceptable-separation-distance-

guía/.

Complete y envíe la "Explosivos - Hoja de trabajo para socios" de HUD que se encuentra en:

https://www.hudexchange.info/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities/.

|  |
| --- |
| **Página 50** |

Requisitos de política ambiental

10

06/09/17

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 residenciales **sin restricciones.**

uso (según lo definido por ADEM bajo la regulación 335-15-1.02 (ccc) del Código Administrativo de Alabama).

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) detalles sobre el

plan de remediación específico; (b) todas las aprobaciones de autoridad reguladora final aplicables requeridas para

implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de línea de pedido de costos estimados con

citas de apoyo; (d) información sobre la fuente de financiación esperada para llevar a cabo la

actividades de remediación; y (e) un cronograma proyectado para actividades de remediación aprobadas. Al

medida en que existen pautas o métodos contradictorios o inconsistentes entre las agencias reguladoras

En relación con la cuestión ambiental en cuestión, el PE deberá seguir la norma más estricta y

certificar que este estándar ha sido satisfecho. Tenga en cuenta que AHFA no aceptará ningún futuro propuesto

controles institucionales o de ingeniería en el sitio propuesto que no sea una prohibición sobre el uso de

agua subterránea para propósitos de agua potable o riego en casos donde el agua es suministrada por una empresa de servicios públicos.

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** |

Requisitos de política ambiental

11

06/09/17

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 entiende que la naturaleza y el alcance de los servicios profesionales ambientales.

que se le proporcionará 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

Requerimientos

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 AHFA

Los requisitos de seguro son los siguientes:

|  |
| --- |
| **Page 52** |

Requisitos de política ambiental

12

06/09/17

a.

La firma tiene seguro de responsabilidad profesional y / o errores y omisiones

cobertura en las cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por

evento u ocurrencia;

segundo. La firma tiene seguro de indemnización laboral y responsabilidad civil

Seguro por lesiones corporales y daños a la propiedad que puedan sufrir terceros

partidos y miembros del público en las cantidades mínimas de un millón de dólares

($ 1,000,000.00) por evento u ocurrencia; y 1

do.

La firma tiene responsabilidad general integral y daños a la propiedad

Seguro por lesiones corporales y daños a la propiedad en la cantidad mínima de uno

Millones 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 sobre el trabajo de Fase I ESA que se realizará, mitigación o

medidas de reducción o evaluación adicional ("Trabajo adicional"), aquellas

Se proporcionarán recomendaciones para el trabajo adicional a AHFA en el momento de

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.

6)

Nuestra firma también entiende que una vez que el solicitante presente su solicitud a AHFA,

ninguno del Solicitante, el PE (o nuestra firma), el actual propietario de la propiedad o cualquier agente de dicho

las partes pueden emprender o realizar cualquier actividad 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 por escrito

autorización para cualquier trabajo adicional de AHFA antes de continuar. Además, nuestra firma

entiende que una vez que el Solicitante presente su Solicitud a AHFA, nuestra Firma no deberá

participar en comunicaciones con el Solicitante y / o cualquier gobierno o regulación

agencias relacionadas con el trabajo adicional y cualquier actividad relacionada con el

Sitio del proyecto de desarrollo sin obtener primero una autorización por escrito de AHFA (excepto

al responder a cualquier solicitud por escrito de AHFA al Solicitante para

información o aclaración de la Fase I ESA). Nuestra firma aprecia el

oportunidad de trabajar con el solicitante y AHFA en la realización de la fase I ESA

compromiso y esperamos trabajar con usted.

1 En su caso, es aceptable que se utilice lo siguiente: según la documentación adjunta, la Firma solo tiene [#] empleados y es

exento de las leyes de Compensación de Trabajadores de Alabama.

|  |
| --- |
| **Page 53** |

Requisitos de política ambiental

13

06/09/17

**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,

independientemente de las fuentes de contaminación en el sitio o fuera del sitio, recomendaciones para

se deben incluir pruebas o evaluaciones) ........................................... ...............................................

