**2020**

**PLAN DE ACCION DEL HOGAR**

**Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Alabama**

**Plan de acción HOME 2020**

**TABLA DE CONTENIDO**

[I. PROGRAMA DE ASOCIACIONES DE INVERSIÓN EN EL HOGAR](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_Toc256000000)

[II Definiciones](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#_Toc256000001)

[III. PROGRAMA EN CASA DE ALABAMA](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#_Toc256000002)

[IV. PROCESO DE ASIGNACIÓN](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#_Toc256000003)

[V. PANORAMA ADMINISTRATIVO](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#_Toc256000004)

[VI. CONFORMIDAD](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#_Toc256000005)

[VII. INICIATIVA DE PAGO DEL SUEÑO AMERICANO](https://translate.googleusercontent.com/translate_f#_Toc256000006)

**ADENDA**

Anexo A - Sistema de puntuación de puntos 2020 de la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama

Anexo B - Requisitos de la Política Ambiental de la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama

Anexo C - Estándares de Calidad de Diseño y Manual de Construcción de la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama

Anexo D - Procedimientos, requisitos y criterios de sanción de cumplimiento de la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Plan de acción HOME 202025/09/2019 |   | 1 |

1. **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"). Según las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama (AHFA) es el administrador designado y diseñador del Programa HOME de Alabama. AHFA ha diseñado específicamente el Programa HOME para satisfacer las necesidades de los alabamianos de ingresos bajos y moderados de acuerdo con las pautas de HUD.

1. **Definiciones**

Los términos en mayúscula utilizados en este Plan de Acción de HOME tienen los significados establecidos a continuación o en cualquier otra parte de este Plan de Acción de HOME. Los términos en mayúscula no definidos en este documento tendrán los significados asignados en los Términos definidos por el Plan AHFA disponibles en www.AHFA.com o según lo exijan las regulaciones u otro contexto. Los términos singulares incluyen tanto el plural como el singular, y viceversa.

Ley : la Ley Nacional de Vivienda Asequible de Cranston-González 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.

CHDO aprobado por AHFA : un CHDO que ha solicitado y obtenido la aprobación previa de AHFA para presentar una solicitud de financiación. Sin esta aprobación previa, un CHDO será tratado como un solicitante que no pertenece a CHDO bajo los programas de AHFA y no será elegible para recibir fondos bajo la reserva obligatoria de CHDO establecida por el Programa HOME.

Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama (AHFA) : AHFA fue designado administrador del Programa HOME de Alabama por el Gobernador del Estado de Alabama el 22 de febrero de 1991.

Ciclos de solicitud : un período de tiempo establecido por AHFA durante el cual se pueden aceptar solicitudes de financiamiento bajo el Programa HOME de Alabama.

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 24 CFR Sección 92.2. El CHDO calificado debe tener personal con experiencia en el desarrollo de proyectos del mismo tamaño, alcance y nivel de complejidad que las actividades para las que se reservan o se comprometen los Fondos HOME. HUD define al personal de CHDO como empleados remunerados responsables de las operaciones diarias (los voluntarios, los miembros de la junta y los consultores no se consideran empleados). La organización debe recertificarse anualmente para seguir siendo un CHDO activo y calificado a los efectos de solicitar fondos de HOME.

Plan Consolidado (Plan) : el plan consolidado diseñado para ayudar a las jurisdicciones estatales y locales a evaluar sus necesidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario y las condiciones del mercado, y para tomar decisiones de inversión basadas en datos y basadas en el lugar. El proceso de planificación consolidado sirve como marco para un diálogo a nivel comunitario para identificar las prioridades de vivienda y desarrollo comunitario que alinean y enfocan la financiación de los programas de subvención en bloque de fórmula CPD: Programa de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario (CDBG), Programa de Alianzas de Inversión HOME (HOME) , El Fondo Fiduciario para la Vivienda (HTF), el Programa de Subvenciones para Soluciones de Emergencia (ESG) y el Programa de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA).

Fondos HOME : fondos disponibles bajo el Programa HOME de Alabama a través de asignaciones y reasignaciones, y pueden consistir en cualquier reembolso e interés u otro retorno de la inversión de estos fondos.

Jurisdicción participante : una unidad del gobierno estatal o local que cumple con los requisitos de la Sección 216 de la Ley Nacional de Vivienda Asequible y recibe una asignación separada de los Fondos HOME para ser utilizados dentro de su límite jurisdiccional. El estado de Alabama es la jurisdicción participante para los fondos HOME administrados por AHFA. Las jurisdicciones locales participantes en Alabama: Anniston, Birmingham, Huntsville, Jefferson County, Mobile, Mobile County, 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 los que se encuentra el edificio o edificios, que son de propiedad común, administración y financiamiento y deben ser asistidos con HOME Fondos disponibles bajo un Acuerdo Escrito, como una empresa única. El proyecto incluye todas las actividades asociadas con el sitio (s) y el edificio (s).

Destinatario : un individuo, agencia pública, desarrollador (es) con fines de lucro, CHDO, desarrollador (es) sin fines de lucro o cualquier entidad que reciba fondos HOME del Estado de Alabama.

Acuerdo por escrito : Acuerdo por escrito del programa HOME Investment Partnerships de Alabama. El Acuerdo por escrito es un acuerdo ejecutado por AHFA y la entidad aprobada para recibir una apropiación de los Fondos HOME.

1. **PROGRAMA EN CASA DE ALABAMA**
* Desarrollar criterios de selección que se utilizarán para determinar las prioridades de vivienda para el Estado. Los criterios de selección incluyen la clasificación de cada proyecto de acuerdo con su ubicación, el cumplimiento de las necesidades de vivienda, el proyecto y las características del solicitante, las poblaciones de inquilinos con necesidades especiales de vivienda y con familias, las listas de espera de viviendas públicas, los proyectos destinados a la eventual propiedad del inquilino, los proyectos de eficiencia energética y la participación de organizaciones locales exentas de impuestos;
* Desarrolle un proceso de evaluación mediante el cual se otorgue preferencia a los proyectos que atienden: (1) los inquilinos de ingresos más bajos, (2) inquilinos calificados para el (los) período (s) más largo (s), y (3) proyectos que se encuentran en las secciones censales calificadas y contribuyen a un plan concertado de revitalización de la comunidad; y
* Desarrolle procedimientos de monitoreo de cumplimiento para probar el cumplimiento de las Regulaciones de HOME y para notificar al HUD de incumplimiento.
	1. **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 requisito previo para que Alabama reciba dólares federales para la vivienda. Antes de enviar el CHAS al HUD, AHFA preparó una extensa lista de interesados ​​relevantes interesados ​​para recopilar información y enviar cartas de consulta, cuestionarios y encuestas a varias agencias estatales, proveedores de servicios, directores de vivienda e individuos. Con base en la información recopilada, junto con los datos del relativamente nuevo Censo de los EE. UU. 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 sus cuatro programas de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD): CDBG, HOME, ESG y HOPWA, en un solo proceso de presentación. AHFA, como administrador del Programa HOME, se consideró responsable de escribir la parte de vivienda del nuevo documento. El Plan Consolidado del Estado proporcionó una descripción detallada de cómo el Estado planeaba utilizar su financiamiento anual de Planificación y Desarrollo Comunitario para cumplir con los 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 a la condición 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 que el Censo de los Estados Unidos de 2010 estuvo disponible, el Estado confió en las cifras más recientes. Si bien Alabama, como todos los estados, ha experimentado fluctuaciones en la población, los ingresos y otros datos críticos rastreados por el censo entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010, una realización no ha sido alterada: muchos en nuestro estado todavía son pobres (nuestro 17% tasa de pobreza ocupa el 49 ° lugar entre los 50 estados) y miles de familias y hogares Alabama necesita un lugar seguro y accesible para vivir. Todavía existen muchas necesidades insatisfechas y AHFA utilizará los recursos limitados disponibles para abordar tantas necesidades insatisfechas como sea posible en todo el estado.

El Plan Consolidado del Estado, además de proporcionar una evaluación general de las necesidades de vivienda para el Estado, identifica las necesidades de vivienda para grupos con necesidades especiales de vivienda. Como administrador del Programa HOME para Alabama, AHFA identifica áreas de necesidad, 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 Consolidado del Estado (y todavía es cierto hoy) concluyó que "un número significativo de personas en todas las partes del estado necesitan asistencia de vivienda. Aquellos con 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 números más grandes 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 la parte sur del estado, en particular el Cinturón Negro ”.

Un componente del Plan Estatal Consolidado, el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa, se actualizó en 2014 y se sometió a la revisión y aprobación de HUD con el Plan Consolidado en 2015. El propósito de desarrollar el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa es identificar impedimentos para la elección de vivienda justa existente dentro de las comunidades sin derecho a beneficios de Alabama a fin de determinar los cursos de acción diseñados para abordar esos impedimentos. El Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa identificó 10 áreas principales de impedimento para la vivienda justa. El alcance y la educación fueron los cursos recomendados de acción correctiva, ya sea en parte o en total, para 8 de los impedimentos identificados. Con ese fin, AHFA alentará la capacitación de Equidad de Vivienda en los 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 .

Además, el Plan Consolidado del Estado continúa actualizándose con datos históricos de AHFA, incluida una lista de proyectos de HOME y Crédito de Vivienda puestos en servicio y / o comprometidos por AHFA desde que comenzaron esos programas. Los nuevos datos del Censo no alteraron drásticamente las prioridades de vivienda asequible del Estado. Si bien State HOME Funds proporciona cientos de unidades de vivienda asequible tradicionales en Alabama cada año, los principales beneficiarios han sido las familias y los ancianos. Satisfacer esas necesidades es consistente con los hallazgos del Plan Consolidado y la necesidad de unidades familiares adicionales y unidades para adultos mayores sigue siendo fuerte.

Anualmente, sujeto a la disponibilidad de fondos de HOME, AHFA alentará la participación ciudadana en el proceso de planificación de HOME al proporcionar un borrador del Plan de Acción de HOME para comentarios públicos. AHFA comenzará el proceso anual mediante notificación pública de que el borrador del Plan de Acción HOME está disponible para su revisión en www.ahfa.com. Este aviso público se publicará en los principales periódicos del estado, se publicará en línea en www.ahfa.com y se enviará por correo electrónico a todos los que se hayan registrado en AHFA para recibir sus notificaciones por correo electrónico. AHFA también proporcionará un aviso público, que puede incluirse en el aviso inicial o distribuirse por separado por los mismos medios, de la fecha y hora de una audiencia pública en la que AHFA presentará una breve descripción del borrador del Plan de Acción HOME y aceptar comentarios del público, tanto oralmente como por escrito. AHFA proporcionará una cantidad de copias del borrador del Plan de Acción de HOME para los asistentes . Durante un período de 30 días después de la audiencia pública, AHFA continuará aceptando comentarios por escrito de todas las partes interesadas con respecto al borrador del Plan de Acción de HOME. Después de proporcionar los avisos públicos, llevar a cabo la audiencia pública, completar el período de comentarios públicos de 30 días y considerar debidamente todos los comentarios recibidos, AHFA publicará una versión final del Plan de Acción HOME en www.ahfa.com que se acompañará mediante un resumen de todos los comentarios públicos recibidos y las respuestas de AHFA. Para finalizar el Plan de Acción de HOME para cada año, AHFA debe presentar el Plan de Acción de HOME final para su aprobación por las autoridades estatales y federales correspondientes.

Antes de la preparación de este Plan de Acción de HOME, ADECA presentó solicitudes de propuestas para completar el Análisis de Impedimentos PY2020-2024 del Estado de Alabama para la Elección de Vivienda Justa, que se preparará de conformidad con las pautas de HUD y, cuando esté disponible, se incluirá con El Plan Consolidado Quinquenal PY 2020-2024 para los programas CDBG, ESG, HOME, HOPWA y HTF.

* 1. **Establecimiento de prioridades de vivienda**

Este Plan de Acción HOME busca garantizar que, donde sea económicamente factible, cada condado en Alabama, independientemente del tamaño de la población y otros factores, tenga la oportunidad de competir por fondos para abordar sus necesidades de vivienda insatisfechas, con el entendimiento de que las partes interesadas respectivas del condado deben participar de manera proactiva. a) proporcionar fuentes de financiamiento e incentivos adicionales según estén disponibles, b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias, yc) buscar socios experimentados en Crédito de Vivienda y desarrollo de HOME para ayudar a crear soluciones de vivienda asequible para sus respectivas comunidades. AHFA ha establecido ciertas prioridades de vivienda que afectan la distribución de los Fondos HOME. En el ciclo de solicitud actual, AHFA busca promover las siguientes prioridades de vivienda (no en orden de preferencia):

* Proyectos que se suman al stock de viviendas asequibles
* Proyectos que, sin los Fondos HOME, probablemente no apartarían unidades para inquilinos de bajos ingresos, incluidos inquilinos con discapacidades y / o personas sin hogar
* Proyectos que utilizan asistencia adicional a través de subsidios federales, estatales o locales.
* Proyectos que promueven una vida saludable y la calidad de vida de los inquilinos al proporcionar servicios a los inquilinos, como exámenes de presión arterial, RCP y capacitación en primeros auxilios, promoción de nutrición y alimentación saludable, asesoramiento presupuestario y otros servicios de calidad de vida.
* Distribución equilibrada de los fondos HOME en todo el estado en términos de regiones geográficas, condados y áreas urbanas / rurales
	1. **Criterios de solicitud**

**TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA BAJO ESTE PLAN DE ACCIÓN DOMÉSTICA, INCLUIDAS, SIN LIMITACIÓN, SU ADENDA Y LAS INSTRUCCIONES Y FORMULARIOS DE APLICACIÓN RELACIONADAS, SE REALIZARÁN CON LA DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.**

Se requiere que AHFA evalúe cada solicitud para determinar qué proyectos deben recibir los Fondos HOME. Para facilitar el proceso de evaluación, todos los solicitantes deben completar los siguientes pasos básicos:

1) Envíe una solicitud completa a AHFA. Se puede requerir que todas o partes de la solicitud se presenten en línea. Después de la presentación de la solicitud, AHFA realizará una revisión de integridad. La solicitud se considerará completa si el paquete de solicitud contiene, como mínimo, lo siguiente:

* Todos los formularios requeridos provistos por AHFA para la solicitud del año actual. Los formularios de solicitud se publicarán en www.AHFA.com antes del comienzo del ciclo de solicitud. AHFA publicará estos formularios a medida que estén disponibles, y los solicitantes deben consultar 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, legibles, y todos los espacios aplicables completamente completados.
* Todos los documentos de terceros requeridos en forma y contenido aceptables para AHFA. Consulte la lista de verificación de la aplicación y el paquete de la aplicación actual y las instrucciones de la aplicación para obtener la lista completa de los documentos requeridos según se proporciona en www.AHFA.com .
* Todos los formularios y documentación requeridos por AHFA y de terceros deben estar en orden numérico detrás de las páginas de índice azules. El A plicación paquete debe proporcionarse en un formato de acuerdo con las instrucciones escritas AHFA.

Después de la revisión de integridad, si un solicitante no ha presentado y / o completado los elementos descritos en esta Sección III.C. (1) (incluidos los elementos que requieren aclaraciones), AHFA se comunicará con el solicitante por correo electrónico con respecto a cualquier falta y / o artículos incompletos

Si un solicitante durante un Ciclo de Solicitud Competitiva recibe un correo electrónico de AHFA identificando artículos o documentos faltantes y / o incompletos, el solicitante debe enviar todos los artículos o documentos faltantes y / o incompletos en forma satisfactoria a AHFA (junto con la tarifa requerida por cada uno de estos artículo o documento como se especifica en la Sección III.D. (2)) dentro de los 7 días hábiles posteriores a la recepción del correo electrónico de AHFA. Si el solicitante no presenta los elementos faltantes y / o incompletos cuando se requiere o no paga las tarifas requeridas o si el pago de la tarifa del solicitante es rechazado por fondos insuficientes, la solicitud será cancelada y no recibirá más consideración.

Si AHFA determina durante la verificación de integridad que cualquier solicitud tiene un total agregado de 8 o más elementos faltantes y / o incompletos, AHFA terminará automáticamente la solicitud y AHFA notificará al solicitante por correo electrónico sobre esta finalización.

AHFA entregará notificaciones de elementos faltantes y / o incompletos a cada solicitante en las direcciones de correo electrónico principal y secundaria proporcionadas por el solicitante en su solicitud, y todos los plazos de respuesta se calcularán a partir de la fecha en que se envía dicha notificación por correo electrónico. Cada solicitante es el único responsable de proporcionar direcciones de correo electrónico correctas y válidas (primaria y secundaria) en su solicitud, de garantizar que ambas direcciones de correo electrónico permanezcan activas de manera continua y de monitorear ambas direcciones de correo electrónico para avisos de AHFA.

**AHFA realiza la verificación de integridad únicamente con el fin de determinar si falta algún material o está bajo la Sección III.C. (1) o por debajo del umbral descrito en la Sección IV.C y / o está incompleto. La verificación de integridad no incluye una revisión de ningún elemento de puntuación, ningún elemento medioambiental material (excepto en la medida limitada descrita en el Anexo B) o cualquier otro elemento no descrito específicamente en este párrafo.**

2) Proporcione evidencia de que el proyecto es un Proyecto de vivienda asequible calificado para viviendas de alquiler multifamiliares que cumple con las restricciones básicas de ocupación y alquiler requeridas por la Sección 42 y las Regulaciones de HOME.

Los proyectos de viviendas de alquiler multifamiliares deben estar en un solo sitio o en sitios contiguos. Los sitios pueden considerarse contiguos si están separados solo por 1 calle del vecindario.

Según el Plan de Acción de HOME, los siguientes proyectos no califican para los Fondos de HOME:

* Desarrollos de casas móviles
* Instalaciones de cuidado intermedio
* Casas grupales
* Congregar centros de atención

Además, cualquier unidad de alquiler residencial que sea parte de un hospital, hogar de ancianos, sanatorio, centro de cuidados de vida o centro de cuidados intermedios para discapacitados mentales y / o físicos que no sea para uso del público en general y no sea elegible para HOME Fondos. 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, financiamiento y administración de la propiedad.

3) Proporcionar evidencia aceptable para AHFA de que el proyecto propuesto cumple con los requisitos actuales de certificación de estudio de mercado de AHFA y las instrucciones de aplicación relacionadas. El proyecto de alquiler propuesto debe cumplir con los requisitos de viabilidad y análisis de mercado de AHFA. El estudio de mercado debe ser realizado por un analista de mercado independiente que haya realizado un estudio de mercado para una solicitud previa presentada a AHFA para Créditos de Vivienda, Fondos HOME o Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares o que haya recibido la aprobación previa por escrito de AHFA para presentar un estudio de mercado. para el ciclo de aplicación actual. Una lista actual de analistas de mercado que han realizado estudios de mercado para aplicaciones anteriores está disponible en www.AHFA.com . El estudio de mercado también debe cumplir con los requisitos de viabilidad y análisis de mercado de AHFA, que incluyen, como mínimo, los siguientes criterios:

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

(ii) El análisis de la oferta de desarrollos comparables subsidiados o no subsidiados debe incluir, entre otros, vacantes, servicios y tarifas de alquiler;

(iii) El análisis de la demanda debe demostrar de manera convincente la necesidad del tipo de vivienda propuesto;

(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 área de mercado definida;

(v) El análisis de la relación entre la oferta y la demanda debe demostrar una tasa de absorción aceptable; y

(vi) El resumen de hechos y conclusiones importantes según lo provisto en el estudio de mercado debe incluir una declaración del analista de mercado que establezca claramente en la opinión profesional del analista 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 una concentración excesiva de unidades multifamiliares.

AHFA revisará el estudio de mercado presentado, la documentación interna recopilada por AHFA de las auditorías de cumplimiento in situ, la información de mercado presentada por Desarrollo Rural, los estados financieros auditados y los presupuestos de proyectos presentados por el solicitante para determinar si existe una necesidad adecuada de la propuesta. proyecto.

AHFA terminará una solicitud basada en cualquiera de los siguientes criterios de mercado:

(i) La tasa de captura del proyecto propuesto es superior al 35%.

(ii) Todos los proyectos activos de AHFA en el área de mercado definida deben tener una tasa de desocupación promedio estabilizada de 15% o más.

(iii) Una determinación de AHFA de que el mercado del proyecto propuesto no apoyará el proyecto propuesto y / o el proyecto propuesto tendrá un claro impacto negativo a largo plazo en un desarrollo (s) financiado por AHFA en el mismo mercado.

(iv) El estudio de mercado contiene información engañosa.

4) Demostrar que el proyecto es financieramente factible. El proyecto debe cumplir con ciertos requisitos de factibilidad financiera como se define en la Sección IV (E) (1) (iii) de este Plan de Acción de HOME.

5) Demostrar capacidad de infraestructura adecuada evidenciada por la documentación de utilidad del proyecto propuesto proporcionada en una solicitud completa.

6) Demuestre la probabilidad de un período de asequibilidad de HOME sostenido de 20 años con las Regulaciones de HOME basadas en los siguientes criterios: (a) el estudio de mercado demuestra la necesidad del proyecto según lo propuesto, (b) la aplicación demuestra que el proyecto es financieramente factible tal como se define en la Sección IV (E) (1) (iii) en el momento de la solicitud y (c) la Entidad de Propiedad y la Compañía de Gestión demuestran su capacidad financiera y experiencia respectivas de acuerdo con los requisitos de la Sección 42 relacionados con las pautas de desarrollo y cumplimiento.

* 1. **Tarifa**

Las siguientes tarifas, según corresponda, deben pagarse con un cheque comercial o fondos certificados y deben pagarse a la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama. No se aceptarán cheques personales o en efectivo:

1) Tarifas de solicitud:

(i) Una ***tarifa no reembolsable*** debe acompañar el paquete de solicitud y los informes de terceros en el momento de la presentación de la solicitud.

a) $ 10,000 para los solicitantes con hasta 8 Propietarios responsables que presenten una solicitud única en la que cada Propietario responsable tenga menos de 3 proyectos de Servicio financiados con Créditos de vivienda y / o Fondos HOME otorgados por AHFA.

b) $ 7,500 para solicitantes con hasta ocho Propietarios responsables que presenten una solicitud única en la que cada Propietario responsable tenga 3 **o más** proyectos Colocados en servicio financiados con Créditos de vivienda y / o Fondos HOME otorgados por AHFA.

c) $ 2,000 para todos los solicitantes de CHDO aprobados por AHFA que soliciten fondos de HOME, independientemente de la cantidad de proyectos de servicios colocados otorgados por AHFA.

Se deberá abonar una tarifa de solicitud adicional en el momento de la presentación de la solicitud para las solicitudes que tengan Entidades de propiedad que excedan los 8 Propietarios responsables. El monto de la tarifa será de $ 1,000 por cada propietario (individuo / entidad) superior a 8. Esta tarifa no se aplica al Propietario inversor.

**Todas las tarifas de solicitud no son reembolsables. Si se devuelve una tarifa de solicitud debido a fondos insuficientes, la solicitud finalizará.**

Además de las tarifas de solicitud no reembolsables, AHFA puede exigir al solicitante que proporcione fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA anticipa razonablemente tener que pagar o reembolsar a AHFA los costos de terceros incurridos. durante el proceso de revisión y análisis de la aplicación. Los honorarios de terceros incluyen, entre otros, honorarios legales, honorarios de arquitectos e ingenieros, honorarios de consultores (de construcción, ambientales o de otro tipo) y cualquier otro honorario de informe de terceros (de construcción, ambiental o de otro tipo) relacionados con la revisión de cualquier tercero. Informe (s) del partido presentado por el solicitante. El solicitante debe pagar estos montos dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de la factura.

Cualquier porción no utilizada de los fondos adicionales recaudados se devolverá al solicitante sin intereses una vez que se hayan presentado todas las facturas de terceros y se haya determinado el monto del reembolso.

2) Elementos faltantes y / o incompletos (excluye los requisitos de umbral y los hallazgos ambientales materiales): los solicitantes deben presentar sus paquetes de solicitud finales y completos antes de la fecha límite de envío. Si un solicitante recibe un correo electrónico de AHFA con respecto a elementos faltantes y / o incompletos identificados durante la verificación de integridad de AHFA bajo la Sección III (C) (1), y el solicitante elige enviar, completar o aclarar estos elementos dentro del tiempo requerido por la Sección III ( C) (1), la entrega del solicitante de los artículos faltantes y / o incompletos o la información aclaratoria debe ir acompañada del pago completo de una tarifa calculada según el siguiente cronograma:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Documentos faltantes y / o incompletos** | **Necesario****Cuota** | **Objeto perdido** **Ocurrencia** |
| Falta y / o está incompleta documentos de aplicación) | $ 2,000 por documento | 1 ocurrencia por documento |
| Informe de terceros incompleto[[1]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftn1) | $ 2,000 por informe | 1 ocurrencia por documento |
| Solicitudes de información adicional o aclaraciones de informes de terceros 1 | $ 2,000 por 5 o más por informe | 1 ocurrencia para 5 o más aclaración s (o solicitud s para addi información cional) por informe |

Si el solicitante no paga el monto total de la tarifa requerida al momento de la entrega de estos artículos o información o si el pago de la tarifa del solicitante es rechazado por fondos insuficientes, la solicitud será cancelada y no recibirá más consideración.

Cualquier solicitud con un total agregado de 8 o más ocurrencias de elementos faltantes dará como resultado la terminación automática de la solicitud por parte de AHFA y el solicitante será notificado por AHFA por correo electrónico.

***Un solicitante puede pagar los honorarios mencionados anteriormente para curar los artículos faltantes y / o incompletos solo en la medida en que AHFA los identifique en relación con la verificación de integridad en la Sección III.C. (1). Si una aplicación tiene elementos faltantes y / o incompletos que no están incluidos en los elementos revisados ​​por AHFA durante la verificación de integridad, los elementos faltantes y / o incompletos no se pueden curar después de que se presenta la solicitud y tendrán un impacto adverso en la solicitud, incluyendo, entre otros, la pérdida de puntos bajo el Sistema de puntaje de puntos o la finalización de la solicitud sin oportunidad de curar.***

3) **En www.AHFA.com se encuentra una lista completa de las tarifas de AHFA (desde la notificación de aprobación de premios hasta el Período de uso extendido) .**

* 1. **Enmiendas**

AHFA tiene derecho a enmendar este Plan de Acción de HOME según lo requerido por la promulgación o enmienda de las Reglas y Regulaciones de HOME de vez en cuando o para implementar nuevas características o disposiciones de la Regla de HOME o las regulaciones aplicables. Dichas enmiendas están expresamente permitidas y la realización de dichas enmiendas requerirá un aviso público.

Ciertos términos definidos utilizados en el Plan de Acción de HOME se encuentran en www.AHFA.com. Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento con aviso público.

* 1. **Usos de los fondos de HOME**

Los fondos HOME se asignarán principalmente a la producción de viviendas de alquiler residenciales para hogares de bajos ingresos. AHFA anticipa recibir Fondos HOME adicionales del reembolso de fondos previamente asignados en forma de Ingresos del Programa durante todo el Año del Programa actual. Esos fondos también se asignarán a la producción de viviendas de alquiler residenciales para hogares de bajos ingresos y para otros usos que AHFA considere necesarios, siempre que el uso sea coherente con el Plan Consolidado del Estado.

Las reglamentaciones federales requieren que el quince por ciento (15%) de los fondos HOME asignados a AHFA se reserven para inversiones en viviendas propiedad de CHDO y / u otras actividades organizativas específicas. AHFA cumplirá con este requisito reservado para uso de los CHDO mediante la asignación de fondos HOME en forma de préstamos para la construcción y desarrollo de proyectos. AHFA se reserva el derecho, a su discreción, de otorgar una cantidad suficiente de proyectos a los solicitantes de CHDO, independientemente de la puntuación, para cumplir con el 15% reservado de los Fondos HOME. AHFA se esforzará por identificar y ayudar a las organizaciones elegibles a utilizar HOME Funds para satisfacer las necesidades de vivienda del Estado. Estas organizaciones deben cumplir con los criterios identificados por la Ley y demostrar la viabilidad de sus esfuerzos propuestos. El Programa HOME de Alabama utilizará préstamos para promover la producción de viviendas asequibles en un esfuerzo por satisfacer las necesidades identificadas 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 HOME Funds para el estado de Alabama:

|  |  |
| --- | --- |
| **Fondos HOME 2020:** |   |
| Derecho               |   $ 1 1 , 381 , 870 |
| Ingresos del programa | $ 4, 920 , 405 |
| INICIO no comprometido | $ 185,783 |
| Total | $ 16,4 88 , 058 |

|  |  |
| --- | --- |
| **USOS 2020 de los Fondos HOME:** |   |
| Préstamos CHDO | $ 1, 707 , 280 |
| Tasa administrativa | $ 1, 138,187 |
| Préstamos | $ 13, 642 , 591 |

* 1. **Estructura de 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 este Plan de Acción de HOME. La cantidad de Fondos HOME que se asignará a cualquier proyecto no excederá la cantidad, determinada por AHFA, necesaria para que el proyecto sea económicamente factible. La cantidad, 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 HOME se asignarán a proyectos aprobados en forma de préstamo (s). AHFA puede asignar fondos de HOME a proyectos aprobados de las siguientes maneras:

(i) El préstamo HOME 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 al final del vigésimo año. En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el derecho de establecer una tasa de incumplimiento superior a la tasa de interés preferencial vigente aplicable en el momento del incumplimiento; o

(ii) Si un proyecto con un préstamo convencional de más de $ 750,000 no es financieramente factible, el proyecto puede combinar la estructura del préstamo descrita en el punto (i) anterior con un segundo préstamo de AHFA que tendrá una tasa de interés del uno por ciento (1) %) y se amortiza completamente dentro de veinte (20) años con pagos trimestrales de capital e intereses requeridos. El préstamo estará en primera posición en relación con cualquier otra propuesta de Soft D ebt para el proyecto. El préstamo requerirá una relación mínima de cobertura del servicio de la deuda de 1.20: 1 y, si no se paga, resultará en una ejecución hipotecaria. AHFA determinará el gasto operativo permitido por unidad basado en los estados financieros históricos y actuales de las propiedades de HOME y Credit de Vivienda.

2) Actividades y costos elegibles : los fondos HOME se utilizarán únicamente para financiar los nuevos costos de construcción de unidades de alquiler. Cualquier costo adicional asociado con el desarrollo, como la demolición de estructuras existentes en el sitio o fuera del sitio asociado con el desarrollo, no será elegible para los Fondos 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 estar garantizado por una primera hipoteca o una hipoteca subordinada sobre el terreno y las mejoras existentes o propuestas. Además, se ejecutará una asignación colateral de alquileres y arrendamientos en relación con la propiedad. También se pueden requerir garantías adicionales, sujetas 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 sea garantizado por un individuo o entidades aceptables para AHFA.

6) Seguro : se requerirá un seguro apropiado en relación con la garantía principal como garantía del préstamo. Además, el solicitante, el desarrollador y / o el constructor deben acreditar la cobertura del seguro para incluir, entre otros, el seguro de riesgo del constructor, el seguro de responsabilidad civil general y el seguro de pérdida de alquileres.

7) Buena reputación : no se procesará ninguna solicitud de préstamo para ningún prestatario o entidad relacionada que no esté en buena situación con AHFA y cualquier otra autoridad estatal de financiamiento de viviendas, ADECA, HUD o Desarrollo Rural. Se le puede negar a un solicitante la consideración de los Fondos HOME bajo el Programa HOME de Alabama si el solicitante o sus Partes relacionadas tienen un historial de morosidad, quiebras, ejecuciones hipotecarias o actividades que se consideran no válidas 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 y contratar a un profesional ambiental a cargo del prestatario para revisar y comentar los informes ambientales presentados por el solicitante. AHFA también puede seleccionar e involucrar a un profesional del medio ambiente para completar una evaluación del sitio ambiental de Fase I después de un acuerdo escrito de los fondos de HOME. Las revisiones ambientales se llevarán a cabo de acuerdo con las Regulaciones HOME aplicables y la Política Ambiental de AHFA. Antes de que AHFA pueda ejecutar el Formulario 7015.15 de HUD, Solicitud de liberación de fondos, todos los problemas ambientales identificados en la (s) Evaluación (es) Ambiental (es) del Sitio deben resolverse de manera aceptable para AHFA.

10) Encuesta : Los préstamos cerrados bajo el Programa HOME de Alabama requerirán una encuesta de la propiedad tal como se construyó, que debe completarse antes del cierre y contener una certificación de Zona de inundación. La encuesta y la certificación, en forma y contenido, deben ser aceptables para AHFA y deben demostrar que ninguna parte de la propiedad (incluidas las áreas necesarias para ingresar o salir) se encuentra dentro de la planicie de inundación de 100 años.

11) Declaración de Pactos Restrictivos de Uso de la Tierra : Antes del cierre, los solicitantes deben ejecutar y registrar una copia de la Declaración de Pactos Restrictivos de Uso de la Tierra. Los términos de la Declaración de Pactos Restrictivos del Uso de la Tierra requerirán que los pactos permanezcan vigentes durante el período requerido de ocupación de bajos ingresos.

12) Consultor de construcción : AHFA contratará a un consultor de construcción independiente que puede: (i.) Realizar un análisis inicial del presupuesto de construcción para determinar la razonabilidad de los costos tal como se presentan; (ii.) revisar los planes finales y las especificaciones del proyecto (durante y al finalizar el proyecto) para verificar el cumplimiento de los Estándares de Calidad de Diseño y el Manual de Construcción de AHFA, los códigos y ordenanzas de construcción locales, estatales y federales aplicables; (iii.) revisar las 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.) revisar el trabajo en progreso y el proyecto completado por cualquier defecto material y calidad del trabajo.

13) Evaluación : se requerirán evaluaciones de todos los préstamos y deben cumplir con las leyes federales y estatales aplicables. AHFA seleccionará e involucrará a todos los tasadores.

14) Solicitud de fondos : Las solicitudes para los Fondos HOME de Alabama pueden hacerse a AHFA durante un Ciclo de Solicitud Competitiva (las decisiones de financiación se basarán en los criterios de selección de proyecto y el Sistema de Puntuación de Puntos como se detalla aquí y el Anexo A). Si hay fondos disponibles después del Ciclo de Solicitud Competitiva, AHFA puede considerar una solicitud bajo el programa de Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares de AHFA para nuevas aplicaciones de construcción. Debido a la cantidad limitada de fondos de HOME, las solicitudes que combinen fondos de HOME con Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares se considerarán por orden de llegada para las solicitudes recibidas por AHFA entre el 1 de septiembre de 2020 y el 1 de diciembre de 2020 . Todos los solicitantes deben cumplir con el Plan de Acción HOME 2020 con las siguientes restricciones y excepciones:

(i) No más del cincuenta (50%) por ciento de la asignación anual de HOME de AHFA se destinará a proyectos de Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares.

(ii) Las solicitudes aceptables incluirán proyectos ubicados en una ciudad o condado que sea una jurisdicción participante aprobada por HUD y reciba su propia asignación de fondos de HOME.

(iii) Las aplicaciones aceptables incluirán proyectos con más de 56 unidades.

(iv) Para las solicitudes con documentos faltantes y / o incompletos, el solicitante tendrá treinta (30) días hábiles para proporcionar los artículos o documentos requeridos y los honorarios por artículos faltantes.

(v) Las aplicaciones no serán evaluadas usando un sistema de Puntaje de Puntos. Sin embargo, cada solicitud también debe cumplir con los requisitos del Bono de Ingresos de Vivienda para Viviendas Multifamiliares según el Plan de Asignación de Crédito de Vivienda 2020

(vi) AHFA no considerará una solicitud para un proyecto propuesto ubicado dentro de un radio de dos (2) millas de un Proyecto AHFA aprobado durante el Ciclo de Solicitud Competitiva 2019 o 2020, sin excepciones.

15) Préstamos HOME existentes : el capital total y los intereses devengados se vencen y se pagarán en la fecha de vencimiento especificada en los documentos del préstamo del proyecto. Para los proyectos que no pueden pagar el capital total y los intereses acumulados, AHFA considerará una extensión. Los proyectos que no puedan pagar el 100 por ciento del préstamo HOME (capital e intereses) o que se apruebe para una extensión de quince (15) años del saldo del préstamo HOME no serán elegibles para recibir fondos adicionales bajo ningún programa administrado por AHFA.

* 1. **Términos definidos**

Los términos en mayúscula utilizados en este Plan de Acción de HOME y no definidos de otra manera en el presente tendrán los significados asignados en los Términos Definidos de AHFA - Programas de Financiamiento Multifamiliares disponibles en www.AHFA.com o según lo requieran las regulaciones u otro contexto. Los términos singulares incluyen tanto el plural como el singular, y viceversa. Ciertos términos definidos utilizados en este Plan de acción HOME se encuentran en www.AHFA.com. Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento con aviso público.

* 1. **Enlaces a sitios web**

TODOS LOS ENLACES DEL SITIO WEB EN ESTE PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR SE PROPORCIONAN ÚNICAMENTE PARA CONVENIENCIA. ES RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE O DE SU PROFESIONAL AMBIENTAL (EP) VERIFICAR QUE SE HA ACCEDIDO AL SITIO WEB CORRECTO Y QUE LA VERSIÓN ACTUAL DE TODA LA INFORMACIÓN APLICABLE SE HA IDENTIFICADO, REVISADO Y CUMPLIDO.

* 1. **Avisos y Comunicaciones**

Desde la fecha de presentación de la solicitud hasta el final del Período de Asequibilidad de HOME, AHFA entregará todos los avisos u otras comunicaciones del Programa HOME al contacto del propietario o al correo electrónico de contacto, según corresponda, designado en las Instrucciones de la Solicitud. Todas las notificaciones o comunicaciones enviadas a la información de contacto designada en las Instrucciones del solicitante se considerarán entregadas de manera válida para todos los fines del Programa HOME, incluido, entre otros, el cálculo de los plazos aplicables. Cada solicitante o destinatario es el único responsable de designar la información de contacto correcta en las Instrucciones de la solicitud y de actualizar esa designación según sea necesario. En ningún caso se considerará que AHFA recibe una notificación constructiva de un cambio en la información de contacto por ningún medio o comunicación fuera de las Instrucciones de la Aplicación, según se actualiza de acuerdo con este párrafo. Para evitar dudas, este párrafo rige todos los avisos y comunicaciones del Programa HOME a todos los solicitantes o receptores de Fondos HOME o Créditos de vivienda, independientemente del término específico utilizado para describirlos en un documento particular del Programa HOME, que puede incluir al solicitante, propietario, propietario del proyecto, entidad de propiedad o cualquier término o frase de significado equivalente.

* 1. **Requerimientos definitivos**

La versión de este plan de acción casa que está aprobado por la AHFA Consejo de Administración , aprobado por el gobernador del Estado de Alabama y publicado en www.ahfa.com como el plan de asignación se clasificó para determinado ciclo de aplicación, junto con todos los materiales relacionados publicado en www.ahfa.com , contendrá los requisitos finales y definitivos para el Programa HOME para ese ciclo de aplicación. La información de los ciclos de solicitud anteriores, incluidos los comentarios en audiencias públicas y los comentarios sobre las solicitudes, no es aplicable a los ciclos de solicitud posteriores. Es responsabilidad del solicitante o de su EP identificar y revisar los requisitos finales definitivos para cada ciclo de solicitud a fin de garantizar que se hayan revisado y cumplido.

1. **PROCESO DE ASIGNACIÓN**
	1. **Ciclo de aplicación**

AHFA determinará anualmente las fechas del ciclo de solicitud (o ciclos, si hay más de uno). Todas las personas que hayan solicitado estar en la lista de distribución de correo electrónico como se describe en la Sección IV (B)) recibirán una notificación del ciclo a través de Constant Contact. El aviso del ciclo también aparecerá en www.AHFA.com y en no menos de 4 periódicos en todo Alabama. Se recomienda a los posibles solicitantes que visiten el sitio web regularmente para recibir actualizaciones además del proceso de notificación por correo electrónico.

Para solicitar los fondos HOME, el solicitante debe completar la solicitud de financiación multifamiliar de AHFA que está disponible en línea en 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 |   |   |
| ahfa.mf.application@ahfa.com |   |   |
|   |   |   |

Las solicitudes recibidas durante un Ciclo de Solicitud Competitiva se evaluarán de manera competitiva.

AHFA puede otorgar Fondos HOME sin el uso de un Ciclo de Solicitud Competitiva o el Sistema de Puntaje para:

* Cualquier proyecto elegible para los Fondos HOME de conformidad con cualquier exención, excepción, programa u otra acción especial de HUD.
* Cualquier proyecto que debe ser financiado para cumplir con el CHDO reservado como se especifica en la Regla de INICIO final.
* Cualquier aplicación de proyecto HTF que requiera fuentes de fondos adicionales para hacer que el proyecto propuesto sea económicamente factible, sujeto a la disponibilidad de fondos de HOME excedentes o no asignados del ciclo de aplicación competitiva más reciente .

Sin embargo, las entidades de propiedad de los proyectos enumerados anteriormente pueden estar obligados a presentar un paquete de solicitud completo y estar sujetos a los requisitos de umbral, suscripción y costos de AHFA, para ser considerados para una adjudicación de fondos HOME.

* 1. **Lista de distribución de correo electrónico**

AHFA mantiene una lista de distribución por correo electrónico para aquellos interesados ​​en recibir notificaciones de ciclos de aplicación y otras actividades del programa multifamiliares de AHFA. Visite www.AHFA.com para agregarlo a la lista de correo electrónico o puede enviar una solicitud por escrito a la dirección especificada en la Sección IV (A). Los cambios o actualizaciones a la información de contacto son responsabilidad de cada solicitante o parte interesada que desee permanecer (o ser colocado) en la lista de distribución de correo electrónico de AHFA.

* 1. **Requisitos de umbral de aplicación**

Aunque se reconoce que cada solicitud es diferente, todos los solicitantes deben cumplir ciertos requisitos estándar antes de que la solicitud pueda considerarse para una evaluación completa. Tras la presentación de la solicitud, si AHFA determina que falta algún requisito de umbral o no cumple materialmente con los estándares definidos por AHFA durante la revisión de integridad, la solicitud se dará por terminada. 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 se devuelve debido a fondos insuficientes, la solicitud finalizará.

2) Aplicación completa . El solicitante debe presentar a AHFA una solicitud completa como se define en la Sección III (C) (1). Una aplicación con 8 o más documentos faltantes y / o incompletos será terminada.

3) Inspección del proyecto existente . Las solicitudes con uno o más propietarios que presenten solicitudes en una sola solicitud que tenga **menos de** 3 proyectos de Servicio Colocados financiados con Créditos de Vivienda y / o Fondos HOME otorgados por AHFA, AHFA realizará una inspección in situ. El solicitante debe proporcionar, en el momento de la presentación inicial de la solicitud, un Programa completo de bienes inmuebles de AHFA para cada propietario.

Cada Propietario responsable debe dar su consentimiento a una inspección in situ por parte de AHFA (o por el consultor designado de AHFA) de cualquiera de los proyectos existentes de dicho Propietario responsable, incluidas las inspecciones físicas de edificios y unidades según lo considere necesario AHFA (o el consultor designado por AHFA). AHFA seleccionará 1 Proyecto que no sea AHFA para inspección según el Programa de Propiedad Inmobiliaria de AHFA presentado por el solicitante. Para los solicitantes con proyectos que no son AHFA en el estado y / o fuera del estado, el proyecto seleccionado para inspección puede estar en Alabama o en otro estado. Todas las Entidades de propiedad solicitantes estarán sujetas a los mismos requisitos de AHFA definidos en el Anexo D adjunto durante el ciclo de solicitud actual.

Para los solicitantes con uno o más Propietarios responsables que presenten una solicitud única en la que cada Propietario responsable tenga tres (3) **o más** proyectos ubicados en Servicio financiados con Créditos de vivienda y / o Fondos HOME asignados 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 inspecciones in situ suficientes y satisfactorias para los proyectos actuales de cada Propietario responsable que se realizaron dentro de los 3 años anteriores a la fecha de solicitud del Propietario responsable en el ciclo de solicitud actual y muestran que dichos proyectos cumplían con los requisitos de AHFA definido en el Anexo D adjunto, AHFA se reserva el derecho de renunciar a la inspección in situ para cualquier Propietario responsable que figure en una solicitud.

4) Control del sitio . Si el solicitante aún no posee la propiedad para la cual se solicitan fondos al momento de la solicitud, el solicitante debe tener el Control del Sitio como lo demuestra un contrato de venta, una opción de compra o un arrendamiento a largo plazo. Debido a las regulaciones que afectan las diferentes duraciones del proceso de aprobación para cada propiedad y los riesgos significativos para el solicitante por no hacerlo, AHFA requiere: (i) que el solicitante asegure, como mínimo, una opción de compra de 6 meses con un opción de renovar por 6 meses adicionales (ii) si el sitio propuesto está sujeto a restricciones que permitan que cualquier otra persona o entidad, como la asociación de propietarios o la junta de revisión de diseño del vecindario, apruebe cualquier aspecto del Proyecto propuesto (excluyendo la construcción aprobaciones relacionadas con el gobierno local que se vuelven necesarias solo si AHFA otorga fondos para el proyecto propuesto, por ejemplo, permiso de construcción, aprobación de ingeniería de tráfico, permiso de drenaje de aguas pluviales, respaldo arquitectónico ...), de que el solicitante entrega evidencia satisfactoria a AHFA de que todas esas aprobaciones tienen obtenido antes de la presentación de la solicitud y (iii) después de la presentación de la solicitud y, según corresponda, obtener el acuerdo por escrito del vendedor de que el vendedor debe todo bajo ninguna circunstancia comience (o permita que comience cualquier otra parte) cualquier actividad limitante de elección u otro trabajo de mitigación en el proyecto sin el permiso por escrito de AHFA. Las actividades que limitan las opciones incluyen, entre otras, la adquisición, rehabilitación, conversión, arrendamiento, reparación, alteración del terreno o actividades de construcción de cualquier tipo.

5) Evidencia de zonificación basada en el uso previsto (zonificación adecuada) . El solicitante debe proporcionar evidencia de que la propiedad de propiedad (o de ser propiedad) está debidamente dividida en zonas y es consistente con el uso del proyecto propuesto. AHFA no considera la zona de la propiedad si la zonificación final (pero sin incluir los planes y especificaciones para la emisión de permisos de construcción) depende de nuevas reuniones de la ciudad, aprobaciones y / o publicidad. La evidencia debe ser en 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 6 meses. Si el estudio de mercado no cumple con los requisitos de AHFA en el momento de la solicitud, la solicitud finalizará como se describe en la Sección III (C) (3).

7) Diseño de Normas de Calidad y Manual de Construcción . Todos los proyectos deben cumplir con los Estándares de Calidad de Diseño y el Manual de Construcción de AHFA para la construcción de unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas o para viviendas de alquiler unifamiliares. Estas son normas mínimas y AHFA permite 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 los códigos de construcción locales. Cualquier desviación de estas normas debe contar con la aprobación por escrito de AHFA.

8) Certificación de inundación . El solicitante debe proporcionar una Encuesta de Límites Certificada que incluya la certificación de inundación que indique el mapa y el número de panel del Mapa de Tasas de Seguro contra Inundaciones, la designación de Zona de Inundación y que ninguna parte de la propiedad (incluidas las áreas necesarias para la entrada o salida) se encuentra dentro de los 100 -año llanura de inundación.

9) Solicitudes presentadas en otras jurisdicciones participantes . AHFA no aceptará ni considerará una (s) solicitud (es) presentada (s) en una ciudad o condado que sea una jurisdicción participante aprobada por HUD y reciba su propia asignación de Fondos HOME.

Los CHDO aprobados por AHFA que soliciten fondos HOME combinados con créditos de vivienda en un ciclo de solicitud competitiva pueden solicitarlos en otra jurisdicción participante. 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 coherencia 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 otra persona que no sea la (s) persona (s) designada (s) en la lista del año actual de Coordinadores del Plan Consolidado-PJ en 2020 en los Coordinadores del Plan Consolidado que se encuentran en www.AHFA.com , es responsabilidad del solicitante de proporcionar a AHFA evidencia de que el firmante está autorizado para ejecutar esta certificación.

10) Evaluación ambiental del sitio . El solicitante debe proporcionar una evaluación ambiental del sitio en el momento de la presentación inicial de la solicitud. La evaluación ambiental del sitio debe cumplir con los requisitos mínimos de política ambiental de AHFA (Anexo B). Si la evaluación ambiental del sitio no cumple con los requisitos de AHFA, la solicitud finalizará.

11) Certificación del arquitecto del progreso del proyecto .  Para cada proyecto (nueva construcción o rehabilitación) que recibió una carta de reserva o compromiso vinculante - Autoridad de crédito del año futuro para créditos de vivienda y / o acuerdo escrito de HOME en 201 7 ( o cualquier año anterior ) que no ha cerrado un préstamo de AHFA HOME, presentó una Certificación de costo real a AHFA, o AHFA emitió un 8609, el arquitecto del Proyecto debe certificar lo siguiente:

Nueva construcción : el arquitecto del proyecto debe certificar que todas las losas de cimentación del edificio, o espacios de arrastre, estén en su lugar.

Rehabilitación : El arquitecto del proyecto debe certificar que el 90% de las unidades son habitables o están listas para su ocupación inmediata.

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 (Requisito de radio de 2 millas), como se define más adelante, de cualquier otro Proyecto aprobado por AHFA para financiamiento en un ciclo del año anterior, que no se ha colocado en servicio y / o está ocupado en un 90% o más en el momento de la solicitud, incluidos, entre otros, todos los proyectos activos de AHFA , excluyendo los proyectos de AHFA solo financiados por HOME y / o HTF .

*El radio debe determinarse utilizando un punto de partida en el centroide (centro geométrico) del sitio del Proyecto propuesto y medido utilizando mapas del Sistema de Información Geográfica (SIG). El requisito de radio de 2 millas para cada proyecto propuesto debe estar claramente definido y representado 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 Factor de Vivienda de Reemplazo, fondos del Programa de Fondos de Capital y Promise Neighborhood.

Previa solicitud, AHFA proporcionará asistencia razonable para determinar la ocupación de los proyectos aplicables con el único fin de aplicar el requisito de radio de 2 millas. Toda la información proporcionada a los solicitantes por AHFA puede basarse en información de terceros proporcionada a AHFA.

La determinación de ocupación de AHFA es final y vinculante para todos los solicitantes. AHFA no es responsable por errores u omisiones en la ocupación reportada.

*Nota: Si a un Proyecto se le han otorgado Créditos de Vivienda pero devuelve los Créditos de Vivienda antes del inicio del ciclo de solicitud actual, ese proyecto no será considerado para determinar el Requisito de Radio de 2 Millas.*

13) Período de uso extendido . Todos los proyectos deben comprometerse por escrito a extender el Período de uso extendido por 5 años adicionales para un Período de uso extendido total de 35 años. En consecuencia, los proyectos no se le permitirá solicitar un Contrato Calificado hasta después del 19 º año del período de uso extendido , que es de 4 años después de que el período de cumplimiento de 15 años .

14) Solicitud de designación de CHDO (si corresponde) . AHFA no considerará una solicitud bajo la reserva de CHDO a menos que el solicitante sea un CHDO aprobado por AHFA y presente una Solicitud de CHDO completa y toda la documentación de respaldo en el momento de la solicitud. La determinación de AHFA en cuanto a la designación del solicitante como CHDO es final. Si AHFA no aprueba previamente una organización como CHDO, entonces la solicitud del Proyecto puede continuar compitiendo en el ciclo actual para obtener fondos más allá de la reserva de CHDO.

* 1. **Acciones negativas**

Si alguna de las siguientes acciones ocurre después de que la solicitud ha sido presentada y antes de la aprobación de AHFA, la consideración de la solicitud terminará a menos que se indique lo contrario a continuación:

1) Cambio de sitio o alteración de cualquier tipo o cambio de propiedad

2) Cambio en la propiedad de la Entidad de Propiedad (por ejemplo, la adición de un nuevo socio **/** miembro general o la eliminación de un socio **/** miembro general existente )

3) Cambio en la estructura de la sindicación, incluido, entre otros, un cambio en el papel del sindicador o en la distribución de fondos asignados a otros a través de la sindicación como se indica en la solicitud sin el consentimiento previo por escrito de AHFA

4) Cambio en el diseño de la unidad, pies cuadrados, mezcla de unidades, número de unidades, número de edificios, etc. (a menos que una autoridad reguladora local y / o códigos requieran cambios)

5) Cambio en el contratista general

6) Cambio en la Sociedad Gestora

7) Cambio en el arquitecto

8) Si AHFA recibe una determinación de una autoridad o agencia reguladora federal, estatal o local de incumplimiento significativo o no corregido en los proyectos que no son AHFA del solicitante, AHFA puede terminar la solicitud

9) Cualquier miembro del equipo de desarrollo (enumerado en la solicitud) que tenga casos de incumplimiento excesivo, flagrante o no corregido dentro del marco de tiempo proporcionado por AHFA, Crédito de vivienda, HOME, TCAP / Exchange, Fondo nacional de fideicomiso de vivienda o regulaciones de bonos de vivienda multifamiliar en proyectos existentes

10) Cualquier miembro del equipo de desarrollo que figura en la solicitud actualmente está excluido, suspendido, propuesto para exclusión o suspensión, declarado no elegible o excluido voluntariamente de cualquier transacción o proyecto de construcción que implique 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 10 años

12) Cualquier cambio adverso material relacionado con el Proyecto o el Propietario responsable. AHFA determinará si los cambios son materiales y / o adversos a su exclusivo criterio y además se reserva el derecho de terminar una solicitud

13) El solicitante (incluidos todos los miembros del equipo de desarrollo que figuran en la solicitud) tiene alguna tarifa pendiente debido a AHFA en otros proyectos; y / o

14) Si AHFA determina que el solicitante no cumplió materialmente con los estándares ambientales definidos por AHFA como se establece en el Anexo B, incluyendo, entre otros, el incumplimiento por parte del solicitante de identificar cualquier condición ambiental insatisfactoria que el solicitante (o cualquier Propietario responsable del solicitante) sabía o debería haber sabido o no investigado a fondo antes de enviar la solicitud.

La lista anterior de acciones negativas no incluye todo. El paquete de la aplicación en sí enumerará otros requisitos necesarios a través de formularios, instrucciones relacionadas y otros elementos. AHFA terminará la consideración de una solicitud si determina que la aplicación contiene información engañosa.

* 1. **Evaluación de Solicitud**

AHFA sigue un proceso competitivo por el cual todos los solicitantes se califican objetivamente de acuerdo con los criterios especificados en el QAP. AHFA se adhiere estrictamente a la política y los procedimientos del QAP. Los 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 nombre del solicitante), serán inútiles, considerados como una violación del QAP y pueden resultar en la terminación de la solicitud. 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 la Sección II.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 solicitud se evaluará utilizando el Sistema de puntaje de puntos incluido en el Anexo A. El solicitante no recibirá puntos si los elementos o documentos requeridos para calificar para los puntos faltan y / o están incompletos o no se presentan en el formato según sea necesario según las instrucciones de AHFA.