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 en la que se pueda confiar en el / los informe (s)

AHFA) ................................................ .................................................. ........................................

2.7 PASO DE TIEMPO Y VALIDEZ DEL INFORME .......................................... ............................

**3.0 DESCRIPCIÓN DEL SITIO ............................................... .................................................. .............................**

3.1 UBICACIÓN DEL SITIO Y DESCRIPCIÓN LEGAL (medidas 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

responsabilidad 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 OTROS ................................................ .................................................. ..............................................

**5.0 REVISIÓN DE REGISTROS ............................................... .................................................. .............................**

5.1 INFORME DE BASE DE DATOS (Discuta las instalaciones reguladas enumeradas, otras instalaciones notables y los huérfanos

instalaciones)................................................ .................................................. .........................................

5.1.1 Buscar distancias: desde latitud y longitud (distancias ASTM más NPL listada una

|  |
| --- |
| **Page 54** |

Requisitos de política ambiental

14

06/09/17

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 ADJUNTAS ................................

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,

SOCIEDAD HISTÓRICA LOCAL, ETC.) (Las entrevistas se realizarán primero en persona, si

no disponible 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

de acuerdo con la Norma ASTM y los Requisitos de Política Ambiental de AHFA) (Debe indicar

si la propiedad es adecuada o puede satisfacer el estándar de uso residencial basado en EP

|  |
| --- |
| **Página 55** |

Requisitos de política ambiental

15

06/09/17

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 ASBESTO, PINTURA A BASE DE PLOMO, MOLDE, RADÓN, HUMEDALES, LLANURAS DE INUNDACIÓN,

ABATAMIENTO Y CONTROL DE RUIDO, Y ZONAS Y ACCIDENTES CLAROS EN EL AEROPUERTO

ZONAS POTENCIALES (Debe dar un resumen de cada elemento) ........................................ ...................

9.3 RESUMEN NARRATIVO DE HALLAZGOS DEL APÉNDICE B-4, PARTE B (REQUERIDO

SOLO PARA APLICACIONES PARA FONDOS PARA EL HOGAR) ........................................... ...........................

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 IMPUESTOS

iii) MAPA DE UBICACIÓN DEL SITIO (CON LÍMITES DEL SITIO CLARAMENTE

MARCADO) Artículos i. y ii. debe incluir:

una). Un área lo suficientemente grande como para mostrar la ubicación del sitio y adyacente

propiedades incluyendo calles existentes.

segundo). Identificación de inquietudes ambientales, cuando corresponda, incluidas las

fuentes del sitio o ubicaciones que tienen el potencial de afectar negativamente la propiedad.

do). Límites de llanuras de inundación, humedales, características de drenaje, aguas jurisdiccionales,

y / o aguas potenciales del Estado sobre o potencialmente impactadas por la propuesta

actividades en el sitio).

iv. PLAN DE SITIO ESQUEMÁTICO

v. MAPA DE TOPOGRAFÍA (CON LÍMITES DE SITIO CLARAMENTE

MARCADO)

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

APLICACIONES PARA FONDOS PARA EL HOGAR) (Anexo B-4, Parte B)

|  |
| --- |
| **Page 56** |

Requisitos de política ambiental

dieciséis

06/09/17

K.3 DOCUMENTACIÓN DE EVALUACIÓN DE ENVOLVENTES DE VAPOR

K.4 PRUEBA DE SEGURO: MINIMOS AHFA O MÁS ARRIBA (AHFA debe ser

listado como Asegurado)

K.5 DOCUMENTACIÓN SUPLEMENTARIA

|  |
| --- |
| **57** |

Requisitos de política ambiental

17

06/09/17

**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** |

Requisitos de política ambiental

18 años

06/09/17

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** |

Requisitos de política ambiental

19

06/09/17

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** |

Requisitos de política ambiental

20

06/09/17

**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 (solo para el condado del proyecto):

www.nationalregisterofhistoricplaces.com

• Revise e incluya los listados históricos del estado de Alabama (solo para el condado del proyecto):

www.preserveala.org

• Proporcione un mapa (por ejemplo, Google Earth o Google Street map) que indique la ubicación del proyecto.

sitio 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 de USFWS para obtener una lista de especies protegidas encontradas en las cercanías de la

Sitio del proyecto. Imprima y adjunte la lista de especies: 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 (solo para el condado del proyecto). Imprimir y adjuntar mapa

mostrando el sitio del proyecto: http://fws.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?web-

map = 9d8de5e265ad4fe09893cf75b8dbfb77.

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 y alrededor del

Sitio del proyecto. Adjunte el mapa de WSS: 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?

|  |
| --- |
| **Página 61** |

Requisitos de política ambiental

21

06/09/17

**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 62** |

**Anexo C**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

**Normas de calidad de diseño y manual de construcción**

|  |
| --- |
| **Page 63** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

2

Tabla de contenido

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 64** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

3

**SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE QAP, TODAS LAS DETERMINACIONES,**

**CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA**

**BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LA APLICACIÓN RELACIONADA**

**LAS INSTRUCCIONES, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL QAP EN SÍ MISMO, SE REALIZARÁN A SU DISPOSICIÓN**

**Y DISCRECIÓN ABSOLUTA.**

**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 90.2 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.

**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

antiguo al 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

|  |
| --- |
| **Página 65** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

4 4

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

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 elegibles de la casa club del proyecto / edificio comunitario o espacio (s)

tiene 3,000 pies cuadrados de calefacción y refrigeración (incluido el área de la oficina, lavandería comunitaria,

sala de reuniones comunitarias, baños, cocinas, etc.). La casa club / edificio comunitario

o espacio (s) puede exceder los 3,000 pies cuadrados calentados y enfriados pero cualquier superficie cuadrada

exceder esta cantidad no se incluirá en la base elegible utilizada para calcular el

Crédito de vivienda. Se requiere la casa club / edificio comunitario o espacio (s) para cumplir con todos

estándares de accesibilidad aplicables.

2.) Estándares del proyecto para personas mayores:

Todos los proyectos 100% de edad avanzada deben ser estructuras de un piso. Excepción: los proyectos pueden

tienen más de un piso, 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

|  |
| --- |
| **Página 66** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

5 5

Todas las unidades deben incluir un armario de almacenamiento exterior con un área mínima de dieciséis (16) cuadrados

pies y un estante de alambre recubierto que abarca la longitud del armario o una agrupación de

estantes de alambre revestido más pequeños. Los desarrollos diseñados con acceso a todas las unidades interiores deben proporcionar

El almacenamiento exterior adicional requerido para cada unidad en el interior de los edificios. Puede

estar ubicado dentro de la unidad, en el piso de los inquilinos o en un área común. Todo exterior e interior

El almacenamiento debe ser bloqueable.

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:

|  |
| --- |
| **Page 67** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

6 6

Indique códigos de construcción y estándares de accesibilidad que sean aplicables para

proyecto.

**III. Unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas**

**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.

|  |
| --- |
| **Página 68** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

7 7

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.

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 metal.

construcción aislada. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en

Puertas de entrada. Las cerraduras de cerrojo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo"

lado interior Las cerraduras de doble cerrojo están prohibidas. Mínimo

El ancho libre de todas las puertas exteriores debe 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 que cumple con Fair Housing y

Se requieren estándares ADA 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.

|  |
| --- |
| **Página 69** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

8

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

(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. Cuencas de retención de aguas pluviales (existentes, compartidas y / o de nueva construcción)

debe estar ubicado dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor de todo

perímetro con 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.

|  |
| --- |
| **Page 70** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

9 9

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.

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 ".

|  |
| --- |
| **Page 71** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

10

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.