(iii) Determinación de la viabilidad financiera . El Proyecto será evaluado para determinar su viabilidad financiera como se define más adelante, incluida su viabilidad financiera como un Proyecto de Vivienda Asequible Calificado durante todo el Período de Asequibilidad de HOME.

Como mínimo, AHFA evaluará la viabilidad financiera de un Proyecto propuesto con base en los siguientes criterios:

a) la medida en que las fuentes de fondos del Proyecto igualan los usos de los fondos del Proyecto

b) la medida en que el aplazamiento de la tarifa de desarrollador propuesto puede pagarse dentro del plazo permitido por el Servicio de Impuestos Internos

c) la razonabilidad de los costos totales del proyecto, teniendo en cuenta los estándares de costos duros y blandos de AHFA y los estándares mínimos de calidad de diseño y el manual de construcción de AHFA

d) los términos de pago propuestos (incluyendo tasa de interés, deuda total y plazo del préstamo) para toda la deuda propuesta (dura y blanda) en relación con el Proyecto propuesto

AHFA determinará la viabilidad financiera del Proyecto en función de una cantidad de Créditos de Vivienda igual a la menor de la cantidad solicitada por el solicitante o la cantidad que determine AHFA. Los fondos de HOME se asignan como financiación de brecha según el Monto de crédito de vivienda determinado por AHFA. Debido a que AHFA tiene permitido asignar solo los recursos necesarios para hacer que un Proyecto sea financieramente factible, no se puede y no se debe esperar que AHFA financie el monto total solicitado por un solicitante, especialmente en aquellos casos en los que un solicitante propone completar un desarrollo de costos más alto de lo normal que supera con creces los estándares mínimos de calidad de diseño de AHFA y el manual de construcción.

Por lo tanto, AHFA asignará Créditos de Vivienda en función de la cantidad menor solicitada por el solicitante o la cantidad de Crédito de Vivienda que AHFA determine que es necesaria para hacer un Proyecto financieramente factible y evaluará la factibilidad financiera sobre esta base.

La determinación de AHFA de la cantidad apropiada de Créditos de Vivienda no es una representación o garantía en cuanto a la viabilidad financiera de ningún Proyecto, y el solicitante, el Propietario Responsable, el desarrollador, el Propietario del Inversor, el prestamista o cualquier otra persona no pueden invocarlo como tal. La cantidad de capital aportada por los propietarios inversores a una asociación del proyecto no será inferior a la cantidad generalmente aportada por los propietarios inversores a proyectos similares en función de las condiciones actuales del mercado. En el caso de que la Entidad de Propiedad 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 en función de la tasa de mercado vigente. Cualquier déficit de capital se convertirá en responsabilidad de la Entidad de Propiedad para contribuir. En caso de un superávit en el patrimonio neto, AHFA puede reducir la cantidad de créditos de vivienda asignados al proyecto en el momento de la certificación de costo real como se describe en este documento para evitar el subsidio excesivo del proyecto.

Las aplicaciones de vivienda de propósito especial o de alto costo que exceden la construcción y los costos blandos de otras aplicaciones recibidas deben ser respaldados con otras fuentes de subsidio, especialmente en aquellos casos en que los costos propuestos exceden significativamente los de otros proyectos que cumplen con los Estándares mínimos de calidad de diseño y Manual de construcción de AHFA. AHFA espera que cualquier solicitud propuesta presentada incluya suficientes fuentes de subsidio necesarias para aprovechar el Crédito de Vivienda limitado y los Fondos HOME de AHFA.

AHFA requerirá una relación de cobertura de servicio de deuda mínima de 1.20: 1 para el financiamiento de deuda de desarrollo de HOME que previsiblemente resultaría en una ejecución hipotecaria si no se paga. AHFA determinará el gasto operativo permitido en función de los estados financieros históricos y actuales de las propiedades de HOME y Credit de Vivienda.

AHFA requerirá que el Proyecto establezca y mantenga durante todo el Período de Uso Extendido una reserva operativa mínima. La reserva operativa será un monto igual a cuatro meses de los gastos operativos proyectados para el primer año (incluidos los pagos de reserva de reemplazo) más dos meses de servicio de la deuda.

AHFA requerirá que el Proyecto establezca y mantenga durante todo el Período de Uso Extendido una cuenta de reserva de reemplazo mínimo de (a) $ 250 por unidad anualmente para proyectos de construcción nuevos para ancianos, y (b) $ 300 por unidad anualmente para todos los demás proyectos.

Los criterios y supuestos de suscripción adicionales que están impulsados ​​por el mercado, como las tasas de interés, los precios del Crédito de la Vivienda y los gastos operativos del Proyecto estarán disponibles en www.AHFA.com antes del ciclo de solicitud.

(iv) solvencia crediticia . AHFA realizará exámenes de crédito de los individuos y revisará los informes comerciales de todas las empresas que componen el equipo de desarrollo propuesto involucrado en el desarrollo y operación del Proyecto. La solicitud debe contener suficiente documentación para obtener todos los informes de crédito y comerciales aplicables. Si estos informes demuestran ser menos que satisfactorios, incluidos, entre otros, el hallazgo de gravámenes fiscales federales, quiebras, sentencias, etc., la solicitud será cancelada.

(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 en la determinación de AHFA. Es posible que se requiera información y documentación adicional (verificada por AHFA y / o un consultor externo de AHFA) para corroborar la razonabilidad del costo, incluida, entre otras, información sobre los costos propuestos que exceden significativamente las Normas mínimas de calidad de diseño y el Manual de construcción de AHFA. Cualquier asignación de créditos de vivienda, independientemente del tipo de financiamiento o tipo de proyecto, se determinará utilizando la evaluación de costos de AHFA y la factibilidad general de la solicitud. Cualquier asignación de Fondos HOME no puede exceder los límites publicados por HUD. AHFA puede proporcionar una lista de los límites aplicables.

b) AHFA determina la razonabilidad de los costos del Proyecto comparando los datos de costos agregados basados ​​en todas las solicitudes recibidas, la certificación de costos históricos, los datos de costos de los proyectos terminados y los datos de costos actuales proporcionados por los informes de consultores de construcción de terceros de AHFA. Después de evaluar todos los datos, se establecen costos estándar razonables de construcción dura del proyecto y costos suaves para cada ciclo de aplicación.

**AHFA se reserva el derecho de solicitar la certificación o verificación en una forma aceptable para AHFA de cualquier costo de línea de pedido en cualquier momento entre el ciclo de solicitud y la Certificación de costo real.**

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

* En la presentación; y,
* Antes del cierre del préstamo HOME.
	1. **Tarifas de desarrollador y constructor**

1) Tarifa de desarrollador . La tarifa del desarrollador, que incluye los gastos generales y las ganancias del desarrollador más las tarifas de consultoría y las ganancias de la Entidad de Propiedad, no debe exceder el 15% de los costos totales del proyecto (excluyendo la tarifa del desarrollador).

2) Tarifa del constructor . La tarifa del constructor, que incluye las ganancias y los gastos generales del constructor, no debe exceder el 8% de los costos de construcción, excluyendo la tarifa. Los requisitos generales deben estar certificados y, como regla general, no deben exceder el 6% de los costos totales de construcción. Los artículos incluidos en los requisitos generales serán consistentes con las regulaciones de desarrollo rural de HUD y USDA.

* 1. **Asignaciones de fondos de HOME**

Todos los Acuerdos escritos emitidos por AHFA para los Fondos HOME para proyectos aprobados dependen de que AHFA reciba una asignación de Fondos HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. Y está sujeta a cualquier cambio en las leyes o regulaciones aplicables. Cada Acuerdo escrito aprobado puede reducirse o cancelarse si AHFA no tiene disponible la cantidad esperada de los Fondos HOME o si hay un cambio en las leyes o regulaciones aplicables. AHFA no tendrá responsabilidad alguna ante ninguna Entidad de propiedad si el Acuerdo escrito de AHFA para los Fondos de HOME a dicha Entidad de propiedad se ve afectado por un cambio en el Plan de acción de HOME de AHFA o en las leyes o regulaciones aplicables.

No se asignará a los Fondos HOME más del 20% de la asignación actual del Fondo HOME del Estado a ninguna Entidad de Propiedad, Propietario Responsable o sus Partes Relacionadas. Independientemente del porcentaje de propiedad de un proyecto, el 100% de la asignación del Fondo HOME del proyecto contará para todos los límites.

La intención de HOME Cap es promover una administración justa y objetiva del Programa HOME asegurando que ningún solicitante pueda recibir una parte excesiva de los Fondos HOME disponibles en ningún ciclo de solicitud. Se presume que las partes que tienen una Identidad de Interés están suficientemente relacionadas para que sean tratadas como un solo solicitante a los efectos del límite de HOME. Como se describe a continuación, AHFA puede, a su discreción, identificar a otras partes cuya relación sea lo suficientemente cercana como para hacer que sean tratadas como un solo solicitante a los efectos del límite de HOME. Un factor significativo en la evaluación será si, en función de los hechos y las circunstancias, un objetivo principal de la participación de una parte en un proyecto parece ser evitar el límite de HOME. Para los propósitos de este párrafo, las siguientes relaciones constituyen una Identidad de Interés con el propósito de identificar Partes Relacionadas para aplicar el Límite de INICIO:

1) Las personas individuales se consideran relacionadas entre sí (a) si tienen alguna de las siguientes relaciones directas: padre, hijo, cónyuge, yerno, nuera, suegro y suegra cuñado, incluida cualquier relación directa creada por matrimonio, nuevo matrimonio, adopción o cualquier otro estado legalmente reconocido, o (b) si un individuo es un empleador, por derecho consuetudinario o de otro tipo, del otro.

2) Las entidades se consideran relacionadas entre sí (a) si algún director, accionista, socio, miembro o cualquier otro tipo de Propietario Responsable de cualquier Entidad de Propiedad se consideraría una persona relacionada (según el punto (a) anterior) a cualquier director, accionista, socio, miembro o cualquier otro tipo de Propietario responsable de otra Entidad de propiedad, (b) si la Entidad de propiedad tiene la capacidad de controlar otra Entidad de propiedad, o (c) si la Entidad de propiedad posee un interés material en otra Entidad de propiedad. Se presumirá que una entidad de propiedad controla otra entidad de propiedad si tiene un porcentaje de propiedad en la otra entidad de propiedad o la capacidad de designar un porcentaje de los miembros del órgano rector de la otra entidad de propiedad (es decir, junta directiva, junta de fideicomisarios). , socios, gerentes, etc.) que le permitirían controlar a la otra Entidad de Propiedad, ya sea por ley o por acuerdo. Un interés material significa cualquier interés de propiedad que exceda el 20% de las acciones, intereses de asociación, intereses de membresía u otras formas de propiedad de cualquier Entidad de Propiedad; siempre que, sin embargo, no se tengan en cuenta los intereses de propiedad de inversionistas de créditos de vivienda, sindicadores de créditos de vivienda o socios o socios administrativos especiales a efectos de la prueba del 20%.

3) Sin limitar lo anterior, un fideicomiso se considerará relacionado con cualquier individuo o entidad de propiedad si cualquier fideicomisario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, distribuidor autorizado, cualquier persona o entidad que desempeñe un papel similar al anterior, o cualquier persona que tenga el poder de nombramiento (general o limitado) sobre la propiedad del fideicomiso se consideraría relacionado con la persona o entidad en virtud de los puntos (a) o (b) anteriores.

4) Cualquier otra relación que, aunque no se mencione específicamente anteriormente, se determine que constituye una Identidad de interés porque es una relación al menos tan cercana como una Identidad de interés descrita anteriormente o porque permitiría una asignación que viola la intención del INICIO Cap. Por ejemplo, los hechos y circunstancias relacionados con las relaciones que involucran a un antiguo empleador y empleado o socios comerciales de larga data podrían determinarse como una identidad de interés.

* 1. **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 no selección o un Acuerdo por escrito. Además, los ganadores de los premios se incluirán en www.AHFA.com . Los solicitantes aprobados para un premio recibirán un Acuerdo por escrito. El Acuerdo por escrito describirá los requisitos que deben cumplirse para que una Entidad de propiedad reciba los Fondos HOME. Si no acepta el Acuerdo por escrito cuando sea necesario o no cumpla con sus términos, la decisión de adjudicación se terminará automáticamente.

Cualquier solicitante que no sea seleccionado para recibir fondos puede programar una conferencia telefónica o una reunión con el personal de AHFA para discutir las razones por las cuales su solicitud no fue seleccionada para recibir fondos. La llamada o reunión debe programarse y celebrarse dentro de las 4 semanas posteriores a la fecha de la carta de notificación de AHFA. Una vez que la llamada o reunión haya concluido, AHFA no tendrá más discusiones sobre la solicitud.

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

A partir de la fecha del Acuerdo por escrito, el solicitante debe entregar cada artículo que se detalla a continuación en la fecha límite especificada para ese artículo o antes. Se cumplirán los plazos indicados a continuación o en el Acuerdo por escrito. Las solicitudes de extensiones deben presentarse en los formularios provistos por AHFA con las tarifas requeridas, que se encuentran en www.AHFA.com . El incumplimiento de cualquiera de los plazos (en su totalidad o en parte) y / o el suministro de contenido incompleto o inaceptable de los documentos requeridos hará que el Acuerdo por escrito se rescinda automáticamente. Los requisitos de progreso después del Acuerdo escrito son los siguientes:

1) Dentro de los 15 días de la fecha del Acuerdo por escrito, la Entidad de propiedad debe proporcionar:

(i) El Acuerdo por escrito HOME ejecutado reconociendo la aceptación de los términos y condiciones.

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

(iii) El contrato de arrendamiento del inquilino con el Anexo de arrendamiento de HOME y el Anexo de arrendamiento de HUD Ley de reautorización del Departamento de Violencia contra las Mujeres y Justicia de 2005.

(iv) El Plan de comercialización de vivienda justa afirmativa (disponible en www.AHFA.com ).

2) Dentro de los 60 días de la fecha del Acuerdo por escrito, la Entidad de propiedad debe proporcionar, según corresponda:

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

(ii) Un plan de reducción de asbesto por un contratista de asbesto con licencia para todos los Materiales que contienen Asbesto (ACM) friables y no friables en condiciones deterioradas.

(iii) Un Plan de Operaciones y Mantenimiento específico del sitio para todos los ACM intactos no friables que se dejen en su lugar.

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

(v) Carta del Departamento de Policía / Sheriff (instrucciones disponibles en www.AHFA.com )

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

(vii) Verificación de registro en el Sistema de Gestión de Premios en www.SAM.gov.

3) Dentro de los 135 días de la fecha del Acuerdo por escrito, la Entidad de propiedad debe proporcionar:

(i) 3 juegos de planos sellados y especificaciones (consulte el Anexo C - Estándares de calidad de diseño y Manual de cumplimiento).

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

(iii) Una encuesta de límites certificada ALTA / ACSM dentro de los planes.

(iv) Forma estándar de acuerdo AIA entre la Entidad de Propiedad y el arquitecto.

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

(vi) Para proyectos que proporcionarán un Continuum of Care (CoC), una carta de apoyo del proveedor correspondiente.

4) Dentro de los 165 días de la fecha del Acuerdo por escrito, la Entidad de propiedad debe proporcionar:

(i) Documentos de organización certificados para la Entidad de Propiedad y todos los Propietarios Responsables que sean entidades.

(ii) Resumen de la estimación del costo 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) Formulario estándar de acuerdo AIA entre la entidad propietaria y el contratista (formulario AIA).

(v) Licencia estatal del contratista.

5) Dentro de los 195 días posteriores a la fecha del Acuerdo por escrito, la Entidad de propiedad debe proporcionar:

(i) Una copia de la nota de construcción ejecutada o contrato de préstamo.

(ii) Escritura de garantía registrada.

(iii) Declaración original registrada de Pactos Restrictivos de Uso de la Tierra para el Programa HOME de AHFA.

(iv) Una copia del permiso de construcción.

(v) Comprobante de inicio de construcción evidenciado por copia del Aviso del Propietario para proceder al Contratista General del proyecto (formulario AHFA).

(vi) Formulario de recertificación de adquisición de bienes inmuebles (disponible en www.AHFA.com ).

(vii) Póliza de seguro de título del propietario.

(viii) Un Plan de Mantenimiento de Capital escrito para el proyecto (en un tamaño de papel no mayor a 8 ½ "x 14"; disponible en www.AHFA.com ).

6) La entidad de propiedad debe presentar el informe de progreso de crédito de vivienda / vivienda de AHFA según sea necesario.

7) Si se descubren condiciones ambientales imprevistas o inusuales no identificadas de otra manera después de completar los requisitos ambientales de AHFA con respecto a un proyecto que recibió una adjudicación de Fondos HOME, Créditos de Vivienda, o para ambos bajo este plan o para cualquier año anterior, y dicha (s) condición (es) ambiental (es) imprevista (s) resulta (n) en la incapacidad del proyecto para ponerse en servicio dentro del plazo establecido en la Sección 42, AHFA puede optar por intercambiar los Créditos de Vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Vivienda actual o futura. Créditos, sujetos al pago de la Entidad de Propiedad de la multa por extensión ambiental especificada en www.AHFA.com en este documento y el cumplimiento de la Entidad de Propiedad con el Anexo B y con todas las demás condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica de las circunstancias del proyecto.

8) Dentro de los 180 días posteriores a la fecha de entrada en servicio, la entidad de propiedad debe proporcionar a AHFA el paquete de certificación de costo real (disponible en www.AHFA.com ).

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

* 1. **Acción negativa después de la notificación de aprobación hasta el cierre del préstamo HOME**

En caso de que ocurra alguna de las siguientes acciones después de la notificación de aprobación de los Fondos HOME, la adjudicación se terminará a menos que se indique lo contrario a continuación:

1) Cambio de sitio: bajo ninguna circunstancia se permitirá un cambio desde la ubicación original del sitio o un cambio en la propiedad. Cualquier cambio en la configuración o el tamaño del sitio de lo que se propuso originalmente en la aplicación debe contar con el consentimiento previo por escrito de AHFA;

2) Cambio en la propiedad: un cambio en las partes involucradas en la Entidad de Propiedad (por ejemplo, la adición de un nuevo socio **/** miembro general o la eliminación de un socio **/** miembro general existente ) sin el consentimiento previo por escrito de AHFA. Los ejemplos de situaciones en las que se puede considerar un cambio en la Entidad de propiedad incluyen, entre otros: muerte o quiebra. Incluso si ocurre una circunstancia excepcional en la que AHFA considerará la remoción de un Propietario Responsable de una Entidad de Propiedad, incluida la muerte o la bancarrota, ese cambio de propiedad no se aprobará si el proyecto hubiera recibido una calificación más baja en el proceso de solicitud si el El propietario responsable propuesto para ser eliminado no se había incluido en la solicitud al momento de la presentación. Esta prueba se aplica sin tener en cuenta a las personas o entidades nominadas para ser sustituidas en lugar del Propietario responsable que será removido. Cualquier persona o entidad, incluidos los sindicadores, que intente eludir este requisito, puede estar sujeta a la exclusión de todos los programas de AHFA;

3) Cambio en la estructura de sindicación: un cambio en el papel del sindicador o en la distribución de fondos / asignación a otros a través de la sindicación como se indica en la solicitud sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;

4) Cambio en el diseño de la unidad, pies cuadrados, mezcla de unidades, número de unidades, número de edificios, etc. (a menos que una autoridad reguladora local y / o códigos regulatorios requieran cambios);

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

6) Cambio en la Sociedad Gestora 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 o agencia reguladora federal, estatal o local de incumplimiento significativo o no corregido en los Proyectos No-AHFA existentes del solicitante, AHFA puede terminar la solicitud;

9) Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la solicitud que tenga casos de negligencia excesiva o intencional o que no haya sido corregido (dentro del tiempo requerido por AHFA) incumplimiento de las regulaciones de AHFA, crédito de vivienda, HOME, TCAP / Exchange o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares existentes proyectos;

10) Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la solicitud que actualmente esté excluido, suspendido, propuesto para exclusión o suspensión, declarado no elegible o excluido voluntariamente de cualquier transacción o proyecto de construcción que implique el uso de fondos federales o créditos de vivienda;

11) El solicitante tiene un proyecto que está en ejecución hipotecaria o ha sido ejecutado en los últimos 10 años;

12) Cualquier cambio adverso material relacionado con el Proyecto o la Entidad de Propiedad. AHFA determinará si el cambio (s) es material y / o adverso y además se reserva el derecho de terminar la asignación en función del efecto de dicho cambio (s) en comparación con la solicitud original aprobada por AHFA;

13) El solicitante (incluidos todos los miembros del equipo de desarrollo enumerados en la solicitud aprobada) tiene tarifas pendientes debido a AHFA; y / o

14) Si los Créditos de Vivienda se combinan con los Fondos HOME y la revisión de la Evaluación Ambiental del Sitio por parte de AHFA (o el consultor de AHFA) identifica cualquier condición ambiental insatisfactoria que el solicitante (o cualquier Propietario Responsable del solicitante) conocía o debería haber sabido o no investigó a fondo antes de la presentación de la solicitud.

La lista anterior de acciones negativas después de una adjudicación de HOME Funds 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 contiene información engañosa.

Si un solicitante solicita o recibe una reserva de créditos de vivienda combinada con un compromiso de los fondos de HOME, los requisitos más restrictivos (crédito de vivienda o HOME, según corresponda) se aplicarán al solicitante, la solicitud y el proyecto. Por ejemplo, si un proyecto ha solicitado o recibido una reserva de créditos de vivienda combinada con un compromiso de HOME Funds y el proyecto no cumple con los requisitos de créditos de vivienda o de HOME Funds, entonces tanto la reserva de créditos de vivienda como el compromiso de Los fondos de HOME pueden ser cancelados. Bajo ninguna circunstancia se puede desacoplar una solicitud o reserva para créditos de vivienda combinados y fondos HOME para eludir los requisitos más restrictivos según lo determine AHFA.

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

La evaluación de la solicitud 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 de la asignación total debido a, pero no limitado a, uno de las siguientes razones:

1) AHFA determina que la aplicación contiene información engañosa;

2) No se cumplen las condiciones del Acuerdo escrito;

3) Cambios en el costo real del proyecto;

4) Obtiene subsidios o financiamiento adicionales que no sean los divulgados en la solicitud;

5) El valor tasado de la tierra que se incluirá en el Proyecto no es igual o mayor que el precio de compra basado en el contrato de venta proporcionado al momento de la solicitud; y

6) El solicitante no notifica de inmediato a AHFA sobre cualquier material o cambio adverso en la solicitud original. Los cambios materiales o adversos incluyen, entre otros, la pérdida del solicitante del Control del Sitio, los derechos de paso, la entrada y la salida, los problemas ambientales, el cambio adverso en la situación financiera del solicitante y la incapacidad del solicitante para realizar las tareas propuestas en la solicitud por la fecha límite establecida por el solicitante y establecida o acordada por AHFA.

* 1. **Divulgar**

AHFA intentará solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas con respecto a las asignaciones de HOME. Por lo tanto, es en el mejor interés de todas las partes involucradas en el proceso divulgar completamente y con precisión toda la información relacionada con cada proyecto propuesto. AHFA reconoce que a veces ocurren errores y juicios erróneos y simplemente solicita que los solicitantes notifiquen a AHFA sobre cualquier error que pueda ocurrir después del descubrimiento.

1. **PANORAMA ADMINISTRATIVO**
	1. **Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama (AHFA)**

AHFA es una corporación pública e instrumental del Estado de Alabama, organizada de conformidad con las disposiciones del Título 24, Capítulo 1A, del Código de Alabama, en su versión revisada. AHFA se estableció como la entidad de financiamiento de vivienda para el Estado en 1980. Actualmente, AHFA tiene un personal experimentado de empleados con muchos de 10 a 20 años de experiencia en banca comercial, banca hipotecaria o contabilidad. El personal de AHFA incluye prestamistas inmobiliarios comerciales y de construcción con experiencia, banqueros hipotecarios, contadores y personal de apoyo. El personal multifamiliar, responsable del Programa HOME, tiene experiencia en el manejo de otros programas federales, que incluyen los Programas de Crédito de Vivienda y Financiamiento de Bonos Multifamiliares. El personal unifamiliar administra una serie de programas que incluyen el programa Mortgage Revenue Bond, el programa Mortgage Credit Certificate, el programa de anticipo de asistencia, el programa Step Up, el programa Rural Alabama Mortgage, el programa Building Blocks to Homeownership y Habitat para el programa de compra de préstamos para la humanidad.

AHFA cuenta con el hardware y los programas de software necesarios para administrar y atender adecuadamente las transacciones de préstamos en relación con el Programa HOME. Los componentes de hardware consisten en una red de área local de computadora personal con múltiples servidores de archivos de gran capacidad con la capacidad de ejecutar paquetes de software de servicio de préstamos hipotecarios.

* 1. **Políticas y procedimientos administrativos**

La administración de AHFA del Programa HOME incluye, entre otras, las siguientes funciones: contabilidad, procesamiento de préstamos, servicio de préstamos, administración, cumplimiento, inversiones y desembolso de fondos. AHFA será compensado por todos y cada uno de los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones (incluidas las funciones para las cuales AHFA puede subcontratar) a través de extracciones de fondos administrativos disponibles en la cuenta de HOME.

El estado de Alabama, como jurisdicción participante, es responsable de garantizar que los fondos HOME se utilicen 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, funcionarios, empleados y agentes de AHFA no serán responsables de las pérdidas incurridas por reclamos, demandas, daños y costos y gastos de ningún tipo. o de cualquier naturaleza que el Programa HOME pueda sufrir, incurrir o pagar como resultado de decisiones de AHFA con respecto a cualquier solicitud, decisión (es) de préstamo o acción (es) asociada (s) con la administración del Programa HOME a menos que dicha responsabilidad sea específicamente contenido en la Ley.

1) Cuentas de desembolso HOME

Se han establecido dos cuentas para administrar el Programa HOME de Alabama. La primera cuenta, el Fondo Fiduciario de Inversión HOME, se establece en el Departamento del Tesoro y se administra a través del Sistema Integrado de Desembolso e Información (IDIS) de HUD. La segunda, la Cuenta HOME de Alabama, es establecida y utilizada por AHFA como una cuenta de depósito y desembolso de los Fondos HOME. Los fondos de HOME del gobierno federal, los ingresos por intereses y el capital reembolsado se depositarán y desembolsarán de esta cuenta. Todos los fondos relacionados con HOME 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 Ley.

Una vez que un proyecto ha sido aprobado para su financiación y se han cumplido todas las condiciones requeridas antes de la ejecución del Acuerdo por escrito de HOME, se establecerá una cuenta para dicho proyecto en IDIS. AHFA o su designado solicitarán fondos de HOME al IDIS.

2) Deberes administrativos

(i) Auditorías y revisiones : AHFA, como administrador, puede realizar revisiones y auditorías de los destinatarios según sea necesario o apropiado para determinar el cumplimiento de las normas y reglamentos del Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible. Una empresa de contabilidad elegida por AHFA llevará a cabo las auditorías externas requeridas del Programa HOME de Alabama.