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.

Los calentadores de agua deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.

mi. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

|  |
| --- |
| **Page 72** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

11

F. Se debe usar HVAC 14 SEER o superior.

**IV. Casas de alquiler unifamiliar**

**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.

**Número de Unidad Mínima Habitación Mínima**

**Tipo de unidad Baños Área neta \* Área neta \***

3 habitaciones 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.

|  |
| --- |
| **Page 73** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

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 de madera revestida de metal, fibra de vidrio o con aislamiento de metal.

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. Muerto 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.

|  |
| --- |
| **Page 74** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

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. Decorativo

los rieles y / o sistemas de barandas de protección utilizados serán sistemas de vinilo que cumplan con los códigos

fibra de vidrio o metal. Las barandas de madera no están permitidas. Gazebos y refugios de picnic deberán

tener mesa (s) con banqueta adjunta.

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 (existentes, compartidas y / o de nueva construcción) deben

estar ubicado dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor del perímetro con 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

infestación de reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y

escombros.

7.) 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.

|  |
| --- |
| **Página 75** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

14

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

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 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 debe 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.

|  |
| --- |
| **Page 76** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

15

8.) 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 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 .

**V. Para la rehabilitación adjunta de un edificio existente**

**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.

|  |
| --- |
| **Page 77** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

dieciséis

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

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 de madera revestida de metal, fibra de vidrio o con aislamiento de metal.

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.

|  |
| --- |
| **78 de 1189.** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

17

8. Se debe proporcionar asfalto continuo o camino de acceso pavimentado de concreto a la entrada de

el desarrollo.

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 (construcción existente, compartida y / o nueva) deben ubicarse

dentro de la propiedad e incluyen cercas en todo el perímetro con cerradura

puerta de mantenimiento. El área de retención se mantendrá y gestionará de manera que

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

|  |
| --- |
| **Página 79** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

18 años

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 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.

|  |
| --- |
| **80** |

Manual de construcción y DQS 2018 - 06/09/17

19

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.

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 completado por AHFA designado

consultores

|  |
| --- |
| **Página 81** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

1

**Anexo D**

**2018**

**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 2018 (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 de inquilinos requeridos en la Autoridad de DMS de AHFA en línea (AHFA

DMS) antes de febrero 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 . Una deducción de puntos como se describe en la Sección II A

del Anexo D se aplicará a la propiedad y gestión de un proyecto que no

Ingrese todos los datos del inquilino.

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. Una vez que se recibe el AOC AHFA

revisará el cumplimiento de los requisitos de la Sección 42 y el AOC de AHFA

requisitos para propiedades financiadas por HOME. Una deducción de puntos como se describe en la Sección II A de

El Anexo D se aplicará si un propietario (s) no proporciona un AOC antes de las 5:00 p.m. CST en marzo

1 st . No presentar un AOC a AHFA dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación por escrito de

el recibo de AHFA resultará en un recargo de $ 500.

|  |
| --- |
| **Page 82** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

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 deben enviarse electrónicamente por correo electrónico, memoria USB, memoria USB o memoria

palo. **Los estados financieros en papel no serán aceptados / ya no serán aceptados.**Fracaso

presentar un estado financiero auditado anual preparado por un Público Certificado con licencia

El contador dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación escrita de no recepción por parte de AHFA

en un recargo de $ 500.

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.

|  |
| --- |
| **Page 83** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

3

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

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 (UPCS) pautas establecidas por HUD. Los estándares UPCS y definiciones relacionadas

proporcionado por HUD (https: // www. [hud.gov/offices/reac/products/pass/PDFs/appendix2-](http://www.hud.gov/offices/reac/products/pass/PDFs/appendix2-finaldictionary.pdf))

[finaldictionary.pdf](http://www.hud.gov/offices/reac/products/pass/PDFs/appendix2-finaldictionary.pdf)) ) proporcionar orientación para al menos quinientos veinte (520) cumplimiento

protocolos

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 regulaciones de 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

|  |
| --- |
| **84** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

4 4

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

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.

No enviar una copia del Formulario 8609 con la Parte II completada por el propietario a AHFA dentro de

sesenta (60) días después de que AHFA notifique por escrito la falta de recibo dará como resultado una tarifa de $ 500.

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. Se aplicará AHFA

deducciones de puntos aplicables por elementos de incumplimiento encontrados en cualquier informe de terceros en

de conformidad con la Sección II D de este Anexo. Además, si AHFA se entera de alguna

informes de violación del código de salud, seguridad o construcción emitidos por cualquier entidad reguladora o de terceros

que no se enviaron al departamento de cumplimiento de AHFA dentro de los treinta (30) días posteriores a la

fecha en que la propiedad recibió el informe, AHFA le cobrará a la propiedad una tarifa de $ 500.

**II**

**Puntuación de penalización, tarifas por incumplimiento y criterios de suspensión**

De acuerdo con los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD

(https: [//www.hud.gov/offices/reac/products/pass/PDFs/appendix2-finaldictionary.pdf),](http://www.hud.gov/offices/reac/products/pass/PDFs/appendix2-finaldictionary.pdf)) hay al menos

quinientos veinte (520) protocolos de cumplimiento para los cuales, si se encuentra incumplimiento, son reportables

artículos de incumplimiento al IRS. AHFA ha identificado ciertos protocolos de cumplimiento específicos en la Sección II

D de este Anexo como elementos de deducción automática de puntos de penalización, que para el resto de este documento

ser referido como puntos de deducción de puntos, cuando se descubre incumplimiento. AHFA espera, como mínimo,

que cada propietario y compañía administradora desarrollará un proceso de inspección de rutina para asegurar los artículos

definidos en la Sección II D son inspeccionados regularmente por su personal respectivo de manera continua. El punto

Las categorías de artículos de deducción abordan problemas de salud y seguridad, naturaleza sanitaria y condiciones de vida habitables.

de cada unidad y proyecto, y los estándares AHFA para prácticas mínimas de mantenimiento de registros. Si antes de una inspección

un propietario notifica a AHFA sobre un problema y proporciona un plan aceptable de acción correctiva, AHFA no

deducir puntos por ese tema. El plan del propietario para la acción correctiva debe incluir detalles sobre cómo el problema

se resolverá junto con una fecha límite para cuando se resuelva el problema. Dado que AHFA generalmente

proporcionar un aviso de hasta tres (3) días con respecto a la programación de las inspecciones de cumplimiento, no habrá período de curación

estar permitido para los puntos de deducción de puntos definidos en la Sección II D.

Las deducciones de puntos **no** se deducirán del puntaje de un solicitante de 2018 hasta el total acumulado de todos los puntos

deducciones recogidas durante 2017 (1 de enero st el 31 de diciembre st ) superior a cuatro (4) puntos. Si una

|  |
| --- |
| **Page 85** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

5 5

el total acumulado del solicitante de todas las deducciones de puntos es de cinco (5) puntos o más, luego el total de **todos los** puntos

las deducciones **se** deducirán del puntaje del solicitante en su (s) solicitud (es) de 2018. Todas las deducciones de puntos

se evaluarán tanto para el propietario (s) como para la compañía administradora para el ciclo de asignación de 2018 de la siguiente manera:

R. Se deducirá un (1) punto por cada proyecto para el cual el propietario no presente la información correcta y

completar AOC al Departamento de Cumplimiento de AHFA antes del 1 de marzo de 2018. Además, un (1) punto

se deducirá por cada proyecto para el cual el propietario o la gerencia no ingresen los datos del inquilino

en el AHFA DMS antes del 1 de febrero de 2018.