(ii) Monitoreo : AHFA monitoreará a cada destinatario designado de los Fondos HOME para cumplir con las restricciones de ocupación y uso. El alcance y la frecuencia de las actividades de monitoreo cumplirán o excederán los requisitos mínimos del programa específico como se describe en la Ley o los reglamentos. Consulte la sección de cumplimiento VI.

Los destinatarios de los Fondos 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 beneficiarios deben informar todos los casos de incumplimiento a AHFA en PO Box 242967, Montgomery, AL 36124-2967 y la oficina de HUD en Birmingham, Medical Forum Building, 950 22 nd Street North, Suite 900, Birmingham, AL 35203.

1. **CONFORMIDAD**
	1. **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 a empresas minoritarias y de mujeres siempre que sea posible.

AHFA dará puntos de preferencia a aquellas aplicaciones que evidencian la participación de minorías en relación con el proyecto. AHFA mantendrá un registro de las actividades informadas de las empresas propiedad de minorías y mujeres involucradas en el programa HOME.

* 1. **Igualdad de oportunidades y vivienda justa**

Se utilizarán procedimientos de comercialización afirmativos para que ninguna persona en los Estados Unidos, por motivos de raza, color, nacionalidad, religión o sexo, sea excluida de la participación, se le nieguen beneficios o esté sujeta a discriminación bajo ninguna programa o actividad financiado 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 mantendrá registros, siempre que sea posible, del porcentaje de unidades de bajos ingresos ocupadas o compradas por minorías y padres solteros.

Todos los solicitantes de préstamos o las unidades locales del gobierno que soliciten los Fondos HOME de Alabama deben certificar en la solicitud que cumplirán con los procedimientos de comercialización afirmativa (como se define en 24 CFR Sección 92.351). La Entidad de Propiedad debe mantener registros sobre las características de los inquilinos que alquilan unidades asistidas por HOME; y suministrado a AHFA anualmente. AHFA analizará estos datos para evaluar el éxito de los procedimientos de comercialización afirmativa de la entidad propietaria.

* 1. **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 beneficiarios de los Fondos HOME deben garantizar que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por el desarrollo de la vivienda deben dirigirse a personas de bajos y muy bajos ingresos. .

* 1. **Revisión ambiental**

AHFA cumplirá con los requisitos de Revisión Ambiental del Título II de la Ley.

* 1. **Pareo**

NOTA: El estado de Alabama generalmente debe igualar una parte (doce y medio por ciento) de los fondos anuales de HOME. Esta coincidencia puede derivarse de varias fuentes posibles, incluida la donación de tierras por localidades, la donación de mano de obra voluntaria calificada o no calificada, la equidad de sudor, el uso de los ingresos de bonos exentos de impuestos, el valor eximido de los impuestos a la propiedad por localidades, inyecciones de efectivo por localidades , y cualquier otra fuente que pueda determinarse en una fecha posterior. Además, una serie de programas de AHFA (Asistencia para el pago inicial, Habitat for Humanity Partnership) brindan asistencia financiera a los hogares de Alabama elegibles para HOME y una parte de esta financiación puede contar como equivalente. El uso de posibles fondos estatales requeriría una apropiación por parte de la legislatura. Las fuentes específicas y la cantidad de posibles fondos disponibles para cumplir con los requisitos de igualación para un año del programa se determinarán antes de cualquier sorteo de los Fondos 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.

* 1. **Requisitos de ocupación y alquiler**

En los proyectos de alquiler residencial HOME y Credit de Vivienda, al menos el 20% de las unidades deben ser ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del ingreso familiar medio y el alquiler debe estar restringido al 50% o menos del nivel de alquiler o Sección 8 Mercado justo Alquiler, lo que sea menor. Las unidades restantes deben estar ocupadas con hogares con ingresos iguales o inferiores al 60% del ingreso familiar medio y el alquiler debe estar restringido al nivel de alquiler del 60% o al alquiler justo de la Sección 8, lo que sea menor. Los límites de ingresos de HOME y los límites de alquiler se calculan anualmente por la Oficina de Desarrollo e Investigación de Políticas (PDR) de HUD, una vez que se han emitido los límites de ingresos de la Sección 8.

* 1. **Monitoreo de cumplimiento**

Los procedimientos de monitoreo de cumplimiento se aplican a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, que han recibido asignaciones de fondos de HOME según lo determinado por las Regulaciones de HOME. Un resumen completo de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en el Manual de cumplimiento de AHFA disponible en www.AHFA.com . En el Anexo D se describe una descripción de los procedimientos y requisitos básicos de monitoreo de cumplimiento de AHFA.

1. **INICIATIVA DE PAGO DEL SUEÑO AMERICANO**
	1. **Iniciativa de pago inicial del sueño americano (ADDI)**

ADDI es una fuente de financiación basada en el Programa HOME para la prestación de asistencia con el pago inicial a compradores de vivienda por primera vez elegibles. AHFA sirve como administrador del Programa HOME del Estado de Alabama y del Programa ADDI del Estado de Alabama.

La asignación inicial de fondos de ADDI al Estado fue de aproximadamente $ 1,463,919 - 2003 fondos asignados por el HUD por un total de $ 671,691 y 2004 nuevos fondos por un total de $ 792,228. Cada fuente tenía sus propios requisitos separados.

* 1. **Fondos ADDI**

El estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde 2009. En caso de que el programa continúe siendo financiado, AHFA continuará utilizando estos fondos para proporcionar asistencia para el pago inicial en todo el estado. La asistencia por familia no deberá exceder los $ 10,000 en forma de subvención o préstamo perdonable.

Las familias y los hogares elegibles para recibir fondos de ADDI deben (a) ganar el 80% o menos del Ingreso Medio del Área (AMI) según las pautas de HOME, (b) tener menos de $ 4,000 en activos líquidos al momento de la solicitud del préstamo hasta la fecha de cierre , (c) completar un curso de asesoramiento sobre propiedad de vivienda proporcionado por una agencia de asesoramiento aprobada por HUD o cualquier otro curso de asesoramiento sobre propiedad de vivienda aprobado por AHFA, y cumplir con los requisitos de crédito de los prestamistas.

La AHFA y sus numerosos socios comerciales, como la Asociación de Constructores de Vivienda de Alabama, la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Alabama, la Asociación de Agentes de Bienes Raíces de Alabama, la Federación de Asesores y Agencias de Vivienda de Alabama y el Crédito Consumidor, realizarán actividades de divulgación y comercialización para ADDI. Servicios de asesoramiento de Alabama.

* 1. **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 o deja de ocupar la casa como su residencia principal, el comprador estará sujeto a la recuperación y debe devolver los fondos según se considere aplicable. La recuperación de ADDI se evalúa sobre una base prorrateada reducida del 20% por año completo, excepto en casos de incumplimiento, que requiere el reembolso del 100% de los fondos de ADDI. El incumplimiento de ADDI significa que el comprador de vivienda no era elegible para los fondos de ADDI al momento de la solicitud. El incumplimiento se produciría si no se cumplen los criterios del programa, como la propiedad previa, los límites de ingresos familiares, los límites de precios de venta y la ocupación de la residencia durante el período de asequibilidad de 5 años, y esta información no se divulgó adecuadamente. Los fondos recuperados que se devuelvan a AHFA se devolverán a la asignación de ADDI y se utilizarán para ayudar a otros compradores de vivienda que reúnan los requisitos.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Plan de acción HOME 202025/09/2019 |  | 1 |

**Anexo A**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

**Sistema de puntuación de puntos HOME 2020**

SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL QAP EN SÍ MISMO, SE REALIZARÁN EN AHFA. ABSOLUTA DISCRECIÓN.

El sistema de puntaje de puntos descrito en este Anexo A y las disposiciones relacionadas del QAP (Sistema de puntaje de puntos) le permitirá a AHFA otorgar puntos a los proyectos que mejor cumplan con las prioridades de vivienda identificadas para el Estado de Alabama. El Sistema de puntuación de puntos clasificará cada proyecto en dos secciones (Puntos ganados y Puntos perdidos). La clasificación de cada proyecto se determinará tomando la sección Puntos ganados y deduciendo la sección Puntos perdidos para obtener una puntuación general del proyecto. El sistema de puntaje de puntos determinará en gran medida qué proyectos deben asignarse. Se requerirá que los solicitantes califiquen sus solicitudes usando el formulario de calificación de puntos de crédito HOME / Housing del año actual proporcionado por AHFA. Este formulario de puntaje debe enviarse a AHFA como parte del Paquete de Solicitud.

Los puntos ganados en la categoría a la que se hace referencia en este documento o en otras secciones del QAP actual o del Plan de Acción HOME actual son específicos del año del programa actual y no se pueden transferir (o adelantar) a (o de) ningún año del programa futuro (o pasado) por cualquier entidad, individuo o aplicación.

AHFA ha establecido una prioridad de vivienda con el fin de lograr una distribución equilibrada de créditos de vivienda y fondos HOME en todo el estado en términos de regiones geográficas, condados, áreas urbanas y rurales. AHFA logrará esta prioridad asignando Créditos de Vivienda y Fondos 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 las ciudades de todo el estado hayan recibido una parte de la asignación de fondos de AHFA proporcional a sus respectivas poblaciones.

Tenga en cuenta que los solicitantes pueden solicitar créditos de vivienda combinados con los fondos HOME solo para proyectos de nueva construcción, que no son elegibles para los puntos de rehabilitación descritos en este Sistema de puntaje de puntos.

Procedimientos de selección de proyectos:

Selección de asignación:

1. El proyecto con el puntaje más alto por condado con propiedad de un CHDO aprobado por AHFA se financiará hasta que se cumpla con la reserva de 15% de CHDO reglamentaria.
2. El proyecto de Crédito de Vivienda con mayor puntaje y / o el proyecto HOME combinado con Créditos de Vivienda se asignarán por condado hasta que se hayan asignado todos los Créditos de Vivienda y Fondos de HOME 2020 disponibles, sujeto a la siguiente excepción. **AHFA asignará Créditos de Vivienda a 2 proyectos en el mismo condado o ciudad solo si ambos proyectos obtienen una puntuación lo suficientemente alta como para ser financiados, de lo contrario son elegibles para ser financiados bajo este Plan de Acción de HOME, y uno de los proyectos que se considera tiene los siguientes atributos en el momento de la solicitud: (i) ha recibido un préstamo HOME de AHFA, (ii) tiene al menos un 85% de ocupación y (iii) ha pagado (a) el préstamo HOME por completo o (b) ha cerrado un Extensión de 15 años de la deuda evidenciada por el préstamo HOME pendiente.**
3. Si se han asignado todos los Créditos de Vivienda 2020 disponibles y todavía quedan Fondos HOME disponibles, el proyecto HOME de mayor puntuación combinado con Créditos de Vivienda se puede asignar por condado, sujeto a una asignación de Crédito de Vivienda para el año futuro.

Los proyectos con una puntuación neta de menos de 70 puntos (Puntos ganados menos puntos perdidos) no se considerarán para la asignación.

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

1. En caso de que haya un empate en el puntaje entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la aplicación que tenga la menor cantidad de participación agregada de cualquier Propietario responsable. La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito de Vivienda y de INICIO / Crédito de Vivienda recomendadas para la asignación en el ciclo de solicitud actual.
2. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la solicitud que ha solicitado los Fondos HOME.
3. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la aplicación ubicada en un condado con el menor número total de unidades en (a) Proyectos activos de AHFA, y (b) proyectos que han recibido asignaciones de créditos de vivienda de AHFA pero que tienen no puesto en servicio .
4. Si aún persisten los empates, se dará prioridad al Propietario responsable que no haya sido requerido para programar una inspección adicional de cumplimiento en el sitio en un proyecto, en cualquier momento antes del ciclo de inspección estándar del proyecto, como resultado de un hallazgo material de incumplimiento, una falla en mantener o proporcionar registros completos, una falla en proporcionar acceso en el sitio al personal de cumplimiento o la falta de respuesta al programa de cumplimiento de AHFA.
5. Si aún persisten los empates, se dará prioridad al proyecto que se encuentra en una Zona de Censo Calificada y que está respaldado por un plan de revitalización aprobado por el órgano rector de la jurisdicción local dentro de los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud. Para ser elegible para esta prioridad, la solicitud debe incluir copias de las páginas extraídas relevantes del plan de revitalización, incluidos los términos definidos referenciados, con referencias específicas resaltadas (no más de 10 páginas).
6. Si aún persisten los empates, se dará prioridad a la solicitud de un proyecto destinado a la eventual propiedad del inquilino. El proyecto debe consistir en viviendas unifamiliares, dúplex, casas adosadas o una combinación de ambos para ser elegible. Para ser elegible para esta prioridad, el solicitante debe completar la Propuesta de conversión de propiedad de vivienda proporcionada por AHFA y proporcionar un plan de parcela y un acuerdo de asesoramiento en forma y contenido aceptable para AHFA.
7. En el caso de que haya un empate en la calificación entre dos o más aplicaciones de Propietario Responsable sin fines de lucro , se hará una recomendación para la aplicación que tenga la menor cantidad de participación agregada de cualquier Desarrollador . La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito de Vivienda y de INICIO / Crédito de Vivienda recomendadas para la asignación en el ciclo de solicitud actual.
8. Si aún persisten los empates, se dará prioridad de acuerdo con un sorteo que se realizará el siguiente día hábil después de que se presenten las solicitudes. El sorteo se llevará a cabo en la sala de juntas de AHFA para determinar el orden de los premios en caso de empate. Se seleccionará una persona imparcial para dibujar. El sorteo estará abierto al público y los resultados se publicarán en el sitio web de AHFA al finalizar el sorteo.

AHFA se reserva el derecho de negar una asignación de Crédito de Vivienda a cualquier solicitante o proyecto, independientemente de la clasificación de puntos de ese 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 haga una asignación de Crédito de Vivienda independientemente del orden de clasificación establecido por el Sistema de Puntuación de Puntos, en función de la cantidad de asignación de Crédito de Vivienda necesaria en relación con la cantidad de asignación disponible para que el proyecto sea financieramente factible.

Independientemente de la clasificación numérica estricta, el Sistema de puntaje de puntos no funciona para otorgarle a un solicitante o proyecto ningún derecho a una reserva o asignación de Créditos de Vivienda en ninguna cantidad. AHFA se reservará y asignará en todos los casos créditos de vivienda consistentes con un juicio sólido y razonable, prácticas comerciales prudentes y el ejercicio de su discreción inherente.

1. **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 brinden servicios adicionales de unidad / proyecto. Consulte la aplicación y sus instrucciones para la distinción entre una amenidad adicional y una amenidad requerida. Solo los servicios adicionales enumerados a continuación serán elegibles para obtener puntos. Si un proyecto recibe una asignación de Créditos de Vivienda y no proporciona ningún servicio adicional de la manera representada en el Paquete de Solicitud, el proyecto y sus Propietarios Responsables estarán sujetos a multas puntuales y otras sanciones de acuerdo con este Plan de Acción de HOME.

Se otorgarán 4 puntos por cada uno de los siguientes servicios adicionales:

* Casa club / Edificio comunitario / Sala comunitaria *(debe tener como mínimo una cocina (con refrigerador / congelador, gabinetes y un fregadero con espacio en el mostrador), sala de reuniones comunitaria (con áreas de asientos y actividades proporcionales al número total de unidades), baños, comunidad TV con cable, satélite o servicios de transmisión con un mínimo de TV de pantalla de 42 pulgadas y servicio de internet inalámbrico. Se debe incluir una lavandería comunitaria si no se proporciona una lavadora / secadora en cada unidad y la lavandería comunitaria debe contener al menos 1 lavadora y 1 secador por cada 25 unidades propuestas en el proyecto.)*
* Lavadora / secadora provistas en cada unidad *(3-7 pies cúbicos de capacidad. La lavadora debe tener clasificación Energy Star).*
* Paquete de seguridad exterior El paquete de seguridad *exterior para el proyecto debe incluir, como mínimo, lo siguiente:*
* Sistema de alarma (sonido y / o monitoreo de terceros) en la casa club / edificio comunitario, la oficina del gerente residente y la lavandería.
* Sistema de monitoreo de cámara / video para proporcionar visibilidad de todo el tráfico peatonal y vehicular de todos los puntos principales de entrada y salida del Proyecto, estacionamiento y servicios del Proyecto.
* Iluminación de todos los servicios del proyecto, estacionamiento (s) y todos los puntos de entrada y salida del proyecto.
* Paquete de seguridad de la unidad *(cada unidad debe tener una alarma en todas las puertas y ventanas de entrada)*
* Refugio para tormentas *(debe cumplir con la Norma de la Asociación Nacional de Refugios para Tormentas del Consejo Internacional del Código para el Diseño y Construcción de Refugios para Tormentas (ICC-500 Agosto 2008) Normas)*
* Área de juegos *(debe proporcionar equipo de juegos de grado comercial con un mínimo de 3 actividades de juego)*
* Gimnasio al aire libre Área de Actividad *(Debe proporcionar 3 tipos diferentes de aparatos de ejercicios al aire libre de calidad comercial con un mínimo de 3 actividades de ejercicio . Un i nstructional firmar en el uso de aparatos de ejercicios deben ser colocados por cada tipo de aparatos de gimnasia )*
* Pabellón de picnic cubierto *(mínimo de 2 mesas con banquetas adjuntas y 2 parrillas con una cubierta permanente)*

Se otorgarán 3 puntos por cada uno de los siguientes servicios adicionales:

* Centro de computadoras *(dos o más computadoras con impresora y acceso a internet)*
* Centro de salpicaduras *(al menos 500 pies cuadrados) que incluye como mínimo una zona de rociado y una almohadilla y 3 características de agua subterránea.*
* Sala de *ejercicios / acondicionamiento* físico con equipo *(la sala no debe tener menos de 144 pies cuadrados y debe proporcionar un mínimo de 3 tipos separados de equipos de ejercicio / acondicionamiento físico de grado comercial)*
* Refugio de parada de autobús cubierto (mínimo 6 'de ancho por 12' de largo) con 2 asientos de banco fijos debajo de la misma cubierta *(debe estar separado / independiente del quiosco de correo a menos que la ubicación permita el 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)*
* 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 adicionales:

* Cancha de básquetbol *(debe tener borde desmontable y tablero a prueba de roturas)*
* Área de picnic (mínimo de 168 pies cuadrados de losa de concreto para cada mesa de picnic) con parrillas *(1 parrilla (fija permanentemente) 1 mesa de picnic con banquetas adjuntas por cada 14 unidades propuestas en el proyecto). Área de la azotea con 1 mesa de picnic con banquetas adjuntas por cada 14 unidades propuestas en el proyecto.*
* Puertas de tormenta (debe ser de construcción de aluminio)
* Cable de emergencia / botón de llamada *(mínimo de 1 en cada unidad)*
* Estante para bicicletas adjunto *(1 por edificio, incluido el edificio de la comunidad) (El estante debe instalarse permanentemente en concreto de tal manera que el tráfico en la acera no se vea obstaculizado)*
* Gazebo (mínimo 16 'x 16') *(mínimo de 1 mesa de picnic con banco adjunto)*

Solo proyectos de nueva construcción (máximo de 8 puntos)

(b.) Se otorgarán 4 puntos por ventanas de tormenta; ventanas con aislamiento térmico o ventanas de vinilo extruido y puertas exteriores aisladas. Las ventanas deben tener calificación Energy Star.

(c.) 4 puntos para revestimientos completos de ladrillo / cemento, estuco, piedra cultivada o productos de unidad de mampostería de hormigón (CMU) (no se acepta ningún sistema de acabado de aislamiento exterior).

**Unidades multifamiliares** (dos o más unidades en un edificio)

Un mínimo del 40% de cada edificio, definido como la fachada exterior desde la elevación de pendiente hasta la línea del alero, debe ser de ladrillo. El 60% restante puede ser revestimiento de cemento, estuco o productos de CMU. Los productos CMU deben ser decorativos, texturizados, estampados, con núcleo de color o pintados.

Todas las áreas de entrada al apartamento (incluidos pasillos cubiertos, 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 desde la elevación de pendiente hasta la línea del alero, debe ser de ladrillo. Cada pared exterior debe contener ladrillos hasta el fondo de las ventanas del primer piso en una unidad de dos pisos o el alféizar de una unidad de un piso. El 50% restante puede ser revestimiento de cemento, estuco, piedra cultivada o productos de CMU. Los productos CMU deben ser decorativos, texturizados, estampados, con núcleo de color o pintados.

(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 fresco” calificadas por Energy Star o techo de metal con una garantía de cincuenta (50) años.

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes:

* Ventilación de campana extractora de cocina para ser ventilada al exterior y equipada con una compuerta.
* El programa de asociación de la EPA "WaterSense" etiquetado como inodoro, grifos de baño y duchas.

Se otorgará 1 punto por cada uno de los siguientes:

* Acabados de pared de compuestos orgánicos volátiles bajos (VOC) (niveles máximos de VOC de 50 gramos / litro).
* Acabados de pisos de bajo VOC (niveles máximos de VOC de 100 gramos / litro).
* Energy Star con iluminación LED en la cocina.

(iii.) **Rentabilidad del alquiler** (máximo 10 puntos)

(a.) Nuevos fondos . Se otorgará un máximo de 5 puntos en total a los proyectos que tengan un compromiso con las fuentes de nuevos fondos aprobados por AHFA que se enumeran a continuación. Independientemente de si los fondos se prestan (reembolso requerido) o se otorgan al proyecto, el  10 % de la cantidad total de fondos comprometidos para obtener puntos debe ser una fuente permanente de fondos. Los fondos existentes que se asumen y / o los plazos se extienden no califican para los puntos bajo estos criterios. Para calificar para estos puntos, la solicitud debe incluir un compromiso firme totalmente ejecutado de la entidad que prestará o otorgará los fondos para el proyecto.

(1.) Se otorgará un máximo de 5 puntos a los proyectos que tengan un compromiso para las fuentes de fondos nuevos aprobados por AHFA de la siguiente lista: Banco Federal de Préstamos para Viviendas para fondos del Programa de Vivienda Asequible (AHP) (los fondos de AHP deben estar en el forma de subvención), fondos HOME (no otorgados por AHFA), fondos de desarrollo rural 515 del USDA, CDBG (derechos, programas estatales, de mitigación y recuperación de desastres), fondos de CHOICE Neighborhood y / o NeighborhoodWorks Capital Grant.

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

(b.) **Subsidios de alquiler / operación** . Se otorgará un máximo de 2 puntos a los proyectos que tengan un compromiso de subsidios de alquiler / operación del Desarrollo Rural del USDA, HUD o una Autoridad de Vivienda Pública (PHA) en base a un acuerdo escrito que proporciona subsidios adicionales de alquiler / operación.

* El compromiso de desarrollo rural del USDA debe ser de al menos el 25% del total de unidades propuestas para recibir los puntos.

* + - * El compromiso de HUD (HUD a través de PHA) debe ser de al menos el 25 % del total de unidades propuestas para recibir los puntos.

(iv.) **Necesidades del inquilino** (máximo 5 puntos)

(a.) Se otorgará 1 punto a los proyectos con el 100% de las unidades del proyecto diseñadas, equipadas y reservadas para personas mayores. (Para la definición de personas mayores, consulte el Manual de cumplimiento de AHFA disponible en www.AHFA.com )

(b.) Se otorgará 1 punto a los proyectos dirigidos a familias de bajos ingresos (individuos con niños) con un mínimo del 15% de las unidades de bajos ingresos que tienen tres o más dormitorios. Si un solicitante elige el 100% de las personas mayores, el solicitante *no* recibirá puntos adicionales por tres o más habitaciones. La rehabilitación de las unidades de alquiler multifamiliares existentes ya debe tener las tres o más habitaciones requeridas para recibir los puntos.

(c.) Se otorgarán 2 puntos a los proyectos que reserven un mínimo del 5% del total de unidades propuestas para inquilinos con discapacidades o poblaciones sin hogar. Las unidades deben comercializarse activamente y alquilarse a hogares con al menos un inquilino con una discapacidad o un inquilino en transición de no tener hogar. Se requerirá un plan de mercadeo y preferencia al momento de la solicitud, junto con un Memorando de Entendimiento ejecutado.

(d.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que se hayan comprometido por escrito a los hogares seleccionados en la lista de espera de viviendas públicas.

(e.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que ofrezcan como mínimo el 5% de las unidades de vivienda diseñadas y construidas para que sean fácilmente accesibles para las personas con discapacidades de movilidad. Un 2% adicional de las unidades de vivienda debe ser accesible para personas con discapacidad sensorial (es decir, discapacidad auditiva o visual).

(v.) **Tipo de proyecto** (máximo 1 punto)

(a.) Se otorgará 1 punto para la rehabilitación de viviendas residenciales multifamiliares de alquiler existentes, el reemplazo de viviendas multifamiliares o el reemplazo de viviendas multifamiliares previamente existentes. Las viviendas multifamiliares existentes anteriormente se definen como viviendas multifamiliares que han sido demolidas y autorizadas en los últimos 5 años o serán demolidas y autorizadas para la construcción de nuevas viviendas de reemplazo en el mismo sitio, excepto para el reemplazo de viviendas multifamiliares existentes propiedad de las autoridades de vivienda pública. , que se puede construir en el mismo sitio o en un sitio nuevo.

(vi.) **Ubicación** (Máximo 13 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 servicios de vecindario ubicados dentro de las 3 millas del sitio. La distancia se medirá con un cuentakilómetros desde la entrada del automóvil del sitio del proyecto propuesto hasta la entrada del automóvil más cercana al estacionamiento del servicio vecinal correspondiente. Los proyectos ubicados en un condado de desastre declarado federalmente pueden recibir puntos por servicios de vecindario, si el servicio de vecindario está 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. Los servicios de vecindario duplicados no serán elegibles para obtener puntos adicionales. Solo se otorgarán puntos por los servicios del vecindario que se enumeran a continuación. Si AHFA no puede localizar un servicio debido a instrucciones incorrectas, se deducirá 1 punto por cada servicio donde se brinden instrucciones incorrectas. (Consulte el Formulario de información del sitio de aplicación / proyecto para obtener instrucciones sobre cómo proporcionar instrucciones desde el sitio y una definición general de los servicios elegibles para obtener puntos).

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 3 puntos)

Se otorgará un máximo de 3 puntos a un proyecto ubicado en un tramo del censo donde el ingreso familiar promedio de los datos del censo de 2010 (2010 ACS 5 años) sea igual o mayor que los siguientes porcentajes (redondeados hacia abajo) del año anual 2018 del condado Ingreso familiar medio publicado por HUD:

1 punto - 80% a menos del 90%

2 puntos: 90% a menos del 100%

3 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 por servicios negativos en el vecindario.

Se deducirán 5 puntos cada uno si alguno de los siguientes usos incompatibles es adyacente al sitio. Adyacente se define como cercano, pero no necesariamente conmovedor. La siguiente lista no incluye todo. (Consulte los Servicios de vecindad negativa como se define en las Instrucciones de solicitud)

Depósito de chatarra o vertedero Granja de cerdos o pollos

Depósito de chatarra plantas de procesamiento

Planta 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

\* Tenga en cuenta: No se deducirán puntos por propiedades ubicadas junto a un ferrocarril, si los niveles de ruido son aceptables (nivel de ruido exterior <65 dB; nivel de ruido interior <45 dB). AHFA se basará en 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 usos incompatibles enumerados se encuentran dentro de .3 millas del sitio. La lista no es exhaustiva.

Depósito de chatarra o vertedero Granja de cerdos o pollos

Depósito de chatarra plantas de procesamiento

Instalaciones de tratamiento de aguas residuales Aeropuertos

Prisión o cárcel Eliminación de residuos sólidos

No se deducirán puntos por una prisión, cárcel o centro de detención si se ubica junto a una estación de policía o una oficina similar de aplicación de la ley.

(2.) Accesibilidad (máximo 2 puntos deducidos **)**

Se deducirán 2 puntos si la condición de las calles y las aceras no es satisfactoria. Se tendrá en cuenta el ancho de las calles y la dificultad de acceso al sitio propuesto.

2.) **Características del solicitante (máximo 20 puntos)**

(i.) Se otorgarán 5 puntos a los solicitantes con participación de minorías o mujeres. Para calificar para los puntos de participación de minorías o mujeres, la solicitud debe cumplir con uno de los siguientes requisitos:

* Las minorías o las mujeres son propietarias de la entidad de propiedad o de cualquier propietario responsable;
* El solicitante garantiza que al menos el 10% del costo total del edificio se otorga a empresas pertenecientes a minorías o mujeres.

En todos los casos, la (s) persona (s) minoritaria (s) o femenina (s) deben servir como socio general, gerente o miembro gerente de la Entidad de Propiedad o Propietario Responsable, deben tener al menos un 50% de participación en la Entidad de Propiedad o Propietario Responsable, o tener al menos un 50% de participación en el negocio participante para calificar para los puntos. Estas empresas incluyen, entre otras, firmas de bienes raíces, firmas de construcción, firmas de tasación, firmas de administración, instituciones financieras, firmas de banca de inversión, aseguradores, contadores y proveedores de servicios legales. El nombre y la dirección de la compañía y el monto del contrato anticipado deben estar listados al momento de la solicitud en el formulario provisto por AHFA en el Paquete de Solicitud para recibir los puntos.

(ii.) Se otorgarán 5 puntos a las Entidades de Propiedad con un Propietario Responsable que posea actualmente y tenga experiencia exitosa previa en el desarrollo de Proyectos Activos de AHFA que recibieron una Carta de Reserva de Crédito de Vivienda o un Acuerdo Escrito HOME en 200 0 o posterior.

Estos 5 puntos también se otorgarán (sin duplicación) a las Entidades de Propiedad con uno o más Propietarios Responsables que hayan enumerado Proyectos No-AHFA que se pusieron en Servicio en 200 6 o posterior . La entidad de propiedad debe incluir cada proyecto que no sea AHFA en el programa AHFA del propietario responsable de bienes inmuebles incluidos en la solicitud.

**Los socios limitados especiales no califican para estos puntos** . Los desarrollos de casas móviles, hospitales, sanatorios, centros de cuidados de la vida o centros de cuidados intermedios no se consideran viviendas multifamiliares para calificar para obtener puntos. El propietario responsable puede incluir la experiencia adquirida como propietario responsable en otra empresa, pero no como empleado de otra empresa. Los solicitantes deben poseer actualmente las propiedades enumeradas para los puntos de desarrollo.

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

(iii.) Se otorgarán 10 puntos a los solicitantes con agentes gestores sólidos y experimentados de viviendas multifamiliares de bajos ingresos. Esta experiencia se define por el mayor número de unidades o proyectos (con al menos el 20% de las unidades consideradas de bajos ingresos) administradas actualmente. Solo aquellas unidades en proyectos que se consideran unidades de bajos ingresos se contarán en este total.

10 puntos = (1000+ unidades o más de 10 proyectos)

Todos los puntos relacionados con las Características del solicitante se otorgarán a la Entidad de propiedad identificada en la solicitud en función de las características de (a) para una Entidad de propiedad con fines de lucro, sus Propietarios responsables que son individuos y (b) para Entidades de propiedad sin fines de lucro , la propia entidad de propiedad.

1. **PUNTOS PERDIDOS**

Además de los puntos ganados, cada solicitud presentada por una entidad de propiedad puede estar sujeta a deducciones de puntos. Las deducciones de puntos resultantes de cada Proyecto AHFA existente (aprobado y / o colocado en el Servicio) se basarán en el Plan de Acción QAP y HOME de AHFA para el año correspondiente y cubrirán todo incumplimiento de los documentos AHFA, acuerdos ejecutados, auditorías e inspecciones que se identifica durante el período comprendido entre enero 1 st a diciembre 31 de st del año inmediatamente anterior al actual PGC o plan de acción casa el año. Deducción de puntos en caso de incumplimiento identificado entre enero 1 st y diciembre 31 de st de cada año se tendrá en cuenta si la entidad propietaria u otro propietario responsable completan acciones correctivas, seguimiento de inspecciones u otra verificación de cumplimiento dentro del plazo requerido por AHFA , incluso si la fecha límite cae después de diciembre 31 de st de dicho año. Los puntos perdidos se evaluarán según los siguientes criterios:

1.) **AHFA existente- Proyecto (s) aprobado y / o puesto en servicio (sin máximo)**

(i.) Se deducirán 5 puntos (por cada caso) de una solicitud si algún Propietario Responsable de la Entidad de Propiedad modificó un proyecto aprobado de alguna manera diferente de la solicitud original del proyecto aprobado sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

(ii.) Se deducirán 5 puntos (por cada caso) de una solicitud si algún Propietario Responsable de la Entidad de Propiedad o la Sociedad Gestora identificada en la solicitud no cumple o no cumple con un requisito específico enumerado en cualquier documento de AHFA, la Política de reestructuración de préstamos de AHFA HOME o cualquier acuerdo aplicable sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

(iii.) Se deducirán 2 puntos (por cada caso) de una solicitud si algún Propietario Responsable de la Entidad de Propiedad o la Compañía Administradora identificó en la solicitud cualquiera de los siguientes con respecto a los requisitos de Davis Bacon en cualquier Proyecto AHFA ( aprobado y / o puesto en servicio):

* No hubo respuesta a problemas pendientes durante más de 6 meses.
* El contratista general no puede enviar las nóminas, lo que hace que se establezca una cuenta de depósito en garantía
* Los asuntos pendientes permanecen más de 2 años a partir de la fecha de la notificación para proceder
* No proporcionar a AHFA el informe de la Sección 3 en la fecha requerida
* No proporcionar a AHFA el informe HUD 2516 en la fecha requerida

2.) **Incumplimiento después de la inspección inicial en el sitio (sin máximo)**

Las solicitudes están sujetas a deducciones puntuales por incumplimiento de los requisitos de cumplimiento como se describe en (Anexo D) Procedimientos, requisitos y criterios de penalización de cumplimiento.

Las solicitudes con propietarios responsables que tengan proyectos ajenos a AHFA, ya sea en el estado y / o fuera del estado, estarán sujetas a los mismos requisitos de AHFA definidos en el Anexo D adjunto (Salud y Seguridad, Unidad, Sitio, Exterior y Área Común Deficiencias). El umbral de 4 puntos en el Anexo D no se aplica a los proyectos que no son AHFA.

**Anexo B**

**Requisitos de la política ambiental de la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama**

**SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR EN SÍ MISMO, SE REALIZARÁN EN AHFA DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA.**

La Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama (“AHFA”) requiere que se envíe un Informe de Evaluación Ambiental de la Fase I (“ESA”) específico del proyecto para cada solicitud. El informe de la Fase I de la ESA debe ser preparado por un profesional ambiental calificado ("EP") como se define en 40 CFR § 312.10 (b) y debe cumplir con las pautas, los requisitos y el formato aquí descritos.

**Para todas las aplicaciones hechas a AHFA :**

A la fase I ESA debe ser completado por un EP y incluye todos los componentes descritos en Addendum B 1, incluyendo sin limitación, muchos componentes que son, además de lo que se requiere por el E1527-13 estándar ASTM para la Fase I AES. Si no se cumple e incluye completamente en la Fase I ESA, todos los elementos requeridos por AHFA resultarán en demoras en el procesamiento o terminación del Paquete de Solicitud. AHFA requiere que el solicitante contrate al EP de acuerdo con los términos establecidos en la carta de compromiso en el Anexo B-2, una copia de la cual debe incluirse como Apéndice I de la Fase I ESA. Debido a que muchos de los elementos requeridos de la Fase I ESA tardan en completarse, AHFA recomienda encarecidamente que los solicitantes contraten un EP y comiencen a preparar la Fase I ESA lo antes posible en el proceso de preparación de una solicitud.

Si una ESA de Fase I para un proyecto, ya sea (a) identifica una Condición Ambiental Reconocida (que incluye, pero no se limita a, condiciones ambientales reconocidas controladas y condiciones ambientales históricamente reconocidas (en adelante denominadas colectivamente como "REC"), y / o (b) recomienda que se realicen pruebas adicionales, investigaciones o que se realice un Informe de Fase II ESA, todos y cada uno de los Informes y Anexos de Fase II ESA o Adenda o informes de pruebas adicionales que son preparados por el PE para abordar los REC identificados deben incluirse en el momento La Fase I de la ESA se envía a AHFA. 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; deben completarse de acuerdo con las versiones más actuales de ASTM E1903-11, Orientación de Investigación y Remediación Ambiental de Alabama (AEIRG) y el Manual de orientación de acciones correctivas basadas en el riesgo de Alabama (ARBCA); y debe demostrar suficientemente que todas las condiciones ambientales asociadas con el proyecto son apropiadas para uso residencial **sin restricciones** según lo definido por el Departamento de Gestión Ambiental de Alabama (“ADEM”) bajo la regulación 335-15-1.02 (ccc) del Código Administrativo de Alabama (con la única excepción de que AHFA permitirá el uso de un control institucional que prohíba el uso de agua subterránea para fines de agua potable o riego en casos donde el agua es suministrada por una empresa de servicios públicos) . 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 una REC. AHFA se reserva el derecho de terminar cualquier solicitud si determina que el EP no identificó las condiciones ambientales como REC y se dirigió, cuando fue apropiado, en un ESA de Fase II. AHFA se reserva además el derecho de terminar cualquier solicitud si determina que el EP no demostró suficientemente que un proyecto es apropiado para uso residencial **sin restricciones** de conformidad con las versiones más recientes de ASTM E1903-11, AEIRG o ARBCA. AHFA no considerará ningún sitio para financiamiento que esté listado o propuesto en la Lista de prioridades nacionales ("NPL") o el Sitio estatal equivalente de desechos peligrosos ("SHWS") (sitios Superfund).

Se deben presentar dos versiones de todos los informes de la siguiente manera: una copia impresa en color con encuadernación completa (3 carpetas de anillas) (con cada apéndice separado por pestañas) y una **copia exacta, completa y en color** en formato digital, cuyo texto se podrá buscar formato. En el momento de la presentación de la solicitud, el solicitante debe pagar una tarifa de solicitud no reembolsable como se especifica en el Plan de Acción de QAP y HOME. De conformidad con esos planes, AHFA puede seleccionar y contratar a terceros (por ejemplo, un PE, un asesor legal y / o un consultor designado) para revisar y comentar sobre el Informe de la Fase I ESA o el Informe de la Fase II ESA presentado por el solicitante. En adición a la tasa (s) de procesamiento no reembolsable, AHFA podrá requerir al solicitante para proporcionar fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA anticipa razonablemente que pagar o reembolsar AHFA por cualquier costo de terceros incurridos durante el proceso de revisión y análisis de aplicaciones. AHFA presentará una factura al solicitante que deberá pagar el solicitante dentro de los 7 días hábiles posteriores a la fecha de la factura. Cualquier porción no utilizada de cualquier pago adicional realizado por el solicitante relacionado con la revisión de un tercero, se devolverá al solicitante sin intereses una vez que se hayan presentado todas las facturas de terceros y se haya determinado el monto del 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 40 CFR 312 y ASTM de la Sección 4.6 de All Inquiry All Consulta apropiada (“AAI”) (que requieren ciertos componentes de la fase I ESA se llevará a cabo o actualizará dentro de 180 días). En la medida en que se requiera un Informe ESA de Fase I actualizado, el solicitante será el único responsable de estos costos, tarifas y gastos relacionados. Durante el proceso de revisión de AHFA, cualquier informe presentado para el cual AHFA (o el consultor designado de AHFA) determina que no cumple materialmente con los Requisitos de Política Ambiental de AHFA, las normas ASTM actuales o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables dará como resultado la finalización de la solicitud relacionada .

**Requisitos de completitud de la aplicación :**

Al presentar el Informe de la Fase I de la ESA, AHFA llevará a cabo una revisión de integridad para determinar si el informe está completo o no y cumple con los Requisitos de la Política Ambiental.

Si durante su revisión de completitud, AHFA determina que una aplicación en un Ciclo de Solicitud Competitiva para Fondos HOME y / o Créditos de Vivienda no tiene los materiales requeridos por los Requisitos de Política Ambiental o que los materiales incluidos en el informe no cumplen con los estándares definidos por AHFA, la solicitud finalizará y no se considerará para financiación durante ese ciclo de puntuación. Si durante la revisión de exhaustividad, AHFA determina que se ha proporcionado toda la documentación requerida por los Requisitos de la Política Ambiental y que la aplicación cumple materialmente con los estándares definidos por AHFA, pero que se requiere información o aclaración adicional para que AHFA complete su evaluación completa de la Política Ambiental Requisitos, AHFA se comunicará con el solicitante por correo electrónico. Cuando se contacte con él, el solicitante debe enviar los artículos solicitados dentro de los 7 días hábiles o la solicitud terminará y no se considerará para financiamiento durante ese ciclo de calificación.

Si en respuesta a una solicitud de AHFA para obtener información adicional o aclaraciones, el solicitante proporciona información o documentación sustancialmente diferente o nueva que fue requerida por esta Política Ambiental para ser presentada al momento de la presentación de la solicitud, AHFA se reserva el derecho de terminar la solicitud . Para mayor claridad, los siguientes elementos se consideran elementos ambientales materiales que deben presentarse en el momento de la solicitud y no serán aceptados después de la fecha límite de presentación de la solicitud: (1) todos los datos de pruebas ambientales recopilados para un proyecto propuesto, incluidas, entre otras, las pruebas de suelo , agua subterránea, gas del suelo, aire ambiente, asbesto y pintura a base de plomo; (2) cualquier estudio de delineación de humedales o informes de evaluación requeridos; (3) cualquier Determinación Jurisdiccional requerida del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos; y (4) todos los planes de remediación o mitigación para abordar cualquier problema ambiental identificado (o que debería haberse identificado) en los informes de la Fase I ESA y la Fase II ESA. Además, si un solicitante desea proporcionar información de cualquier agencia local, estatal o federal de conformidad con cualquier artículo enviado a AHFA por el solicitante de conformidad con estos Requisitos de Política Ambiental, toda dicha información debe proporcionarse en el momento de la solicitud y estar en el forma de una comunicación formal por escrito de la agencia al solicitante o su asesor o EP, si la información de la agencia hace referencia o expresa aprobación de cualquier método, proceso u otra información, toda la información que se hace referencia o supuestamente aprobada, incluidas las exhibiciones o adiciones y relacionados correspondencia, debe proporcionarse en el momento de la solicitud. Después de la fecha de la solicitud inicial, AHFA no considerará ni revisará ninguna comunicación al solicitante relacionada con estos Requisitos de Política Ambiental de ninguna agencia local, estatal o federal, independientemente de cuándo o de qué forma se recibió.

Si durante su revisión de completitud, AHFA determina que una solicitud de límite de volumen exento de impuestos (ya sea que el solicitante solicite o no créditos de vivienda otorgados sin un Ciclo de Solicitud Competitiva) falta algún material requerido por los Requisitos de Política Ambiental o que los materiales incluidos en la solicitud Si no cumple con los estándares definidos por AHFA, el solicitante tendrá hasta 30 días después de la notificación de AHFA para resolver cualquier problema pendiente. No se emitirá un Acuerdo de Compromiso para los Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares hasta que se cumplan todos los requisitos ambientales definidos a plena satisfacción de AHFA.

Todos los problemas ambientales identificados (o que AHFA determine que deberían haber sido identificados) en los informes de la Fase I ESA y la Fase II de la ESA deben haberse mitigado o mitigado por completo (o incluir con la solicitud un plan de remediación aprobado por escrito por ADEM) que es compatible con el uso residencial **sin restricciones** (según lo define ADEM bajo la regulación 335-15-1.02 (ccc) del Código Administrativo de Alabama, con las siguientes únicas excepciones (a) AHFA permitirá el uso de un control institucional que prohíba el uso de agua subterránea para agua potable o con fines de riego en casos donde el agua es suministrada por una empresa de servicios públicos y es aceptable para AHFA en todos los aspectos antes de presentar la solicitud; y (b) solo para proyectos de Crédito de Vivienda, AHFA permitirá el uso de un sistema pasivo permanente de mitigación de vapor como parte de un Plan de Limpieza Voluntaria aprobado por escrito por ADEM bajo la regla 335-15-4-.04 del Código Administrativo de Alabama antes de su presentación de la aplicación donde la fuente o las fuentes de intrusión potencial de vapor están o están ubicadas completamente fuera del sitio y la aprobación ADEM del Plan de Limpieza Voluntaria establece que no se requerirá monitoreo de cumplimiento futuro.

Todos los planes de remediación o mitigación para resolver **cualquier** problema ambiental identificado en una Fase I ESA o Fase II ESA deben enviarse por escrito a AHFA al presentar la solicitud e incluir: (a) detalles sobre el plan de remediación específico; (b) todas las aprobaciones de autoridad reguladora final aplicables requeridas para la implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de la línea de pedido de los costos estimados con cotizaciones de respaldo; (d) información sobre la fuente de financiamiento esperada para llevar a cabo las actividades de remediación; (e) un cronograma proyectado para actividades de remediación aprobadas; y (f) una copia de cualquier pacto ambiental propuesto que documente cualquier control institucional o de ingeniería planificado. . En la medida en que haya pautas o métodos contradictorios o inconsistentes entre las agencias reguladoras con respecto al asunto ambiental en cuestión, el PE deberá seguir el estándar más estricto y certificar que este estándar se ha cumplido.

Toda la información provista por el solicitante debe ser satisfactoria para AHFA y puede estar sujeta a las tarifas descritas en el Plan de Acción QAP o HOME aplicable y / o en www.AHFA.com .

**Después de la reserva, el acuerdo por escrito de HOME y / o la 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 de Ingresos de Viviendas Multifamiliares, y dichas condiciones ambientales habrían provocado el fracaso del proyecto para cumplir con los Requisitos de la Política Ambiental si se descubre antes de la adjudicación, entonces (a) si AHFA determina que las condiciones ambientales deberían haber sido descubiertas por el solicitante o sus Propietarios Responsables durante el proceso de solicitud, AHFA rescindirá la adjudicación y exigirá todo Los fondos de HOME o los créditos de vivienda se devolverán a AHFA, o (b) si AHFA determina que las condiciones ambientales surgieron sin culpa del solicitante y que no se pudo haber descubierto razonablemente durante el proceso de solicitud, AHFA puede permitir que la entidad de propiedad para que el proyecto remedie las condiciones ambientales a cargo y costo exclusivo de la Entidad de Propiedad, 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 los Requisitos de Política Ambiental y todas las demás condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica de las 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, se le permitirá hacerlo solo si el solicitante proporciona los siguientes artículos a AHFA dentro de los 30 días, en cumplimiento de los siguientes requisitos (los "Requisitos de medidas correctivas"):

1. Estimación de los costos totales de remediación (incluyendo cotizaciones detalladas de cualquier contratista externo) y cronograma para completar la remediación de un profesional ambiental calificado;

2. Evidencia de que el proyecto seguirá siendo financieramente factible y capaz de ser completado dentro del tiempo requerido por el tipo de financiamiento recibido; siempre, sin embargo, que si AHFA permite que la Entidad de Propiedad remedie una (s) condición (es) ambiental (s) imprevista (s) y el tiempo requerido para dicha remediación resulte en la incapacidad del proyecto de Poner en Servicio dentro del plazo establecido en la Sección 42 y AHFA, AHFA puede optar por cambiar los Créditos de Vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Créditos de Vivienda para el año actual o futuro, sujeto al pago del solicitante de la multa por extensión ambiental especificada en www.AHFA.com ; y

3. Evidencia de que el solicitante tiene suficientes recursos financieros para completar la remediación y el proyecto en la fecha límite requerida. AHFA requerirá que un solicitante proporcione un depósito para garantizar que los gastos de AHFA en relación con cualquier remediación se pagarán de manera oportuna.

Para un proyecto que recibe un premio de HOME Funds, AHFA notificará al solicitante si el Informe Fase I ESA debe actualizarse para cumplir con los requisitos de la Sección 4.6 de AAI y ASTM (que requieren que ciertos componentes de la Fase I ESA se realicen o actualicen) dentro de 180 días). Si se requiere un Informe ESA Fase I actualizado, el solicitante será el único responsable de todos los costos, tarifas y gastos relacionados. Si se descubre alguna condición ambiental con respecto al Informe actualizado de la Fase I ESA que no estaba presente, descubierto o revelado en el momento del Informe inicial de la Fase I ESA y dicha condición ambiental hace que el proyecto no cumpla Los requisitos de 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 el (los) Informe (s) de la ESA no cumple con los requisitos de AHFA, las normas ASTM o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables, esta determinación dará como resultado la terminación de la adjudicación y la devolución de los Fondos HOME y / o Créditos de Vivienda si no se corrige de inmediato después de una notificación por escrito.

**Evaluación ambiental de NEPA (proyectos seleccionados para financiamiento de HOME) :**

Cada proyecto que recibe fondos HOME debe someterse a una evaluación ambiental de acuerdo con los requisitos de la Ley de Política Ambiental Nacional ("evaluación ambiental NEPA") de conformidad con 24 CFR Parte 58. La entidad propietaria de un proyecto que recibe un premio de fondos HOME se requerirá que proporcione ciertos estudios, informes y documentación adicionales necesarios para que AHFA complete la evaluación ambiental de NEPA. AHFA notificará a la Entidad de Propiedad los requisitos de evaluación ambiental de NEPA al momento de la adjudicación de los Fondos HOME. Para obtener más información sobre los requisitos de presentación de una entidad de propiedad para el proceso de evaluación ambiental de NEPA, revise la Lista de verificación y orientación de evaluación ambiental de AHFA (Proyectos seleccionados para la financiación de HOME) en www.AHFA.com . Si bien no es necesario proporcionar estos artículos hasta después de la adjudicación de los Fondos HOME, AHFA recomienda encarecidamente a los solicitantes y sus EP que revisen los artículos antes de enviar una solicitud para asegurarse de que no existan condiciones ambientales u otras condiciones en el sitio del proyecto que puedan conducir a a la terminación del laudo de conformidad con 24 CFR Parte 58.

**"Actividades que limitan las opciones" y otras actividades prohibidas :**

***Solicitantes de financiación de HOME***

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 se complete el proceso de evaluación ambiental de NEPA** (ver 24 CFR § 58.22). El solicitante debe tomar todas las medidas necesarias para asegurarse de que ningún participante en el proceso de desarrollo (incluido el solicitante, la entidad de propiedad, todos los miembros del equipo de desarrollo, contratistas, subcontratistas, propietarios actuales o cualquier otra persona) cometa fondos que no sean de HUD o realiza una actividad que tendría un impacto ambiental adverso o limitaría la elección de alternativas razonables relacionadas con el proyecto propuesto o el sitio del proyecto.

Para los proyectos que solicitan fondos de HOME (independientemente de si se recibe cualquier otra forma de financiación), las “actividades limitantes de elección” prohibidas incluyen, entre otras, la adquisición, compra, rehabilitación, demolición, conversión, arrendamiento o reparación de todo o cualquier parte del proyecto, así como perturbar el terreno o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio del proyecto. Todas esas actividades limitantes de elección 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 de AHFA de la Notificación de proceder, que generalmente ocurre en la reunión previa a la construcción realizada en las oficinas de AHFA en Montgomery.

Si se producen actividades limitantes de elección en un sitio o proyecto propuesto que busca fondos de HOME 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 se considerará para financiamiento. AHFA se reserva el derecho de inspeccionar un sitio en cualquier momento después de la presentación de una solicitud para confirmar que no se realizan actividades que limiten las opciones.

***Solicitantes de créditos de vivienda***

AHFA también prohíbe ciertas actividades posteriores a la solicitud en proyectos que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos ("Créditos de vivienda"). Para los proyectos que solicitan créditos de vivienda o una asignación de límite de volumen exento de impuestos (pero no reciben fondos de HOME), las actividades prohibidas posteriores a la solicitud incluyen, entre otras, adquirir, cambios en la propiedad, rehabilitar o convertir todo o parte del sitio o proyecto propuesto, así como también perturbar el suelo (que no sean perforaciones geotécnicas del suelo previa notificación a AHFA) o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio o proyecto propuesto. Todas esas actividades posteriores a la solicitud están prohibidas durante el período de revisión que (a) comienza con la entrega de la solicitud a AHFA y (b) termina con una notificación por escrito de AHFA de que el proceso de revisión ambiental se ha completado.

Si las actividades prohibidas antes mencionadas ocurren en un sitio o proyecto propuesto que busca Créditos de Vivienda durante el período prohibido, independientemente de si el solicitante consintió en la actividad o tuvo conocimiento de ella, la solicitud finalizará y no se considerará para financiamiento. AHFA se reserva el derecho de inspeccionar un sitio en cualquier momento después de la presentación de una solicitud para confirmar que no se realizan actividades prohibidas.