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 2018 (no

Sección II D de este Anexo) se produce después de que se hayan presentado una (s) solicitud (es) de AHFA 2018 y

antes de la aprobación de AHFA, AHFA tiene el derecho de **terminar inmediatamente** la (s) solicitud (es) de

cualquiera involucrado con estas acciones negativas. AHFA también suspenderá o prohibirá permanentemente

propietario de solicitar financiación o cualquier empresa de gestión de participar en una solicitud

para 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 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, el propietario

ser **suspendido inmediatamente** de solicitar cualquier programa financiado por AHFA (de bajos ingresos

crédito de vivienda, HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o fianza exenta de impuestos) desde el momento en que el propietario

es notificado de la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2018. Si un propietario es suspendido después de un

La solicitud del programa financiado por AHFA 2018 se ha enviado pero antes de su aprobación por

AHFA, cualquiera de las aplicaciones para las que este propietario figura como uno de los miembros será

**terminado 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 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017,

la compañía administradora será **suspendida inmediatamente** de participar en cualquier

Solicitudes de programas financiados por AHFA (crédito para viviendas de bajos ingresos, HOME, Housing Trust)

Fondo o bono exento de impuestos) desde el momento en que se notifica a la sociedad gestora

suspensión hasta el 31 de diciembre de 2018. Si una compañía de gestión se suspende después de un

Se ha enviado la solicitud del programa financiado por AHFA 2018, y la solicitud es posterior

financiado, la propiedad de la propiedad recién financiada debe reemplazar a la propiedad suspendida

sociedad de gestión con una sociedad de gestión que actualmente **no** está bajo

suspensión. Además, una vez que se suspende una empresa de gestión, un representante de

la compañía administradora **debe** asistir a la capacitación de cumplimiento en la oficina de AHFA en un

tiempo mutuamente agradable. Cualquier transferencia de solicitudes de gestión que implique una suspensión

la compañía administradora será rechazada hasta que la compañía administradora suspendida

completa un año auditoría de cumplimiento / inspección (1 enero st el 31 de diciembre st ) sin

|  |
| --- |
| **86** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

6 6

una suspensión y un representante de la sociedad gestora asiste a lo requerido

capacitación de cumplimiento 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 programa financiado por AHFA (bajo

ingreso de crédito de vivienda, HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o fianza exenta de impuestos).

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 solicitud de programa para cualquier programa financiado por AHFA (de bajos ingresos

crédito de vivienda, HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o fianza exenta de impuestos). Cualquier transferencia de

las solicitudes de gestión que involucren a una empresa de gestión permanentemente prohibida serán

rechazado.

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. Deducciones de puntos por solicitudes de fondos

en 2018 será aplicable a las auditorías e inspecciones realizadas del 1 de enero de 2017 a diciembre

31, 2017 y se basará en los puntos de deducción de puntos enumerados en el Anexo D de 2017 de AHFA

Plan de Acción QAP y HOME. Los puntos de deducción de puntos enumerados a continuación son aplicables a auditorías y

inspecciones realizadas del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Si un solicitante tiene menos de

tres (3) propiedades financiadas por AHFA, al menos una propiedad que posea el solicitante será inspeccionada como

referenciado en la Sección II E aquí. Los puntos serán evaluados para el propietario y la compañía administradora de

registrar en el momento de la inspección, a menos que se hayan producido cambios en la propiedad o la compañía de gestión

dentro de los últimos seis (6) meses. Las deducciones de puntos para este Plan de acción HOME se basarán en

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.

|  |
| --- |
| **Page 87** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

7 7

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

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, daños o informes) durante más de veinte

cinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas o la falla del propietario de notificar a AHFA de

cualquier infestación de chinches. 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.

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 ":*

|  |
| --- |
| **Page 88** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

8

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,

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 esto

|  |
| --- |
| **Page 89** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

9 9

la categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeta a los criterios de penalización

como se define 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*

*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.

|  |
| --- |
| **Página 90** |

Anexo de cumplimiento de HOME 2018 D 06/09/2017

10

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.