**Anexo B-1**

**Requisitos de AHFA**

**NOTA: TODOS LOS REQUISITOS A CONTINUACIÓN DEBEN PRESENTARSE EN LAS SECCIONES Y APÉNDICES DESIGNADOS DEL INFORME DE LA FASE I ESA.**

**NOTA: LOS ENLACES A LOS SITIOS WEB DE LA AGENCIA GUBERNAMENTAL EN EL APÉNDICE B SE PROPORCIONAN ÚNICAMENTE POR CONVENIENCIA. ES RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE O DE SU EP VERIFICAR QUE EL SITIO WEB CONTIENE LA VERSIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS APLICABLES CITADAS AQUÍ.**

A MENOS QUE DE LO CONTRARIO SE ESPECIFIQUE A CONTINUACIÓN, CADA FASE I EL INFORME DE LA ESA PRESENTADO A AHFA DEBE EN EL MOMENTO DE LA APLICACIÓN:

1. Cumplir en todos los aspectos con ASTM E1527-13 (los Estándares de ASTM) en cuanto a contenido y cumplir con los Requisitos de Política Ambiental de AHFA.
2. Incluya una descripción legal completa (p. Ej., Medidas y límites) de todo el sitio y la superficie exacta del sitio. Un mapa de impuestos que identifique 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 de la ESA debe indicar que el área del proyecto propuesto no incluye la parcela fiscal completa, y en tales casos, los contornos del área del proyecto propuesto deben ilustrarse con precisión en el mapa fiscal. Los límites del sitio deben estar claramente marcados y ser consistentes en todas las figuras.
3. Ser completado y certificado en cuanto a su precisión, integridad y conformidad con los Estándares de ASTM y los Requisitos de Política de AHFA por un "Profesional Ambiental" como se define en X2 del Estándar de 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 deben actualizarse si tienen más de 180 días de antigüedad:
	1. entrevistas con propietarios, operadores y ocupantes;
	2. busca gravámenes de limpieza ambiental registrados;
	3. revisiones de registros del gobierno federal, tribal, estatal y local;
	4. inspecciones visuales de la propiedad y de las propiedades adyacentes (incluir fotografías tomadas durante la inspección visual); y
	5. declaración del profesional ambiental (EP) responsable de la evaluación o actualización.
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 instalaciones que se deben buscar y las distancias de búsqueda de AST, UST y NPL anuladas (como se especifica en el Anexo B-3) requeridas por AHFA son más estrictas que las distancias de búsqueda predeterminadas basadas en ASTM E1527-13. Los resultados y el análisis del PE de la búsqueda en la base de datos deben describirse en el texto del informe de la Fase I de la ESA e incluir una justificación suficientemente detallada de por qué cada instalación incluida en la búsqueda de la base de datos debe o no identificarse como un REC.
8. Si el proyecto propuesto implica la rehabilitación, eliminación o demolición de cualquier estructura, se deben abordar los siguientes elementos (con estimaciones de costos asociadas para cada uno y documentación dentro del presupuesto del proyecto para contabilizar estos costos):
	1. Prueba de asbesto: si hay materiales sospechosos que contienen asbesto (“ACM”) en alguna estructura, se debe realizar una prueba de asbesto para documentar la presencia o ausencia de ACM en cada estructura. Los inspectores acreditados que realicen las pruebas deben cumplir con los requisitos presentados en 40 CFR 763 Subparte E, Apéndice C y TSCA Título II de acuerdo con los requisitos de la Ley de Respuesta a Emisiones Peligrosas de Asbesto (AHERA) y también los Estándares Nacionales de Emisión de EPA para Contaminantes Peligrosos del Aire (NESHAP) ) regulaciones. Todos los resultados de las pruebas de asbesto deben incluirse en la Fase I ESA en el momento de la presentación de la solicitud. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya una declaración de que todos los ACM friables y no friables en condiciones deterioradas se reducirán por completo. Si se financia, se requerirá un plan de reducción completa por parte de un contratista calificado de asbesto de todos los ACM friables y no friables en condiciones deterioradas en todas las estructuras. El listado de un contratista de asbestos se puede obtener del Departamento de Gestión Ambiental de Alabama ("ADEM") al 334-271-7700 o en http://www.adem.state.al.us . Los ACM no friables se pueden administrar en su lugar si están en condiciones intactas, y si alguna de las actividades de rehabilitación propuestas no molestará a los ACM no friables. Si se financia, se requerirá un Plan de Operaciones y Mantenimiento específico para el sitio si se deben dejar ACM intactos no friables. Los estándares de asbesto se encuentran en ASTM E-2356, EPA: Ley de aire limpio, CERCLA y OSHA 29 CFR Parte 1926.1101.
	2. Prueba de pintura a base de plomo (“LBP”): Para todos los edificios construidos antes de 1978, se debe incluir un informe de prueba de LBP en la Fase I ESA. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya una declaración de que un contratista con licencia LBP eliminará completamente todo LBP (eliminado). Si se financia, se requerirá el plan de reducción de LBP. Si se planea demoler alguna estructura, en lugar de un informe de prueba de LBP, es aceptable proporcionar un plan de reducción mediante demolición que incluya el manejo y la eliminación apropiados de los desechos de acuerdo con las regulaciones aplicables sobre desechos sólidos y la preparación de cualquier informe de autorización posterior a la demolición que cumple con las reglamentaciones estatales, federales y locales aplicables. Puede obtener una lista de contratistas con licencia de LBP del Departamento de Salud Pública de Alabama ("ADPH") en www.adph.org . Estándares de pintura a base de plomo: "Directrices para la evaluación y el control de los peligros de la pintura con plomo en las viviendas" del Departamento de HUD de los EE. UU .: Capítulo 7 de https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/healthy\_homes/lbp / hudguidelines.
	3. Moho: Verifique visualmente la presencia de moho y anote sus hallazgos. Si el moho está presente o se sospecha que está presente, la Fase I ESA proporcionará recomendaciones para la reducción y la confirmación del muestreo de aire después de la extracción.
9. Todos los informes deben incluir información sobre lo siguiente:
	1. Radón: Informe la zona de radón del Departamento de Salud Pública de Alabama para el condado en el que se encuentra el proyecto.[[2]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftn2) Los proyectos de nueva construcción en todas las zonas requerirán nuevas prácticas de construcción resistentes al radón en todos los edificios de conformidad con los requisitos de radón en la versión más reciente de la Guía de Procesamiento Acelerado Multifamiliar (MAP) de HUD.[[3] Los](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftn3) resultados de las pruebas de radón se deben proporcionar para todos los proyectos de rehabilitación en las zonas 1 y 2 de acuerdo con la versión más reciente de la Guía de Procesamiento Acelerado Multifamiliar (MAP) de HUD.
	2. Humedales: ninguna parte del sitio puede contener humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (que también incluye aguas de los Estados Unidos), incluidas las áreas integrales de desarrollo fuera del sitio (p. Ej., Áreas fuera del sitio necesarias para la entrada, salida o estacionamiento). A los fines del Informe de la Fase I de la ESA, los humedales, arroyos, lagos y otros cuerpos de agua se definen de acuerdo con el Manual de Delineación de Humedales del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU. (1987) y documentos de orientación relacionados. El informe de la Fase I debe incluir un Mapa del Inventario Nacional de Humedales (NWI) del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos ("USFWS") con los límites del sitio claramente marcados y consistentes con los límites en todas las demás figuras. El PE también debe verificar en el campo para confirmar si el sitio contiene o no humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua, incluidas las "aguas de los Estados Unidos" jurisdiccionales y las aguas y humedales no jurisdiccionales .  Si en cualquier parte del sitio (incluidas las áreas integrales de desarrollo fuera del sitio) se sospecha que hay evidencia de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (según las observaciones de campo del EP, fotografías aéreas, cuerpos de agua que se muestran en el mapa topográfico del USGS , humedales u otros recursos acuáticos en el mapa NWI, o suelos hídricos o suelos con componentes hídricos en el mapa de suelos para el sitio), y un profesional calificado prepara un informe de delineación de humedales para el sitio para demostrar la ausencia de humedales, arroyos , lagos u otros cuerpos de agua en el sitio, también se requerirá una Determinación Jurisdiccional (JD) del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. para confirmar la ausencia de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua. Si el solicitante tiene la intención de subdividir una parcela existente para eliminar todos los humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua del sitio del proyecto, también se requerirá un JD del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU.  A ny humedales estudios de delineación o informes de evaluación preparado para el sitio del proyecto o contiguo propiedades por la EP debe ser presentado con la aplicación y el trabajo de campo completado dentro de los 180 días antes de la presentación de la solicitud ; o, como alternativa, se puede enviar un JD válido previamente obtenido para todo el sitio del proyecto o propiedades adyacentes (junto con toda la documentación de respaldo revisada por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU. en relación con el JD) con la solicitud. En la medida en que debe obtenerse un JD para el sitio del proyecto, el JD debe incluirse con el Informe de la Fase I de la ESA en el momento de la presentación. Si la revisión de AHFA de las observaciones de campo del EP, fotografías aéreas, mapa topográfico, mapa NWI o mapa de suelos indican la presencia potencial de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua en el sitio, y la presencia de todos estos cuerpos de agua es no suficientemente descartado en el Informe de la Fase I de la ESA, AHFA se reserva el derecho de terminar la solicitud.
	3. 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 y consistentes con los límites en todas las demás figuras. Para proyectos de Crédito de vivienda solamente, no se pueden ubicar edificios (residenciales o de cualquier otro uso) en el sitio dentro de la planicie aluvial de 100 años. AHFA permitirá que una propiedad de alquiler de adquisición / rehabilitación existente se ubique en una llanura de inundación siempre que se proporcione evidencia aceptable de seguro contra inundaciones al momento de la solicitud. Para cualquier proyecto que reciba fondos de HOME, ninguna parte del sitio (incluidas las áreas integrales de desarrollo fuera del sitio ) puede ubicarse dentro de la llanura de inundación de 100 años.
	4. Reducción y control de ruido: La Fase I ESA debe incluir (1) una "Hoja de trabajo para socios" de HUD completada en HUD que se encuentra en:

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/; y (2) una evaluación completa de la "Calculadora de nivel de ruido diurno / nocturno" de HUD que se encuentra en: https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/ **.** La evaluación del nivel de ruido debe responder las siguientes preguntas:

* ¿Hay un aeropuerto civil dentro de cinco millas del sitio?
* ¿Hay un aeropuerto militar a 15 millas?
* ¿Hay una carretera principal a menos de 1,000 pies del sitio?
* ¿Hay una vía de ferrocarril a menos de 3,000 pies?
* ¿Son aceptables los niveles de ruido previstos en el sitio del proyecto (nivel de ruido exterior <65 dB; nivel de ruido interior <45 dB) ("Niveles de ruido aceptables")?

Para todos los proyectos que involucren fondos HOME que excedan los niveles de ruido aceptables, se deben incorporar medidas de mitigación en el proyecto para reducir los niveles de ruido anticipados por debajo de los niveles de ruido aceptables utilizando medidas de mitigación aprobadas por HUD. Ver generalmente, https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/ .

Para todos los proyectos que involucren créditos de vivienda (pero no los fondos HOME) que excedan los niveles de ruido aceptables, las medidas de mitigación deben incorporarse al proyecto en la mayor medida posible y de acuerdo con los criterios y estándares ambientales de HUD contenidos en la Subparte B (Reducción y control de ruido) de 24 CFR Parte 51 y orientación relacionada.

Si de acuerdo con lo anterior, se requieren medidas de mitigación para reducir los niveles de ruido en el sitio del proyecto por debajo de los niveles de ruido aceptables, se debe presentar un plan de mitigación de ruido con la Fase I ESA. El plan de mitigación de ruido debe incluir: (a) detalles sobre el plan específico y su cumplimiento con todas las pautas de mitigación de ruido de HUD aplicables (b) costos estimados de mitigación y (c) herramienta de clasificación de transmisión de sonido (STraCAT) y / o módulo de desempeño de barrera; encontrado en:

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/ .

* 1. Zonas despejadas del aeropuerto y zonas potenciales de accidentes: La Fase I ESA debe (1) incluir tanto una "Hoja de trabajo de riesgos para el aeropuerto - Partner Partner" completa del HUD y una "Hoja de trabajo para socios" de HUD del aeropuerto completada - Hoja de trabajo del Partner completada en: https: // www. hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards, y (2) adjunte un mapa (por ejemplo, Google Earth o Google Street map) que indique la ubicación del sitio del proyecto y cualquier aeropuerto (s) en la vecindad del proyecto sitio. AHFA no aprobará una solicitud de fondos HOME si alguna parte del sitio del proyecto se encuentra dentro de la zona de protección de la pista / zona despejada de un aeropuerto civil (RPZ / CZ) o zona potencial de accidente de un aeropuerto militar (APZ). Nota: La zona despejada civil está a 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 las siguientes preguntas:
* ¿El sitio del proyecto está ubicado dentro de una RPZ / CZ o APZ?
* ¿El sitio está ubicado dentro de una ruta de vuelo?
* ¿Cuál es el nombre y la distancia al aeropuerto más cercano al sitio del proyecto?
1. Tanques de almacenamiento en superficie : **todos** los tanques de almacenamiento en superficie (AST) que contengan 100 o más galones de gas o líquido explosivo o inflamable dentro de 1 milla del sitio del proyecto deben identificarse 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 de la ESA debe describir el contenido, el tamaño y la distancia de cada AST al punto perimetral más cercano del sitio del proyecto. El EP debe certificar que el EP verificó en campo la distancia de los AST al punto perimetral más cercano del sitio del proyecto. 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 para las personas y los edificios que utilizan los cálculos de ASD aprobados por HUD. Si se determina que cualquier AST es menor que el ASD aprobado por HUD, la Fase I ESA debe describir las medidas de mitigación aprobadas por HUD que se propone instalar y un costo estimado para dichas medidas.[[4]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftn4)
2. El EP debe obtener del Solicitante un Cuestionario de usuario X3 completo para incluir con el Informe de la Fase I ESA.

El EP debe completar el Anexo B-4 (La Carta de Confianza) en el membrete del EP y presentarlo como Apéndice H. REQUISITOS PARA CADA FASE II ESA PRESENTADA A AHFA:

1. Todos los informes de la Fase II de la ESA deben abordar por completo todos los REC identificados en el Informe de la Fase I de la ESA (incluidos los REC que AHFA determine que deberían haberse identificado en la Fase I de la ESA pero no lo fueron); debe completarse de acuerdo con las versiones más recientes de ASTM E1903-11, AEIRG y el Manual de orientación de ARBCA; y debe demostrar que todas las condiciones ambientales asociadas con el proyecto son apropiadas para uso residencial sin restricciones (según lo define ADEM bajo la regulación 335-15-1.02 (ccc) del Código Administrativo de Alabama, con la única excepción de que AHFA permitirá el uso de un control institucional prohibir el uso de agua subterránea para fines de agua potable o riego en casos donde el agua es suministrada por una empresa de servicios públicos). Para mayor claridad, un HFA no aceptará ningún control institucional o de ingeniería futuro propuesto en el sitio propuesto que no sea la prohibición del uso de aguas subterráneas para fines de agua potable o de riego en los casos en que una empresa de servicios públicos suministre el agua.
2. Si el EP cree o sostiene que cualquier Químico de preocupación ("COC") detectado es consistente o está en línea con las "condiciones de fondo", el EP proporcionará una base para tal opinión. Los métodos para hacerlo incluyen, entre otros, los estudios del USGS para AOC en la misma región geográfica y suficientes muestras de fondo para analizar y evaluar bajo la versión actual de AEIRG.

REQUISITOS PARA CADA PLAN DE REMEDIACIÓN O MITIGACIÓN PRESENTADO A AHFA:

1. Para todas las medidas de remediación o mitigación que se han realizado o se recomiendan realizar para resolver cualquier problema ambiental identificado en una Fase I ESA o Fase II ESA, se debe presentar lo siguiente en el momento de la solicitud: (a) detalles sobre la remediación específica plan; (b) todas las aprobaciones de autoridad reguladora final aplicables requeridas para la implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de la línea de pedido de los costos estimados con cotizaciones de respaldo; (d) información sobre la fuente de financiamiento esperada para llevar a cabo las actividades de remediación; (e) un cronograma proyectado para actividades de remediación aprobadas; y (f) una copia de cualquier pacto ambiental propuesto que documente cualquier control institucional o de ingeniería planificado.
2. En la medida en que haya pautas o métodos contradictorios o inconsistentes entre las agencias reguladoras con respecto al asunto ambiental en cuestión, el PE deberá seguir el estándar más estricto y certificar que este estándar se ha cumplido.

**(DEBE ESTAR EN CARTA PROFESIONAL AMBIENTAL)**

**Anexo B-2**

**Carta de compromiso**

Cliquee aquí para introducir una fecha.
[Solicitante]

RE: Informe de la Fase I de la ESA [o informes ambientales posteriores] para:

Solicitante

Nombre de desarrollo

Dirección de desarrollo

Querido solicitante]:

Acepte esta carta que establece los términos de compromiso ("Carta de compromiso") en virtud de los cuales nuestra Firma le proporcionará servicios de consultoría ambiental a usted y a su empresa con el fin de llevar a cabo un Informe de la Fase I ESA [o Informes ambientales posteriores] para el Proyecto de desarrollo en la dirección designada establecida anteriormente.

Nuestra Firma entiende que la naturaleza y el alcance de los servicios profesionales ambientales que se le brindarán son los siguientes:

1. Nuestra empresa ha sido contratada por [SOLICITANTE] para llevar a cabo una fase I ESA en la ubicación de desarrollo especificada anteriormente de conformidad con el alcance y las limitaciones de la ASTM E1527-13 ("Normas ASTM") y los requisitos de la política ambiental de AHFA.

2. Nuestra Firma certifica que el Informe de la Fase I de la ESA será realizado y completado por un Profesional del Medio Ambiente (como se define en 40 CFR § 312.10 (b)) y la Fase I de la ESA, una vez completado, también se certificará de la misma manera.

3. Nuestra firma entiende que la información contenida en el Informe de la Fase I de la ESA será utilizada por la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama (“AHFA”) al considerar el financiamiento propuesto para el desarrollo / rehabilitación residencial de la propiedad y, por lo tanto, AHFA puede confiar en la Fase I Informe 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 de la ESA en su totalidad, el Solicitante será el único responsable de todos y cada uno de los honorarios y gastos asociados con el cumplimiento de este alcance del compromiso.

4. Nuestra firma comprende los requisitos de seguro de AHFA que se requieren para este ámbito de trabajo y estos requisitos de seguro se han cumplido y abordado de la siguiente manera:

1. La firma tiene cobertura de seguro de responsabilidad profesional y / o errores y omisiones en las cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por evento u ocurrencia;
2. La firma cuenta con un seguro de indemnización laboral y un seguro de responsabilidad civil por daños corporales y daños a la propiedad que puedan sufrir terceros y miembros del público en cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por evento u ocurrencia; y[[5]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftn5)
3. La firma cuenta con un seguro integral de responsabilidad civil y daños a la propiedad por lesiones corporales y daños a la propiedad en la cantidad mínima de un millón de dólares ($ 1,000,000.00).

Nuestra Firma entiende que debe proporcionar una copia de su Certificado o Acuerdo de Seguro que demuestre que cumple con los Requisitos de Seguro de AHFA y que enumera o programa AHFA como un asegurado adicional para las pólizas de seguro de Responsabilidad General Integral y Daños a la Propiedad.

5. Nuestra Firma entiende que, en la medida en que el PE proporcione recomendaciones al Solicitante con respecto al trabajo de la Fase I ESA a realizar, las medidas de mitigación o reducción, o la evaluación adicional ("Trabajo adicional"), esas recomendaciones para el Trabajo adicional serán proporcionado a AHFA en el momento de la solicitud. Además, nuestra Firma entiende que el Solicitante no tendrá la autoridad para autorizar o instruir al PE o nuestra Firma para implementar tales recomendaciones sin el consentimiento expreso por escrito de AHFA.

6. Nuestra Firma también entiende que una vez que el Solicitante presenta su Solicitud a AHFA, ninguno de los Solicitantes, el EP (o nuestra firma), el propietario actual o cualquier agente de dichas partes puede emprender o llevar a cabo cualquier Actividad de limitación de opciones en el Desarrollo Sitio del proyecto. Para evitar dudas, nuestra Firma buscará una autorización por escrito para cualquier Trabajo adicional de AHFA antes de continuar. Además, nuestra Firma entiende que una vez que el Solicitante envíe su Solicitud a AHFA, nuestra Firma no se comunicará con el Solicitante ni con ninguna agencia gubernamental o reguladora con respecto al Trabajo Adicional y cualquier actividad relacionada con el sitio del proyecto de Desarrollo sin obtener primero una autorización por escrito. de AHFA (excepto cuando responda a cualquier solicitud por escrito de AHFA al Solicitante para obtener información adicional sobre o aclaración de la Fase I ESA). Nuestra Firma aprecia la oportunidad de trabajar con el Solicitante y AHFA para llevar a cabo el compromiso de la Fase I de la ESA y espera trabajar con usted.

**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 (debe incluir discusión)

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, se deben incluir recomendaciones para pruebas o evaluaciones adicionales )

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 viviendas residenciales multifamiliares )

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 indicar que AHFA puede confiar en el informe)

2.7 PASO DE TIEMPO Y VALIDEZ DEL INFORME

**3.0 DESCRIPCIÓN DEL SITIO**

3.1 UBICACIÓN DEL SITIO (latitud y longitud) Y DESCRIPCIÓN LEGAL (metes y límites)

3.2 SITIO Y VICINIDAD CARACTERÍSTICAS GENERALES

3.3 USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD

3.4 DESCRIPCIONES DE CAMINOS, ESTRUCTURAS Y OTRAS MEJORAS EN EL

SITIO

3.5 USO ACTUAL DE 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 obtención de 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 PROPIETARIO, ADMINISTRADOR DE PROPIEDADES E INFORMACIÓN OCUPANTE

4.7 OTROS

**5.0 REVISIÓN DE REGISTROS**

5.1 INFORME DE BASE DE DATOS (Discuta **todas** las instalaciones reguladas enumeradas, otras instalaciones notables e instalaciones huérfanas)

5.1.1 Buscar distancias: desde la latitud y la longitud (distancias ASTM más NPL listadas una milla, AST una milla, UST 0.5 millas, LUST 0.5 millas, Instalaciones automotrices históricas 0.5 millas y Tintorerías históricas 0.5 millas)

5.1.2 Sitios mapeables (el 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, el departamento de bomberos, el 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 (incluya todos los documentos en el Apéndice D)

5.5.1 Propiedad e historial del sitio (proporcione una descripción detallada)

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 FUNCIONARIOS ESTATALES Y GUBERNAMENTALES LOCALES (ALCALDE, DEPARTAMENTO DE INCENDIOS, SOCIEDAD HISTÓRICA LOCAL, ETC). y fecha de entrevista)

7.2 SOLICITANTE / DESARROLLADOR

7.3 CUESTIONARIO DEL USUARIO

7.4 PROPIETARIOS

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

Brechas de datos

8.3 SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

8.4 CONCLUSIONES Y DECLARACIÓN DE ASTM (Debe certificar que EP realizó la Fase I ESA de acuerdo con el Estándar de ASTM y los Requisitos de Política Ambiental de AHFA) (Debe indicar si la propiedad es adecuada o puede satisfacer el estándar de uso residencial según el mejor criterio profesional del EP )

8.5 DECLARACIÓN DEL EP (40 CFR PARTE 312) Y FIRMA

8.6 OTROS

**9.0 ELEMENTOS REQUERIDOS AHFA ADICIONALES**

9.1 CRIBADO DE ENFOQUE DE VAPOR DE NIVEL 1 (ASTM E2600-15) 9.2 ASBESTOS

9.3 PINTURA A BASE DE PLOMO

9.4 MOLDE

9.5 RADÓN

9.6 HUMEDALES

9.7 LÍNEAS DE INUNDACIÓN

9.8 ABATAMIENTO Y CONTROL DE RUIDO

9.9 ZONAS CLARAS DEL AEROPUERTO Y ZONAS POTENCIALES DE ACCIDENTES (Debe proporcionar un resumen detallado de cada artículo)

9.10 OTROS

**10.0 REFERENCIAS**

**APÉNDICES**

APÉNDICE A CIFRAS (LOS LÍMITES DEL SITIO DEBEN SER MARCADOS CLARAMENTE Y CONSISTENTES EN TODAS LAS CIFRAS)

1. MAPA DE TIERRA DE GOOGLE
2. MAPA DE IMPUESTOS
3. MAPA DE UBICACIÓN DEL SITIO
4. PLAN DE SITIO ESQUEMÁTICO
5. MAPA TOPOGRÁFICO
6. MAPA DE INVENTARIO NACIONAL DE HUMEDALES
7. MAPA DE TARIFAS DE SEGURO DE INUNDACIONES

NOTA:  Artículos i. ii. y iii. debe incluir:

un). Un área lo suficientemente grande como para mostrar la ubicación del sitio y las propiedades adyacentes, incluidas las calles existentes.

si). Identificación de inquietudes ambientales, cuando corresponda, incluidas fuentes o ubicaciones fuera del sitio que tienen el potencial de impactar negativamente la propiedad.

C). Límites de llanuras de inundación, humedales, características de drenaje, aguas jurisdiccionales y / o aguas potenciales del Estado en o potencialmente impactadas por las actividades propuestas en el sitio).

re). Una flecha del norte.

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 y la fecha de la entrevista)

APÉNDICE H CARTA DE CONFIANZA AHFA (Anexo B-4 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 DOCUMENTACIÓN DE EVALUACIÓN DE ENVOLVENTES DE VAPOR DE CONFORMIDAD CON ASTM E2600-15

K.2 PRUEBA DE SEGURO: MINIMOS AHFA O MÁS ARRIBA (AHFA debe figurar como Asegurado)

K.3 DOCUMENTACIÓN SUPLEMENTARIA

**DEBE ESTAR EN CARTA PROFESIONAL AMBIENTAL**

**Anexo B-4**

**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: Informe de la Fase I 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 del sitio ambiental (ESA) de la Fase I [o Informes ambientales posteriores] para la propiedad en cuestión con fecha [Haga clic aquí para ingresar una fecha] a la Autoridad de Financiación de la Vivienda de Alabama (AHFA).

Entiendo que la información contenida en el (los) Informe (s) de la ESA será utilizada por AHFA para considerar la financiación propuesta del desarrollo residencial / rehabilitación de la propiedad y, por lo tanto, AHFA puede confiar en el Informe de la ESA en su totalidad como si fuera emitido 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 mendaciones y conclusiones contenidas en el informe de la ESA se han realizado en conformar Ance con el alcance y las limitaciones de la norma ASTM E1527-13 tanto (las normas ASTM) y requisitos de la política ambiental de AHFA.

Por último, también certifico con mi firma a continuación que (nombre) cumple con la definición de un Profesional Ambiental tal como se define en 40 CFR § 312.10 (b) y ha realizado las investigaciones ambientales descritas anteriormente.

Sinceramente,

Nombre profesional ambiental

Nombre de la empresa profesional ambiental

**Anexo C**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

**Normas de calidad de diseño y manual de construcción**

|  |  |
| --- | --- |
| Plan de Acción HOME 2020 - Anexo C - DQS y Manual de Construcción |   |

TABLA DE CONTENIDO

I. 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. Inspecciones e informes

|  |  |
| --- | --- |
| Plan de Acción HOME 2020 - Anexo C - DQS y Manual de Construcción | C- 1 |

**SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL QAP EN SÍ MISMO, SE REALIZARÁN EN AHFA. ABSOLUTA DISCRECIÓN.**

1. **Introducción**

***Todos los proyectos deben diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos aplicables de las Pautas de Accesibilidad de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 2010, Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, Ley de Vivienda Justa, estándares estatales y locales de mitigación de desastres, 2009 o 2012 International Building Code- International Residential Código, 2009 Código Internacional de Conservación de Energía para viviendas unifamiliares, 2007 Sociedad Americana de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado 90.2 para edificios multifamiliares y requisitos de código de construcción locales más restrictivos.***

Cualquier desviación de estas normas debe contar con la aprobación por escrito de AHFA antes de presentar una solicitud de financiación. La solicitud de aprobación, con toda la documentación de respaldo, debe enviarse a AHFA al menos 30 días antes de presentar una solicitud final de financiamiento. Una vez que el proyecto comienza la construcción y hasta el final de la construcción del proyecto, cualquier desviación debe tener una aprobación por escrito antes de que comience cualquier trabajo o se realice cualquier desviación 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.

1. **Requisitos para todos los proyectos aprobados**
	1. **Criterios específicos del sitio:**

1.) Los sitios propuestos por HOME que contienen propiedades dentro de una planicie de inundación de 100 años no están permitidos. Los sitios propuestos para créditos de vivienda y HOME Funds y los proyectos existentes no pueden contener humedales.

2.) Los proyectos de nueva construcción en todas las zonas requerirán nuevas prácticas de construcción resistentes al radón en todos los edificios de conformidad con los requisitos de radón en la versión más reciente de la Guía de Procesamiento Acelerado Multifamiliar (MAP) de HUD.                 [[6] Los](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftn6) resultados de las pruebas de radón se deben proporcionar para todos los proyectos de rehabilitación en las zonas 1 y 2 de acuerdo con la versión más reciente de la Guía de Procesamiento Acelerado Multifamiliar (MAP) de HUD. Para obtener la información más actualizada sobre el radón, visite: ***www.adph.org/radon*** *.*

3.) Unidades de alquiler de nuevas construcciones : Todos los desarrollos de nuevas construcciones deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio, de no más de 1 año de antigüedad en el momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, dentro de las especificaciones del proyecto. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de 1 perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un total mínimo de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia actual para practicar en el estado de Alabama debe preparar el informe.

4.) Viviendas de alquiler de viviendas unifamiliares de nueva construcción: Todos los desarrollos deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio, de no más de 1 año de antigüedad en el momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, dentro de las especificaciones del proyecto. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de 1 perforación de suelo por cada 2 edificios unifamiliares y un total mínimo de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia actual para practicar en el estado de Alabama debe preparar el informe.

5.) Rehabilitación de un edificio existente: los proyectos que agreguen nuevos cimientos de edificios 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 1 perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un total mínimo de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia actual para practicar en el estado de Alabama debe preparar el informe.

* 1. **Sitio ubicado fuera de los límites municipales de la ciudad:**

1.) Un nuevo sitio de construcción propuesto o un proyecto existente puede estar ubicado fuera del límite de la ciudad de un municipio, pero debe estar dentro de la jurisdicción de la policía local o del sheriff.

2.) Un sitio propuesto o un proyecto existente que se encuentra en la jurisdicción policial de un municipio local debe cumplir con las restricciones de zonificación aplicables como si estuviera ubicado dentro del límite de la ciudad de ese municipio.

3.) El proveedor local de servicios públicos debe proporcionar el servicio de agua doméstica y de bomberos al desarrollo.

* 1. **Estándares del proyecto:**

1.) Normas de construcción de la casa club / comunidad:

La cantidad de pies cuadrados elegibles de la casa club / edificio o espacios de la comunidad del proyecto es de 3.000 pies cuadrados con calefacción y refrigeración (incluido el área de la oficina, lavandería comunitaria, sala de reuniones comunitarias, baños, cocinas, etc.). La casa club / edificio comunitario o los espacios pueden exceder los 3,000 pies cuadrados calentados y enfriados, pero los pies cuadrados que excedan esta cantidad no se incluirán en la Base Elegible utilizada para calcular el Crédito de Vivienda. Se requiere que la casa club / edificio comunitario o espacio (s) cumpla con todos los 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 tener más de una historia, siempre que se instalen ascensores para dar servicio a todos los apartamentos de nivel superior. Las excepciones o desviaciones de diseño deben ser revisadas por AHFA de manera individual.

3.) Servicios requeridos de la unidad:

Se requiere que todos los proyectos tengan las siguientes comodidades para todas las unidades:

* Rango
* Refrigerador con máquina de hielo
* Lavavajillas
* Microondas
* Conexiones para lavadora y secadora
* Calentador
* Aire acondicionado
* Ventiladores de techo

Todas las unidades deben incluir un armario de almacenamiento exterior con un área mínima de dieciséis (16) pies cuadrados y un estante de alambre revestido que abarque 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 ubicarse dentro de la unidad, en el piso de los inquilinos o en un área común. Todo el almacenamiento exterior e interior debe ser bloqueable.

4.) Construcción modular:

Las unidades modulares deben construirse en secciones de componentes y ensamblarse por un fabricante en un entorno controlado. Las secciones de los componentes se ensamblarán sobre una base permanente convencional en el sitio del proyecto. El trabajo final se completará en el sitio. Las unidades modulares deben construirse para cumplir con los códigos de construcción aplicables, las especificaciones de AHFA y los estándares de calidad de diseño establecidos en este documento. Se debe proporcionar una garantía de fabricante modular para el hogar.

5.) Criterios de envío de sorteos:

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

* + - 1. Plan de sitio: se deben mostrar los siguientes elementos.
				1. Escala: 1 pulgada = 40 pies o más para unidades típicas.
				2. Flecha del norte.
				3. Ubicaciones de edificios existentes, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento, si corresponde.
				4. Sitio existente / restricciones de 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, incluidas, entre otras, las unidades de apartamentos designadas para discapacitados y accesibles para discapacitados.
				9. Proporcione un plan de ruta accesible con los detalles aplicables.
			2. Planos de planta:
				1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o más grande para unidades típicas.
				2. Muestre el diseño de la habitación / espacio, identificando cada habitación / espacio con el nombre e indique el tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones en los planos de la unidad.
				3. Indique el tamaño bruto total del pie cuadrado y el tamaño neto neto del pie cuadrado para cada unidad típica.

Para proyectos que involucran la remoción de asbesto y / o pintura con plomo, identifique la ubicación y los procedimientos para la remoción.

* + - 1. 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.
			2. Hoja de título:

Indique los códigos de construcción y estándares de accesibilidad que sean aplicables para el proyecto.

1. **Unidades de alquiler de nueva construcción**

El siguiente esquema de estándares mínimos se debe utilizar en el diseño de proyectos de Crédito de Vivienda y Fondos HOME de doce o más unidades adjuntas.

* 1. **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 la **cara interior terminada** de la pared de separación común o del inquilino.

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 cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **Tipo de unidad** | **Cantidad de baños** | **Área Neta Unidad Mínima \*** | **Min. Dormitorio neto****Zona** |
| 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:

* + - 1. Materiales de acabado exterior:
				1. Revestimientos exteriores del edificio: para construcciones nuevas, se requieren materiales de muy bajo mantenimiento. Los materiales aceptables incluyen:

a) ladrillo;

b) Revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de .044 y una garantía limitada de por vida no prorrateada (50 años) transferible;

c) revestimiento de cemento y material de acabado; o

d) Revestimiento compuesto de ingeniería y material de acabado.

Se requiere que todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente estén a 12 pulgadas por encima de la elevación del piso terminado de la planta baja del edificio, con la excepción del patio de concreto y las áreas cubiertas de ventosas. El ladrillo, el bloque decorativo o la piedra cultivada deben usarse como material de delantal.

* + - * 1. Fascia y plafón: debe ser vinilo preacabado, aluminio preacabado, moldura cementosa o moldura compuesta de ingeniería. El material utilizado para los plafones debe estar perforado o ventilado.
				2. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse con madera revestida de vinilo, vinilo extrusionado sólido, fibra de vidrio o aluminio, y todas las ventanas deben tener pantallas.
				3. Los materiales para las puertas de entrada deben ser de madera revestida de metal, fibra de vidrio o construcción con aislamiento de metal. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en las puertas de entrada. Las cerraduras de cerrojo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo" en el lado interior. Las cerraduras de doble cerrojo están prohibidas. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
				4. Materiales para techos: se deben usar tejas antifúngicas o techos de metal con garantía de 30 años o mejor.
				5. Los respiraderos a dos aguas del techo deben estar hechos de aluminio o materiales de vinilo.
				6. Todos los áticos serán ventilados.
				7. Todas las entradas principales deben estar dentro de una brisa o tener una cobertura mínima del techo de 3 pies de profundidad por 5 pies de ancho, y deben estar diseñadas para desviar el agua de la puerta de entrada. Las almohadillas de entrada que miden 4 pies por 4 pies y están hechas de material impermeable con una pendiente que cumple con los estándares Fair Housing y ADA se requieren en cada entrada exterior.
				8. Todas las pasarelas deben estar construidas con piso de concreto / material de cubierta.
				9. Se requieren persianas exteriores en todos los edificios con revestimiento de ladrillo o vinilo al 100%.
				10. Los componentes de las escaleras, como los largueros, las bandas de rodadura y los elevadores, deben estar construidos de acero u hormigón. Todos los pasos del proyecto deben incluir una placa de apoyo entre cada paso que comienza en el primer paso más cercano al suelo y termina en el paso más cercano en el balcón o el rellano. Los pasamanos y piquetes deben estar construidos de acero o aluminio.
				11. 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 quede madera expuesta. La ocultación debe realizarse con materiales como aluminio, vinilo, molduras de materiales cementosos o molduras compuestas de ingeniería. Las columnas de madera estructural deben tener un mínimo de 6 "x 6" columnas tratadas a presión ocultas como se indicó anteriormente o columnas de acero, fibra de vidrio, uretano o aluminio de alta densidad de tamaño adecuado. Los rieles decorativos y / o los 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. Los postes de soporte de madera deben instalarse para evitar la degradación (pudrición) en los extremos de los postes y para proporcionar estructuras y anclajes del poste a la losa. Las barandas de madera no están permitidas.
			1. Otras normas exteriores:
				1. Se requiere una iluminación exterior adecuada en todos los pasillos / pasillos exteriores cubiertos. Se requieren accesorios de iluminación exterior en todas las puertas de entrada. Los accesorios deben controlarse desde el interior de la unidad. No se requieren artefactos de iluminación exterior en las puertas de entrada de unidades de apartamentos en edificios de apartamentos con pasillos cerrados, con calefacción y refrigeración cuando la iluminación del pasillo permanece encendida todo el tiempo.
				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 las unidades de personas mayores, dos espacios de estacionamiento para viviendas unifamiliares y dos espacios de estacionamiento para cada dúplex, a menos que el código local establezca lo contrario, y no hay estacionamiento designado en la calle permitido.
				4. El tapajuntas de metal o el polietileno de 20 mil cuando se usa junto con un tapajuntas de laminado de polietileno autoadhesivo, deben instalarse sobre todas las unidades de puertas y ventanas exteriores.
				5. Se debe presentar un plan de paisajismo que indique las áreas a ser empapadas y ajardinadas. Los planes de paisajismo deben seguir cualquier ordenanza municipal de paisaje aplicable. 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 los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Paisajismo alrededor y entre los edificios está permitido. Como mínimo, proporcione 1 árbol de calibre de 2 ”por unidad y 6 arbustos de 1 galón por unidad.
				6. Se requiere encofrado de hormigón en todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. (Los bordillos del valle no están permitidos)
				7. Se debe proporcionar acceso a la acera a todos los espacios de estacionamiento. Cuando la ruta accesible en el sitio cruza una carretera vehicular, se requieren líneas de cruce de peatones. No deben tener menos de 6 pulgadas ni más 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 relación con el acceso de la propiedad desde la vía pública, el letrero del proyecto puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Equidad de Vivienda en ambos lados del letrero.
				9. Se requiere un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. El contenedor del basurero / compactador debe ser accesible a la ADA y tener una plataforma de concreto. Si el contenedor de basura en sí no es accesible, los botes de basura deben colocarse dentro del recinto para su uso por parte de los inquilinos discapacitados.
				10. Se debe proporcionar asfalto continuo o camino de acceso pavimentado de concreto a la entrada del desarrollo.
				11. Todo el estacionamiento debe ser de asfalto u hormigón. Un ingeniero geotécnico debe proporcionar una carta de recomendación de pavimentación de asfalto o concreto con los artículos de reserva.
				12. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y tener al menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, el edificio de la casa club / comunidad y los servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda por una acera o pasarela.
				13. 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 las Pautas de Equidad de Vivienda. Todos los servicios exteriores del proyecto que tienen componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. La ocultación debe realizarse con materiales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Los rieles decorativos y / o los sistemas de barandas de protección utilizados deberán ser sistemas que cumplan con los códigos de vinilo, fibra de vidrio o metal. Las barandas de madera no están permitidas. Gazebos y refugios de picnic deberán tener mesa (s) con banquetas adjuntas.
				14. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.
				15. Todos los servicios públicos ubicados en el sitio deben ser subterráneos.
				16. Las cuencas de retención de aguas pluviales (existentes, compartidas y / o de nueva construcción) deben ubicarse dentro de la propiedad e incluir cercas en todo el perímetro con una puerta de mantenimiento con cerradura. El área de retención se mantendrá y administrará de manera que brinde seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de alimañas, infestación de insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.

4.) Edificio interior y normas de espacio:

* + - 1. Enmarcado de la pared:
				1. Las paredes se pueden enmarcar con pernos de metal en lugar de madera.
				2. Se requiere aislamiento acústico o aislamiento de bloques acústicos entre la estructura del montante en las paredes de separación del inquilino. Se requiere una clasificación de sonido de Sound Transmission Class (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.
			2. Requisitos de aislamiento:
				1. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el conjunto de la 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.
			3. 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 de productos químicos secos con clasificación ABC de 2.5 lb fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener recipientes de protección contra incendios sobre la superficie de la cubierta o placas de limitación de temperatura en la superficie de la cubierta.
				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 estándar de rendimiento y construcción ANSI / KCMA A161.1 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 y / o armarios de despensa prefabricados de 1'x 2'-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 calificación Energy Star.
				7. Se requiere un protector de grasa detrás de los rangos en la pared.
			4. Espacios de baño:
				1. Las unidades de bañera / ducha deben tener dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas de largo y deben estar equipadas con válvulas anti-escaldado. Se requiere el bloqueo integral de madera 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 de fábrica” donde se refuerzan los alrededores de la bañera. Todavía se requiere el bloqueo de madera en las paredes con los bordes de fibra de vidrio reforzados de fábrica. Si los alrededores de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras o mármol cultivado o materiales compuestos; se debe instalar un bloque de madera sólida para cumplir con las pautas de Equidad de Vivienda.
				2. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad ANSI, UFAS y Fair Housing aplicables.
				3. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras de tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0 "sobre el piso de acabado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".
				4. Los gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de lino con cajones deben instalarse en todas las unidades. Todos los gabinetes en unidades accesibles para discapacitados designados deben instalarse de acuerdo con las pautas ANSI o UFAS aplicables.
			5. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según los estándares de accesibilidad aplicables.
			6. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades sujetas a las Pautas de Equidad de Vivienda deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades designadas para discapacitados 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.
			7. Se requiere iluminación cenital conmutada por separado en cada habitación. Se requieren ventiladores de techo Energy Star con juegos de luces en la sala de estar y en cada habitación.
			8. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.
			9. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.
			10. 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.
			11. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo de respaldo con batería por unidad. Las casas adosadas deben tener un mínimo de 1 detector de humo arriba.
			12. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con sistemas o aparatos mecánicos de gas. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener instalado un detector de monóxido de carbono.
			13. Todas las unidades precableadas para conexiones de televisión por cable en la sala de estar y 1 por habitación.

5.) Fontanería y equipos mecánicos:

* + - 1. 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 los requisitos del código de construcción aplicables. Adicionalmente:
				1. Los calentadores de agua eléctricos deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0.93 Factor de energía uniforme (UEF) para un tanque de 30 galones o un mínimo de .92 UEF para un tanque de 40 galones.
				2. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0.60 Factor de energía uniforme (UEF) para un tanque de 30 galones o un mínimo de .58 UEF para un tanque de 40 galones.

* + - 1. Las unidades HVAC a través de la pared no están permitidas en las unidades residenciales, excepto en las unidades de eficiencia.
			2. La tubería de suministro de CPVC no está permitida para el espacio interior en la pared o servicios aéreos.
			3. 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 habitable. Los calentadores de agua deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.
			4. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.
			5. Se debe usar HVAC 14 SEER o superior.
1. **Casas de alquiler de nueva construcción**

El siguiente esquema de estándares mínimos debe usarse en el diseño de proyectos de Crédito de Vivienda y del Programa HOME de doce o más unidades y consiste en unifamiliares. Todas las viviendas unifamiliares deben ser de nueva construcción.

* 1. **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 dormitorio, excluyendo armarios, cuartos mecánicos y cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **Tipo de unidad** | **Cantidad de baños** | **Área Neta Unidad Mínima \*** | **Área neta de habitación mínima \*** |
| 3 dormitorios | 2 | 1,200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 habitaciones | 2 | 1,455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
|   |   |   |   |
| *\** ***Nota 1*** *: Las áreas de la unidad no incluyen almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.*   |

2.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 30 pies de construcción frente a la calle principal. Estos 30 pies deben ser la suma de todas las dimensiones frontales adyacentes al espacio acondicionado y pueden incluir la pared "común" que forma parte de un garaje frontal, siempre que esta pared sea frontal y esté condicionada en 1 lado.

3.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 30 pies de distancia del edificio del patio delantero desde la acera. Cada hogar debe tener un mínimo de yardas laterales de 10 pies. (El ancho mínimo del lote debe ser de cincuenta (50) pies). Tanto el ancho del lote como los contratiempos del patio lateral se pueden modificar con la siguiente excepción: un retroceso del patio lateral de 10 pies en un lado del lote y un retroceso de "línea de lote cero" en el otro (por lo tanto, se permitirá un ancho de lote mínimo de cuarenta (40) pies) con un garaje frontal.

4.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 3 diseños diferentes de elevación delantera y trasera. 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 3 combinaciones de colores diferentes.

* 1. **Normas de construcción exterior:**

1.) Materiales de acabado exterior:

* + - 1. Revestimientos exteriores del edificio: se requieren materiales de muy bajo mantenimiento. Los materiales aceptables incluyen:
				1. Ladrillo;
				2. Revestimiento de vinilo de alta calidad con un espesor mínimo de .044 y una garantía limitada de por vida no prorrateada (50 años) transferible;
				3. Revestimiento cementoso y material de acabado; o
				4. Revestimiento compuesto de ingeniería y material de acabado.

Se requiere que todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente estén a 12 pulgadas por encima de la elevación del piso terminado de la planta baja del edificio, con la excepción del patio de concreto y las áreas cubiertas de ventosas. El bloque decorativo de ladrillo o la piedra cultivada deben usarse como material de delantal.

* + - 1. Fascia y plafón: debe ser vinilo preacabado, aluminio preacabado, moldura cementosa o moldura compuesta de ingeniería. El material utilizado para los plafones debe estar perforado o ventilado.
			2. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse con madera revestida de vinilo, vinilo extrusionado sólido, fibra de vidrio o aluminio, y todas las ventanas deben tener pantallas.
			3. Los materiales para las puertas de entrada deben ser de madera revestida de metal, fibra de vidrio o construcción con aislamiento de metal. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en las puertas de entrada. Las cerraduras de cerrojo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo" en el lado interior. Las cerraduras de doble cerrojo están prohibidas. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
			4. Materiales para techos: se deben usar tejas antifúngicas o techos de metal con garantía de 30 años o mejor.
			5. Los respiraderos a dos aguas del techo deben estar hechos de aluminio o materiales de vinilo. Todas las penetraciones del techo deben ubicarse en la sección más trasera de la línea del techo.
			6. Todos los áticos deben estar ventilados.
			7. Se requieren persianas exteriores en todas las viviendas unifamiliares.
			8. En las unidades donde se usa un sistema de base de marco de madera convencional, se puede usar un material de cubierta compuesto "libre de mantenimiento" que no sea de madera en porches sobre un sistema de estructura de madera tratada a presión.

2.) Otras normas exteriores:

* + - 1. Se requiere iluminación exterior en las puertas de entrada.
			2. Los números de dirección deben ser claramente visibles.
			3. 2 estacionamientos para cada hogar.
			4. El tapajuntas de metal o el polietileno de 20 mil cuando se usa junto con el tapajuntas de laminado de polietileno autoadhesivo, deben instalarse sobre todas las unidades exteriores de puertas y ventanas.
			5. Se debe presentar un plan de paisajismo que indique las áreas a ser empapadas y ajardinadas. El (los) plan (es) de paisajismo deben seguir cualquier ordenanza municipal municipal aplicable. 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 los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Todas las unidades de alquiler deben tener un mínimo de 2 árboles por unidad y 12 arbustos de 1 galón por unidad.
			6. Se requiere encofrado de hormigón en todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. Se requieren bordillos elevados de 6 pulgadas y diseño de canalones. No se permiten bordillos en el valle.
			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 relación con el acceso de la propiedad desde la vía pública, el letrero del proyecto puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Equidad de Vivienda en ambos lados del letrero.
			9. Se requiere un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. El contenedor del basurero / compactador debe ser accesible a la ADA y tener una plataforma de concreto. Si el contenedor de basura en sí no es accesible, los botes de basura deben colocarse dentro del recinto para su uso por parte de los inquilinos discapacitados. Se puede proporcionar un recipiente de basura individual en cada hogar 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.
			11. Todos los estacionamientos comunitarios deben ser de asfalto u hormigón. Un ingeniero geotécnico debe proporcionar una carta de recomendación de pavimentación de asfalto o concreto con los artículos de reserva.
			12. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y tener al menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, edificios comunitarios y servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda por una acera o pasarela en 1 lado de la calle durante todo el desarrollo.
			13. Todas las entradas deben ser de hormigón.
			14. Los buzones, el área de juegos y todas las comodidades 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 estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. La ocultación debe realizarse con materiales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Los rieles decorativos y / o los sistemas de barandas de protección utilizados deberán ser sistemas que cumplan con los códigos de vinilo, fibra de vidrio o metal. Las barandas de madera no están permitidas. Gazebos y refugios de picnic deberán tener mesa (s) con banquetas adjuntas.
			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 ubicarse dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor del perímetro con una puerta de mantenimiento con cerradura. El área de retención se mantendrá y administrará de manera que brinde seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de alimañas, infestación de insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.
	1. **Edificio interior y estándares de espacio:**

1.) Enmarcado de la pared:

Las paredes se pueden enmarcar con pernos de metal en lugar de madera.

2.) Requisitos de aislamiento:

* + - 1. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el conjunto de la 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.

3.) 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 de productos químicos secos con clasificación ABC de 2.5 lb fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener recipientes de protección contra incendios sobre la superficie de la cubierta o placas de limitación de temperatura en la superficie de la cubierta.
			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 estándar de desempeño y construcción ANSI / KCMA A161.1 para gabinetes de cocina y tocadores. Los gabinetes deberán 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 con un mínimo de cinco estantes, ubicados en o adyacentes a la cocina.
			5. Se requiere una lámpara fluorescente de 4 pies.
			6. Todos los electrodomésticos deben tener calificación Energy Star.
			7. Se requiere un protector de grasa detrás de los rangos en la pared.

4.) Espacios de baño:

* + - 1. Las unidades de bañera / ducha deben tener dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas de longitud y deben estar equipadas con válvulas anti-escaldado. Se requiere el bloqueo integral de madera 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 de fábrica" ​​donde se refuerzan los alrededores de la bañera. Todavía se requiere el bloqueo de madera en las paredes con los bordes de fibra de vidrio reforzados de fábrica. Si los alrededores de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras o mármol cultivado o materiales compuestos; se debe instalar un bloque de madera sólida para cumplir con las pautas de Equidad de Vivienda.
			2. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad ANSI, UFAS y Fair Housing aplicables.
			3. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras de tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0 "sobre el piso de acabado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".
			4. Los gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de lino con cajones deben instalarse en todas las unidades. Todos los gabinetes en unidades accesibles para discapacitados designados deben instalarse de acuerdo con las pautas ANSI o UFAS aplicables.

5.) Acabados del 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.

6.) Otras normas interiores:

* + - 1. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según los estándares de accesibilidad aplicables.
			2. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades sujetas a las Pautas de Equidad de Vivienda deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades designadas para discapacitados 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.
			3. Se requiere iluminación cenital conmutada por separado en cada habitación. Se requieren ventiladores de techo Energy Star con juegos de luces en la sala de estar y en cada habitación
			4. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.
			5. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.
			6. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo con respaldo de batería por unidad.
			7. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con sistemas o aparatos mecánicos de gas. Las unidades con un garaje adjunto también deben tener instalado un detector de monóxido de carbono.

7.) Fontanería y equipos mecánicos:

* + - 1. Los calentadores de agua eléctricos deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0.93 Factor de energía uniforme (UEF) para un tanque de 30 galones o un mínimo de .92 UEF para un tanque de 40 galones.
			2. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un mínimo de 0.60 Factor de energía uniforme (UEF) para un tanque de 30 galones o un mínimo de .58 UEF para un tanque de 40 galones.
			3. Las unidades de HVAC a través de la pared no están permitidas en hogares unifamiliares.
			4. La tubería de suministro de CPVC no está permitida para el espacio interior en la pared o servicios aéreos.
			5. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.
			6. HVAC 14 seer o mayor debe ser utilizado. El equipo de HVAC debe colocarse de manera que su operación no interfiera con la comodidad de las viviendas adyacentes .
1. **Inspecciones e informes**

AHFA contratará a un consultor de construcción externo para revisar los planos finales y las especificaciones antes de la construcción de cada proyecto aprobado para garantizar que cumpla con todos los requisitos aplicables de los Estándares de Calidad de Diseño y el Manual de Construcción de AHFA. El solicitante / entidad de propiedad, el arquitecto del proyecto y el contratista general certificarán que el proyecto cumple con la Ley Federal de Enmiendas de Equidad de Vivienda, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y todos los requisitos de accesibilidad adicionales al momento de la presentación de los planes y especificaciones finales, la finalización de el proyecto y la emisión del Formulario 8609 del IRS. Además de los planes y la revisión de las especificaciones, AHFA tiene el derecho de inspeccionar el proyecto durante las siguientes fases de desarrollo:

A. Durante la construcción;

B. Al finalizar la construcción y

C. Antes de la emisión del Formulario 8609 del IRS.

El solicitante será responsable del costo real del trabajo realizado por los consultores designados por AHFA.

|  |  |
| --- | --- |
| Plan de Acción HOME 2020 - Anexo C - DQS y Manual de Construcción | C- 1 |

**Anexo D**

**Autoridad de Finanzas de Vivienda de Alabama**

**Plan de acción HOME 2020**

**Procedimientos de monitoreo de cumplimiento, requisitos, criterios de penalización y suspensión**

A medida que se hace referencia en la Sección VI G “Cumplimiento de monitorización” de la CASA de acción del Plan de 2020 los fondos (Plan de acción casa), el Departamento de Cumplimiento AHFA llevará a cabo el seguimiento de los procedimientos y requisitos para garantizar la propiedad y el Proyecto Entidad cumplimiento de la normativa PRINCIPAL. Estos procedimientos de monitoreo de cumplimiento se aplican a todos los edificios P entrelazó en S ervicio en Alabama, los cuales han recibido una asignación de fondos HOME de AHFA. Un resumen completo de los requisitos de cumplimiento de AHFA se encuentra en el Manual de cumplimiento de AHFA disponible en *www.ahfa.com* .

1. **Procedimientos, requisitos y tarifas de monitoreo de cumplimiento:**
	1. AHFA requerirá que cada Propietario Responsable de un Proyecto HOME mantenga registros para cada edificio HOME calificado en el Proyecto. Estos registros deben mostrar, para cada año en el Período de Asequibilidad de HOME, la información requerida por las disposiciones de mantenimiento de registros contenidas en las regulaciones de HOME, incorporadas aquí como referencia. AHFA exigirá a los Propietarios responsables que conserven los registros que documenten el cumplimiento de las regulaciones de HOME para cada año, como se describe anteriormente, durante al menos 5 años después del final del Período de asequibilidad de HOME.
	2. Por el 15 ° día de cada mes, cada propiedad Entidad debe entrar en todos los eventos de inquilinos en el AHFA DMS autoridad en línea (AHFA DMS) para el mes anterior. Si, en el momento de la inspección, los eventos del inquilino en AHFA DMS no coinciden con la información en el archivo del hogar inspeccionado por AHFA, tanto la Entidad de propiedad como la Compañía administradora (incluidos los propietarios y gerentes de la Compañía administradora) estarán sujetos a la multa criterios definidos en la Sección II I 4 f del presente.

En febrero de 1 st de cada año, todos los eventos de inquilinos desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año anterior deben ser colocados en AHFA DMS. Se aplicará una deducción de puntos, como se describe en la Sección II E 1 del Anexo D, a la Entidad de Propiedad y a la Compañía Gestora de un Proyecto por no ingresar a todos los eventos de inquilinos según se requiera.

* 1. Para marzo 1 st de cada año AHFA debe recibir del propietario responsable de cada HOME proyecto financiado combina con créditos para la vivienda o cada casa sólo financiado Proyecto, Certificación del propietario del aplicable Anual (COA), bajo pena de perjurio, conforme a lo dispuesto en la Sección 1.42- 5 (c) (1) del Reglamento del Tesoro. El AOC debe completarse utilizando AHFA DMS u otro método aprobado según lo dispuesto por el departamento de Cumplimiento de AHFA. Una deducción de puntos como se describe en la Sección II E 2 del Anexo D se puede aplicar si un propietario responsable falla al proporcionar un AOC por 5:00 p.m. CST en de marzo de 1 st . La falta de presentar un certificado de operador aéreo a AHFA plazo de 30 días después del escrito de notificación de no recepción por AHFA resultar en una tarde 500 $ cuota. AHFA notificará al IRS que la Entidad de Propiedad no presentó un AOC para cada Proyecto Financiado por HOME combinado con Créditos de Vivienda a más tardar cuarenta y cinco (45) días después del final del plazo permitido para la corrección de la falta de certificación. AHFA notificará al IRS mediante el Formulario 8823, Informe de incumplimiento de las agencias de crédito para viviendas de bajos ingresos para el período de cumplimiento de 15 años. Además, AHFA puede notificar a HUD si lo considera apropiado. Una vez que se recibe el AOC, AHFA revisará el cumplimiento de los requisitos de la Sección 42 y / o los requisitos de AOC de AHFA para los proyectos financiados por HOME.
	2. Cada entidad propietaria de AHFA PRINCIPAL financiados Proyectos debe presentar a AHFA un anual auditado los estados financieros preparados por una licencia de Contador Público para cada proyecto antes de mayo 1 st . Todos financieros declaraciones deben ser enviados electrónicamente por correo electrónico, flash de unidad, el pulgar unidad o dispositivo de memoria. **No se aceptarán estados financieros en papel.** Si no presenta un estado financiero auditado anual preparado por un Contador Público Certificado con licencia dentro de los 30 días posteriores a la notificación por escrito de la falta de recepción por parte de AHFA, se generará un recargo de $ 500 .
	3. Si la Entidad de Propiedad recibió Créditos de Vivienda, una copia del Formulario 8609 del IRS con la Parte II completada por la Entidad de Propiedad debe enviarse a AHFA el primer año en que se reclaman los Créditos de Vivienda para un edificio. Si no presenta una copia del Formulario 8609 del IRS con la Parte II completada por la Entidad de Propiedad a AHFA dentro de los 60 días posteriores a la notificación por escrito de la falta de recepción por parte de AHFA, se generará una tarifa de $ 500.
	4. El Propietario responsable debe mantener un Plan de mantenimiento de capital (CMP) por escrito para cada proyecto que recibió fondos de HOME. El CMP debe cumplir con 24 CFR durante el plazo del préstamo HOME. Todos los proyectos que reciben fondos de HOME deben poner a disposición de AHFA un CMP para su revisión, previa solicitud. Los proyectos que recibieron fondos de HOME en 2012 y después **deben** presentar una CMP a AHFA para mayo 1 st cada año. Como mínimo, y sin limitar lo anterior, el CMP debe ser de la manera definida por AHFA e incluir los siguientes componentes:

1.) **Anual física Necesidades Resumen** : Este resumen deberá proporcionar una estimación de todas las reparaciones planificadas y previstas, reemplazos, y significativo otros elementos de mantenimiento que deben ser abordados en los próximos 12 meses diferidos y. Debe tener en cuenta la entrega anticipada de la unidad, la evaluación física de los terrenos / servicios / áreas comunes y cualquier elemento de mantenimiento diferido (incluido el motivo del aplazamiento). Financiación fuentes para este trabajo deben ser identificados. Este resumen sirve como el plan de acción a corto plazo para la administración de la propiedad y como una herramienta de informes para AHFA y la Entidad de Propiedad. La documentación de las reparaciones (por ejemplo, recibos, fotos de antes / después, órdenes de trabajo completadas, etc.) debe mantenerse a lo largo del año. Cualquier reparación adicional, reemplazo o mantenimiento completado durante el transcurso del año también debe documentarse. Además de la ficha técnica actual, una copia de la anterior del año resumen debe ser proporcionada a AHFA. El resumen del año anterior debe incluir todas las reparaciones, reemplazos o mantenimientos realizados con la fuente de financiamiento identificada o el estado actual de los elementos pendientes con remedio planificado, el cronograma estimado para la finalización y la 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. Los elementos a abordar incluyen los principales sistemas estructurales (p. Ej., Escaleras, balcones, pavimentos, aceras, etc.) y componentes interiores (p. Ej., Electrodomésticos, pisos, accesorios de iluminación / plomería, etc.) que, en función de la vida útil esperada (EUL) , requieren reemplazo durante este período. Antes del cierre del Préstamo, el Propietario Responsable deberá presentar a AHFA, para su revisión y aprobación, una versión de muestra del sistema de seguimiento de mantenimiento de capital destinado a su uso durante el plazo del Préstamo HOME. Este sistema de seguimiento de mantenimiento debe ser actualizada continuamente por la administración y debe abordar unidades durante su vez sobre como así como unidades O ccupied por largo plazo los inquilinos. Se deben identificar las fuentes de financiamiento para los reemplazos planificados .

3.) **El análisis de las reservas para el reemplazo** : Este análisis proporcionará una estimación del depósito inicial y mensual a la cuenta de reserva de reemplazo necesario para financiar el desarrollo es a largo plazo físicos necesidades durante el término de la CASA del préstamo. Este plan va a dar cuenta de la inflación, el actual reemplazo Reserva equilibrio, y la vida útil esperada (IUE) de los principales sistemas del edificio. Este análisis debe incluir los costos de las necesidades físicas anuales de 12 meses, pero no los elementos de trabajo que se considerarían un gasto operativo .

* 1. AHFA inspeccionará cada Proyecto HOME activo anualmente durante el Período de Asequibilidad HOME. AHFA inspeccionará cada Proyecto HOME requerido de acuerdo con el Manual de Cumplimiento de AHFA ubicado en www.AHFA.com.
	2. Cada entidad de propiedad debe permitir que AHFA o su representante designado realice inspecciones in situ adicionales de cualquier edificio financiado por HOME en un proyecto hasta el final del período de asequibilidad de HOME. Estas inspecciones son además de cualquier revisión de los archivos de inquilinos o unidades de conformidad con el párrafo G. Las inspecciones realizadas fuera del párrafo G va a ser en la costa de la Propiedad Entidad. Cada unidad o inspección del edificio se realizará utilizando las pautas de los Estándares Uniformes de Condición Física (UPCS) establecidas por HUD. Los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD (https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf) proporcionan orientación para al menos 520 protocolos de cumplimiento.
	3. AHFA notificará de inmediato a la Entidad de Propiedad por escrito si no se le permite a AHFA inspeccionar las unidades o edificios del Proyecto HOME como se describe en los Párrafos G y H. Las tarifas según se describe en el Capítulo 1 Sección 1.4 del Manual de Cumplimiento de AHFA se aplicarán si los registros de un Proyecto no son disponible para su revisión durante la fecha y hora en que AHFA se estableció con la Entidad de Propiedad y / o la Compañía Administradora.
	4. AHFA notificará de inmediato a la Entidad de Propiedad por escrito si el Proyecto no cumple con las regulaciones de HOME. La Entidad de Propiedad será notificada por escrito del período estipulado para suministrar la documentación faltante o para corregir el incumplimiento que comienza en la fecha de la carta de notificación. AHFA puede notificar a HUD sobre el incumplimiento de una Entidad de Propiedad.
	5. AHFA se cobran cuotas a cubrir los administrativos los gastos en la supervisión del cumplimiento y los gastos incurridos en la realización de sus funciones como la agencia de crédito de vivienda, incluyendo, pero no limitado a, los honorarios razonables por servicios legales y profesionales. (Referencia Capítulo 1 Sección 1.4 de AHFA C l cumplimiento M anual.)
	6. El cumplimiento de los requisitos de las regulaciones de HOME y la Ley de Equidad de Vivienda es responsabilidad de la Entidad de Propiedad del edificio para el cual se prestan o otorgan los Fondos de HOME. Cada entidad de propiedad de cada edificio para el que se prestan o otorgan fondos de HOME también es responsable del cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, diseño adaptativo y construcción de la Ley de Equidad de Vivienda.
	7. La obligación del AHFA al monitor para el cumplimiento de los requisitos de las PRINCIPAL regulaciones no no hacer AHFA o el Estado de Alabama responsables de cualquier O ROPIEDAD Entidad o de cualquier accionista, funcionario, director, socio, miembro o administrador de cualquier propietario o de cualquier comprende entidad cualquier entidad de propiedad por incumplimiento de un propietario con la misma.
	8. La política de AHFA es informar inmediatamente al departamento federal apropiado y al inspector general competente de dicho departamento cualquier indicio de fraude, despilfarro, abuso o actividad potencialmente criminal relacionada con fondos federales .
	9. La entidad de propiedad debe presentar una copia de cualquier informe de violación de código de salud, seguridad o construcción emitido por cualquier entidad reguladora o de terceros al departamento de Cumplimiento de AHFA. AHFA aplicará las deducciones de puntos aplicables para los elementos de incumplimiento encontrados en cualquier informe de terceros de acuerdo con la Sección II I de este Anexo. Si AHFA se entera de cualquier informe de violación de código de salud, seguridad o construcción emitido por una entidad reguladora o de terceros que no se envió al departamento de Cumplimiento de AHFA dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que la Entidad de Propiedad recibió el informe, AHFA cobrará la Propiedad Entity una tarifa de $ 500.
	10. Si la Entidad de Propiedad / Propietario Responsable o la Compañía Administradora adquiere un Proyecto y descubre que el Proyecto requerirá extensas correcciones de archivos, reparaciones de edificios o unidades, debe enviar un informe a AHFA dentro de los 60 días de tomar posesión del Proyecto. El informe, que debe estar en una forma aceptable para AHFA, debe incluir detalles suficientes de las reparaciones que deben completarse y una fecha límite para completar las reparaciones. Si las reparaciones no se completan antes de la fecha límite, las deducciones de puntos se evaluarán como se describe en la Sección II del Anexo D.
1. **Puntuación de penalización y criterios de suspensión**
	1. De acuerdo con los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD (https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf), existen al menos quinientos veinte (520) protocolos de cumplimiento que, si no se cumple encontrado, son elementos de incumplimiento denunciables al IRS. AHFA ha identificado los protocolos específicos de cumplimiento en la Sección II del presente Addendum como artículos de punto de penalización deducción automática, lo que para el resto de este documento se hace referencia a que el punto de deducción de artículos, cuando el incumplimiento se descubrió.
	2. AHFA espera, en un mínimo, que cada propiedad Entidad y la sociedad gestora desarrollarán un proceso de inspección de rutina para asegurar los elementos definidos en la Sección II que son inspeccionadas regularmente por su respectivo personal en forma permanente. Las categorías de elementos de deducción de puntos abordan las preocupaciones de salud y seguridad , la naturaleza sanitaria y las condiciones de vida habitables de cada unidad y Proyecto, y los estándares de AHFA para prácticas mínimas de mantenimiento de registros . Dado que AHFA generalmente proporcionará un aviso de hasta 3 días al programar las inspecciones de cumplimiento, no se permitirá ningún período de curación para los puntos de deducción de puntos definidos en la Sección II I.
	3. Se requiere que una Entidad de Propiedad o Compañía Administradora notifique a AHFA inmediatamente cuando ocurra una interrupción / interrupción de cualquier servicio / amenidad o ante la ocurrencia de cualquier daño a la propiedad del Proyecto. Dicha notificación debe estar en un informe, en una forma aceptable para AHFA, que detalle las circunstancias, así como el plan de acción correctiva. El plan de acción correctiva debe incluir detalles suficientes de cómo se resolverá el problema y una fecha límite para la resolución aceptable para AHFA. Si el informe se presenta inmediatamente después de su ocurrencia, AHFA inicialmente no deducirá puntos. Sin embargo, las deducciones de puntos se evaluarán contra la Entidad de propiedad y la Compañía de gestión (incluidos los propietarios y gerentes) si AHFA determina que dicho informe no se presentó a tiempo o si el problema no se resuelve antes de la fecha límite. Si AHFA determina que la interrupción / interrupción de cualquier servicio / equipamiento o el daño a la propiedad es una consecuencia de un mantenimiento o negligencia diferido, punto de deducción adecuados s serán evaluados.
	4. Las inspecciones serán realizadas por AHFA, su representante designado u otro tercero no relacionado. Al concluir la inspección in situ, AHFA proporcionará un resumen verbal general de las deficiencias identificadas durante la inspección a los representantes de la Entidad de Propiedad y / o Compañía Administradora que estén presentes en ese momento. AHFA proporcionará un aviso formal por escrito con respecto a todas las deficiencias aplicables y especificará el (los) marco (s) de tiempo en el que se requerirá que la Entidad de Propiedad resuelva todas las deficiencias.
	5. Las deducciones de puntos por datos tardíos o no presentados de inquilinos o AOC se evaluarán a la Entidad de propiedad y la Compañía de gestión (incluidos los propietarios y gerentes) para el ciclo de solicitud competitiva 2021 y el ciclo de solicitud no competitiva de la siguiente manera:

1.) Se deducirá 1 punto por cada Proyecto para el cual el Propietario Responsable o la Compañía Administradora no ingrese los datos requeridos del inquilino en el DMS AHFA antes del 1 de febrero de 2020.

2.) Se deducirá 1 punto por cada Proyecto para el cual el Propietario Responsable no presente un AOC correcto y completo al departamento de Cumplimiento de AHFA antes de las 5:00 pm CST del 1 de marzo de 2020.

* 1. Los puntos **no** se deducirán de la puntuación de un solicitante 2020 hasta que el total de todas las deducciones de puntos acumulados durante 2019 (1 de enero st  a diciembre 31 st ) excede de 4 puntos. Si el total de todas las deducciones de puntos de un solicitante es de 5 puntos o más, el total de **todas las** deducciones de puntos **se** deducirá de la puntuación de un solicitante en su (s) solicitud (es) de 2020.
	2. AHFA revisará todos los resultados de los informes de inspección de terceros recibidos de cualquier entidad o institución local, estatal, federal o financiera con un interés en el Proyecto que identifique problemas de incumplimiento según lo definido en el Plan de Acción de HOME . AHFA será evaluar aplicables punto de deducciones para artículos de incumplimiento que se encuentran en ninguna de inspección de terceros informe de conformidad con la Sección II I de la presente Adenda.
	3. Los siguientes criterios se aplicarán a la entidad de propiedad y / o compañía de gestión registrada:

1.) En caso de que alguna de las acciones negativas enumeradas en la Sección IV D o la Sección IV J 2 del Plan de Acción HOME 2020 ocurra después de que se haya presentado un Paquete de Solicitud 2020 y antes de la aprobación de AHFA, AHFA tiene el derecho de terminar el Paquete de Aplicación .

2.) Si una entidad propietaria se evaluó un acumulado total de de 10 puntos o más para todos los AHFA proyectos auditados y / o inspeccionado desde de enero de 1, 2019 a través de diciembre de 31, 2019, la Propiedad Entidad / Responsable Propietario será **inmediatamente suspendido** de solicitar cualquier programa financiado por AHFA (créditos de vivienda, fondos HOME, fondo fiduciario de vivienda o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares) desde el momento en que se notifica a la entidad propietaria de la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2020.

3.) Si una entidad propietaria se suspende después de un 2020 A plicación paquete ha sido enviado, pero antes de la aprobación por AHFA, cualquier Un plicación paquete para el cual es la propiedad Entidad / Responsable Propietario incluido se puede **terminarse inmediatamente** .

4.) Si se evalúa a una Sociedad Gestora un total acumulado de 10 puntos o más para todos los Proyectos AHFA auditados y / o inspeccionados desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Gestora será **suspendida inmediatamente** de participar en cualquier AHFA- solicitudes de programas financiados (créditos de vivienda, fondos HOME, fondo fiduciario de vivienda o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares) desde el momento en que se notifica la suspensión a la Compañía Administradora hasta el 31 de diciembre de 2020.

5.) Si una Compañía Administradora se suspende después de que se haya presentado una solicitud para un programa financiado por AHFA 2020, y la solicitud se financia más tarde, la Entidad de Propiedad del Proyecto recién financiado debe reemplazar la Compañía Administradora suspendida por una Compañía Administradora que **no** Actualmente en suspensión.

6.) Si se suspende una Sociedad Gestora, un representante de la Sociedad Gestora **debe** asistir a la capacitación de cumplimiento en la oficina de AHFA en un momento de mutuo acuerdo . Cualquier transferencia de la gestión de las solicitudes , que implica una sociedad gestora suspendida será rechazada hasta que la Sociedad de Gestión de suspensión (incluidos los propietarios y gerentes) ha completado un cumplimiento auditoría / inspección año (enero 1 st a través de diciembre de 31 de st ) sin una suspensión y un representante de La Compañía Administradora ha asistido a la capacitación de cumplimiento requerida en la oficina de AHFA.

7.) Si una Entidad de Propiedad o Compañía Administradora no corrige los problemas de incumplimiento relacionados con las inspecciones y / o certificaciones anuales, ambos serán suspendidos inmediatamente hasta que se corrijan los problemas de incumplimiento.

8.) Si una entidad propietaria tiene prohibido participar durante 5 años calendario consecutivos, la entidad propietaria tendrá prohibido permanentemente solicitar cualquier programa financiado por AHFA (créditos de vivienda, fondos HOME, fondo fiduciario de vivienda o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares).

9.) Si se prohíbe a una Compañía Administradora participar en cualquier solicitud durante 5 años calendario consecutivos, la Compañía Administradora tendrá prohibido permanentemente participar en cualquier solicitud de programa para cualquier programa financiado por AHFA (Créditos de Vivienda, Fondos HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o Bonos de Ingresos de Viviendas Multifamiliares). Se rechazará cualquier transferencia de solicitudes de gestión que implique una Sociedad Gestora permanentemente prohibida (incluidos propietarios y gerentes).

* 1. Los siguientes puntos de deducción de los elementos discutidos en los incisos 1.) , 2.) , y 3.) a continuación son no pretenden suplantar las normas UPCS y definiciones relacionados proporcionados por HUD y / o códigos de construcción locales u otras aplicables. Las deducciones de puntos para las solicitudes de financiación en 2020 serán aplicables a las auditorías e inspecciones realizadas desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019 y se basarán en los elementos de deducción de puntos enumerados en el Anexo D del QAP 2019 y el Plan de Acción HOME de AHFA.

Los puntos de deducción de puntos que se enumeran a continuación son aplicables a las auditorías e inspecciones realizadas desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 a la Entidad de propiedad y a la Compañía de administración registrada en AHFA en el momento de la inspección.

Las deducciones de puntos para este Plan de Acción de HOME se basarán en la siguiente metodología:

1.) Deficiencias de salud y seguridad : 2 puntos por suceso (o colectivamente por proyecto auditado si la misma deficiencia) se evaluarán para detectar deficiencias de salud y seguridad, si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección. *Deducción de puntos resultantes de cualquier deficiencias enumeradas a continuación se pueden evaluarse de forma automática en el descubrimiento, independientemente de si los identificados deficiencias han sido curado. Por otra parte, 4 adicionales puntos van a ser deducidos si la propiedad Entidad falla a curar las deficiencias dentro del plazo especificado en la notificación de deficiencias de AHFA. Las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este párrafo son las siguientes "Deficiencias de salud y seguridad":*

(a) Falta, extintores no cargados o vacíos fuego (para proyectos financiados en el marco del Plan de Acción INICIO 1999 y a partir de entonces) para más de veinticinco por ciento (25%) de los totales de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización como se define en la Sección II I 5 del presente.

(b) Detectores de humo faltantes o que no funcionan para más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Un detector de humo faltante o que no funciona se define como que no tiene al menos 1 detector de humo operable por piso para cada unidad inspeccionada. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización como se define en la Sección II I 5 del presente.

(c) Falta de botes de fuego por encima de la superficie de la cubierta o de la temperatura limitante placas en la superficie de la estufa (se aplica a proyectos financiados por el plan de acción HOME 2013 y a partir de entonces) para más de 25% de los totales de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.

(d) Cableado eléctrico expuesto o riesgos eléctricos en áreas accesibles para inquilinos durante más de veinticinco (25%) del total de unidades inspeccionadas. 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 I 5 del presente.

(e) Infestación de insectos (basada en presencia visible, daños o informes) para más del 25% del total de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.

(f) No informar al personal de AHFA con anticipación de cualquier inspección de cualquier unidad de un Proyecto que esté actualmente infestado y / o sea tratado por chinches u otra infestación similar.

(g) del molde o el moho en más de 25% de los totales de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.

(h) Peligros de tropiezo debido a aceras dañadas, estacionamientos u otras rutas exteriores accesibles.

(i) Pasamanos o escalones faltantes, rotos o sueltos .

2.) Unidad Deficiencias - 1 punto por cada ocurrencia (o colectivamente por proyecto auditado si la misma deficiencia) será ser evaluado para cada de las unidades inspeccionadas para cualquier de las deficiencias enumeradas a continuación, si citado como un hallazgo en el momento de la inspección. *Point deducciones resultantes de cualquier deficiencias enumeradas a continuación se pueden evaluarse de forma automática en el descubrimiento, independientemente de si las deficiencias identificadas se han curado. Además, se deducirán 2 puntos adicionales si la Entidad de Propiedad no resuelve las deficiencias dentro del plazo especificado en el aviso de deficiencias de AHFA. Las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este párrafo son las siguientes "Deficiencias de la Unidad":*

(a) Accesorios de plomería faltantes o inoperables .

(b) Estufas, lavaplatos o refrigeradores faltantes o desconectados .

(c) Gabinetes faltantes, mal instalados, adheridos o dañados.

(d) Un cajón perdido o dañado en más del 25% del total de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgos relacionados con esta categoría que total de 25% o menos estarán sujetos a las de penalización criterios como se define en la Sección II I 5 en el presente documento.

(e) Ventanas o puertas exteriores tapiadas, rotas o faltantes .

(f) Unidades que han estado vacantes por más de 30 días y que no están disponibles de inmediato para su ocupación. Una unidad que es adecuado para su ocupación debe a un mínimo incluir la eliminación de la anterior del hogar artículos (muebles, ropa y basura), las reparaciones realizadas a las paredes y suelos, alfombras limpiadas y paredes y mantenimiento general completa a la unidad que crea un mercado global preparación.

(g) Problemas de incumplimiento, que no han incurrido en una deducción automática de puntos, encontrados en más del 25% de las unidades inspeccionadas.

3.) Deficiencias de las amenidades del proyecto o de la unidad: 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por proyecto auditado si la misma deficiencia) se evaluará para las deficiencias de las amenidades del proyecto o de la unidad enumeradas a continuación, si se cita como un hallazgo al momento de la inspección. *Las deducciones de puntos resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al momento del descubrimiento, independientemente de si las deficiencias identificadas se han curado. Además, se deducirán 2 puntos adicionales si la Entidad de Propiedad no resuelve las deficiencias dentro del plazo especificado en el aviso de deficiencias de AHFA. Las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este párrafo son las siguientes " Deficiencias de proyecto o de unidad de servicios ":*

(a) Un servicio del Proyecto que figura en la solicitud de la Entidad de Propiedad que se encuentra perdido o dañado sin que AHFA reciba notificación previa.

(b) Un servicio unidad enumerados en la solicitud de la Propiedad entidad que se encuentra para ser falta o está dañado en más de 25% de los totales de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgos relacionados con esta categoría que total de 25% o menos se ser sujeto a las de penalización criterios tal como se definen en la Sección II I 5 en el presente documento.

4.) Deficiencias en la documentación o en el archivo : 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si la misma deficiencia) se evaluará para la documentación o las deficiencias en el archivo que se enumeran a continuación, si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección. *Las deducciones de puntos resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al momento del descubrimiento, independientemente de si las deficiencias identificadas se han curado. Además, se deducirán 2 puntos adicionales si la Entidad de Propiedad no resuelve las deficiencias dentro del plazo especificado en el aviso de deficiencias de AHFA. Las deficiencias que resultarán en deducciones de puntos bajo este párrafo son las siguientes " Deficiencias de documentación o archivos ":*

(a) La imposibilidad de obtener una asignación de servicios públicos actualizada que resulte en que la renta bruta de un hogar exceda el límite de renta bruta aplicable .

(b) Más del 25% de los hogares en un Proyecto están por encima del límite de ingresos aplicable. Cualquier hallazgos relacionados con esta categoría que total de 25% o menos estarán sujetos a las de penalización criterios como se define en la Sección II I 5 en el presente documento.

(c) Falta más del 25% de los archivos seleccionados para la auditoría. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sea del 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 de este documento.

(d) Más del 25% de los archivos seleccionados para la auditoría indica que los inquilinos no son hogares elegibles debido a violaciones de las reglas del estudiante . Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.

(e) A más del 25% de los hogares en un Proyecto se les cobró más del alquiler máximo aplicable. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.

(f) Si AHFA DMS Detalles del evento no se actualizan por el 15 ° día de cada mes para los eventos de inquilinos del mes anterior por más de veinticinco por ciento (25%) del hogar archivos inspeccionados ya sea una tarifa de $ 100 debe ser pagado por el fecha especificada por AHFA o se producirá una deducción de 1 punto. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización como se define en la Sección II I 5 de este documento.

5.) Otras deficiencias generales : 2 puntos por ocurrencia (o colectivamente por proyecto auditado si se cita la misma deficiencia) se evaluarán para otras deficiencias generales si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección por parte de AHFA, su representante designado u otro no relacionado tercer partido y está sin curar después del final de la escrita especificada plazo para paliar las deficiencias. Todos los plazos para curar las deficiencias se presentarán por escrito. Las deficiencias generales incluyen todas las violaciones o deficiencias no enumeradas en los párrafos anteriores que se citan como hallazgos durante las auditorías in situ de AHFA .

* 1. Si una Entidad de Propiedad / Propietario Responsable con menos de 3 Proyectos financiados con Créditos de Vivienda de AHFA o Fondos de HOME presenta una solicitud de financiamiento, AHFA se reserva el derecho de aplicar los criterios de penalización como se especifica aquí en la Sección II del Anexo D a Proyectos no financiados por AHFA . Las violaciones en los informes proporcionados por AHFA, su representante designado u otros informes de terceros no relacionados estarán sujetos a los criterios de penalización que se especifican aquí en la Sección II del Anexo D. El umbral de 4 puntos en la Sección II F del Anexo D no se aplica a Proyectos no financiados por AHFA.

|  |  |
| --- | --- |
| Plan de Acción HOME 2020 - Anexo C - DQS y Manual de Construcción | C- 1 |

[[1] El](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftnref1) solicitante puede suministrar artículos faltantes y / o incompletos con respecto a los informes ambientales solo en la medida permitida por el Anexo B, y esta tabla se aplica solo a dichos artículos.

[[2]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftnref2) http://www.adph.org/radon/Default.asp?id=6413

[[3]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftnref3) https://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF

[[4]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftnref4) Adjunte los resultados de la herramienta HUD ASD Calculator que se encuentra en:

https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator . Las medidas de mitigación aceptables se pueden encontrar en https://www.hudexchange.info/resource/2762/acceptable-separation-distance-guidebook/.

Complete y envíe la “Hoja de trabajo para socios - Explosivos” de HUD que se encuentra en: https://www.hudexchange.info/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities/.

[[5]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftnref5) En su caso, es aceptable que se utilice lo siguiente: según la documentación adjunta, la Firma solo tiene [#] empleados y está exenta de las Leyes de Compensación de Trabajadores de Alabama.

[[6]](https://translate.googleusercontent.com/translate_f%22%20%5Cl%20%22_ftnref6) https://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF