

Translating...

**PLAN DE ACCIÓN EN CASA PY2020**

**MODIFICADO EN DICIEMBRE DE 2020**

**TABLA DE CONTENIDO**

I. PROGRAMA DE ASOCIACIÓN PARA INVERSIONES EN EL HOGAR

II. DEFINICIONES

III. PROGRAMA DE CASA DE ALABAMA

IV. PROCESO DE ASIGNACIÓN

V. RESUMEN ADMINISTRATIVO

VI. CONFORMIDAD

VII. INICIATIVA AMERICANA DE DREAM DOWNPAYMENT

**ADENDA**

              Anexo A - Sistema de puntuación de 2020 de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

              Anexo B - Política ambiental de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Requisitos

              Anexo C - Estándares de calidad de diseño y diseño de la Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama

Manual de construcción

              Anexo D - Supervisión de cumplimiento de la Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama

Procedimientos, requisitos y criterios de penalización

              Anexo E - Plan de acción HOME 2020 de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

                                          Respuesta a la pandemia COVID-19

**YO.** **PROGRAMA DE ALIANZAS DE INVERSIÓN DE VIVIENDAS**

              El Programa de Sociedades de Inversión en Vivienda (HOME) es un programa de vivienda financiado por el gobierno federal establecido en 1990 como parte de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-González (la "Ley"). Según las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), la Autoridad de Financiamiento 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 habitantes de Alabama de ingresos bajos y moderados de acuerdo con las pautas de HUD.

**II.** **DEFINICIONES**

              Los términos en mayúscula utilizados en este Plan de acción de HOME tienen los significados establecidos a continuación o en cualquier otro lugar de este Plan de acción de HOME. Los términos en mayúscula que no se definen en este documento tendrán los significados asignados en los Términos definidos del plan AHFA 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.

              Ley : la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-González aprobada en noviembre de 1990. Esta ley contiene las disposiciones para el Programa HOME y se define más detalladamente 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 financiamiento. Sin esta aprobación previa, un CHDO será tratado como un solicitante que no es CHDO bajo los programas de AHFA y no será elegible para recibir financiamiento bajo la reserva obligatoria de CHDO establecida por el Programa HOME.

              Autoridad de Financiamiento de 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 cuales se reservan o 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 personal). La organización debe recertificarse anualmente para seguir siendo un CHDO activo y calificado a los efectos de solicitar fondos HOME.

              Plan consolidado (Plan) : el plan consolidado diseñado para ayudar a los estados y jurisdicciones locales a evaluar sus necesidades de desarrollo comunitario y de vivienda asequible 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 en toda la comunidad para identificar las prioridades de desarrollo comunitario y de vivienda que alinean y enfocan los fondos de los programas de subvenciones en bloque de fórmula CPD: Programa de subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG), Programa de asociaciones de inversión HOME (HOME) , Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF), Programa de Subvenciones para Soluciones de Emergencia (ESG) y 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 reembolsos e intereses u otro retorno de la inversión de estos fondos.

              Jurisdicción participante : una unidad de gobierno estatal o local que ha cumplido 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 sus límites jurisdiccionales. El estado de Alabama es la jurisdicción participante de los fondos HOME administrados por AHFA. Las jurisdicciones participantes locales en Alabama: Anniston, Birmingham, Huntsville, condado de Jefferson, Mobile, condado de Mobile, Montgomery y Tuscaloosa.

              Proyecto : un sitio o un edificio completo o dos o más edificios, junto con el sitio o (cuando sea posible) los sitios en los que se encuentran el edificio o los edificios, que son de propiedad, administración y financiación comunes y deben recibir asistencia de HOME. Fondos puestos a disposición en virtud de un acuerdo escrito, como un todo único. El proyecto incluye todas las actividades asociadas con el sitio (s) y edificio (s).

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

              Acuerdo escrito : Acuerdo escrito del Programa de asociaciones de inversión en viviendas de Alabama. El Acuerdo Escrito es un acuerdo ejecutado por AHFA y la entidad aprobada para recibir una asignación de los Fondos HOME.

**III.** **PROGRAMA DE 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, cumplimiento de las necesidades de vivienda, características del proyecto y del solicitante, poblaciones de inquilinos con necesidades especiales de vivienda y con familias, listas de espera de vivienda pública, proyectos destinados a la eventual propiedad de inquilinos, proyectos de eficiencia energética y participación. de organizaciones locales exentas de impuestos;

              ● Desarrollar un proceso de evaluación mediante el cual se dé preferencia a proyectos que atiendan a: (1) los inquilinos de ingresos más bajos, (2) inquilinos calificados por el período más largo (s) y (3) proyectos que están ubicados en áreas censales calificadas y contribuyen a un plan concertado de revitalización comunitaria; y

              ● Desarrollar procedimientos de monitoreo de cumplimiento para probar el cumplimiento de las Regulaciones de HOME y para notificar a HUD de incumplimiento.

**A. Desarrollo de criterios de selección**

              AHFA ha sido responsable de preparar una evaluación y estrategia de necesidades de vivienda para el estado de Alabama desde que se creó el Programa de asociaciones de inversión HOME. En 1992, AHFA preparó la primera estrategia integral de asequibilidad de viviendas (CHAS) como requisito previo para que Alabama reciba dólares federales para vivienda. Antes de enviar la CHAS a HUD, AHFA preparó una lista extensa de partes interesadas relevantes de las cuales recopilar información y enviaron 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 luego compiló un documento preliminar para crear viviendas asequibles en todo el estado.

              A partir de 1995, HUD abandonó la 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, fue considerado 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 colaborador, AHFA ofreció un análisis detallado del estado actual de la vivienda en Alabama con especial atención a la condición de la vivienda y su asequibilidad.

              Las primeras presentaciones del Plan Consolidado del Estado se basaron en cifras del Censo de los Estados Unidos de 2000. Una vez que estuvo disponible el censo estadounidense de 2010, el estado se basó en las cifras más recientes. Si bien Alabama, como todos los estados, ha experimentado fluctuaciones en la población, los ingresos y otros datos críticos monitoreados por el censo entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010, una constatación no se ha alterado: muchos en nuestro estado aún 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 del estado, identifica las necesidades de vivienda para los 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 partes del estado necesitan asistencia para la vivienda. Los que tienen las mayores necesidades se concentran, como era de esperar, en los niveles más bajos de la jerarquía de ingresos, donde la carga del costo de la vivienda también es la más severa. Los números más altos en relación con las necesidades de vivienda se encuentran en los condados urbanos y metropolitanos más poblados del estado, pero la mayor concentración de necesidades se observa en los condados rurales ubicados en la parte sur del estado, en particular el Black Belt ".

              Un componente del Plan Consolidado del Estado, el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa, se actualizó en 2014 y se presentó para 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 a la elección de vivienda justa que existen dentro de las comunidades sin derechos de Alabama para determinar 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. La divulgación 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 fomentará la capacitación en Vivienda Justa en un esfuerzo por superar de manera mensurable los impedimentos identificados. El Plan Consolidado de Alabama y el Análisis de Impedimentos para la Vivienda Justa están disponibles en [www.adeca.alabama.gov](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adeca.alabama.gov) .

              Además, el Plan Consolidado del Estado continúa actualizándose con datos históricos de AHFA, incluida una lista de proyectos de HOGAR y Crédito para la 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 los fondos estatales HOME proporcionan cientos de unidades de vivienda asequibles tradicionales en todo 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 ancianos sigue siendo fuerte.

              Anualmente, sujeto a la disponibilidad de fondos de HOME, AHFA fomentará la participación ciudadana en el proceso de planificación de HOME al proporcionar un borrador del Plan de Acción de HOME para comentario público. AHFA comenzará el proceso anual notificando al público 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 estatales, 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 circular 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 serie de copias del borrador del Plan de Acción HOME para los asistentes. Por un período de 30 días después de la audiencia pública, AHFA continuará aceptando comentarios escritos de todas las partes interesadas con respecto al borrador del Plan de Acción HOME. Después de proporcionar los avisos públicos, realizar la audiencia pública, completar el período de comentarios públicos de 30 días y dar la debida consideración a todos los comentarios recibidos, AHFA publicará una versión final del Plan de Acción HOME en www.ahfa.com que será acompañada. 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 HOME, ADECA presentó solicitudes de propuestas para completar el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa PY2020-2024 del Estado de Alabama, que se preparará de conformidad con las pautas de HUD y, cuando esté disponible, se incluirá con el Plan Consolidado de Cinco Años PY 2020-2024 para los programas CDBG, ESG, HOME, HOPWA y HTF.

**B. Establecimiento de prioridades de vivienda**

              Este plan de acción HOME busca garantizar que, cuando sea económicamente factible, todos los condados de Alabama, independientemente del tamaño de la población y otros factores, tengan la oportunidad de competir por fondos para abordar sus necesidades de vivienda insatisfechas, con el entendimiento de que las partes interesadas de los respectivos condados deben participar de manera proactiva para a) proporcionar fuentes de financiamiento e incentivos adicionales según estén disponibles, b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias, yc) buscar socios con experiencia en créditos para la vivienda y desarrollo de HOME para ayudar a crear soluciones de viviendas asequibles 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 parque de viviendas asequibles .

              ● Proyectos que, sin los fondos de HOME, probablemente no reservarían 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 brindar servicios a los inquilinos como exámenes de presión arterial, resucitación cardiopulmonar y capacitación en primeros auxilios, promoción de la nutrición y alimentación saludable, asesoramiento presupuestario y varios 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 .

**C. Criterios de aplicación**

**TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES HECHAS POR AHFA BAJO ESTE PLAN DE ACCIÓN DEL HOGAR, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, SU ADÉNDICE Y LAS INSTRUCCIONES Y FORMAS DE APLICACIÓN RELACIONADAS, SE HACERÁN A LA ÚNICA Y ABSOLUTA DISCRECIÓN DE AHFA** .

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

                            1) Envíe una solicitud completa a AHFA. Es posible que se requiera que la totalidad o parte de la solicitud se envíe 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 proporcionados por AHFA para la solicitud del año en curso. 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 visitar www.AHFA.com regularmente para comenzar a trabajar en los formularios requeridos lo antes posible. Todos los formularios proporcionados por AHFA deben completarse de acuerdo con las instrucciones, ser legibles y todos los espacios correspondientes deben completarse completamente.

              ● Todos los documentos de terceros requeridos en forma y contenido aceptables para AHFA. Consulte la lista de verificación de la solicitud y el Paquete de solicitud actual y las Instrucciones de solicitud para obtener la lista completa de los documentos requeridos que se proporcionan en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) .

              ● Todos los formularios y documentación requeridos proporcionados por AHFA y de terceros deben estar en orden numérico detrás de las páginas de índice azul. El paquete de solicitud debe proporcionarse en un formato de acuerdo con las instrucciones escritas de AHFA.

              Después de la revisión de la integridad, si un solicitante no ha presentado 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 información faltante y / o elementos incompletos.

              Si un solicitante durante un Ciclo de solicitud competitivo recibe un correo electrónico de AHFA identificando artículos o documentos faltantes o incompletos, el solicitante debe enviar todos los artículos o documentos faltantes o incompletos en forma satisfactoria para AHFA (junto con la tarifa requerida para cada 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 envía los elementos faltantes y / o incompletos cuando es necesario o no paga las tarifas requeridas o si el pago de la tarifa del solicitante es rechazado por fondos insuficientes, la solicitud se cancelará y no recibirá más consideración.

              Si AHFA determina durante la verificación de integridad que alguna solicitud tiene un total agregado de 8 o más elementos faltantes o incompletos, la solicitud será cancelada automáticamente por AHFA, y AHFA notificará al solicitante por correo electrónico de esta terminación.

              AHFA enviará avisos de elementos faltantes 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 para la respuesta se calcularán a partir de la fecha en que se envíe dicho aviso por correo electrónico. Cada solicitante es el único responsable de proporcionar direcciones de correo electrónico correctas y válidas (principal 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 detectar avisos de AHFA.

**AHFA realiza la verificación de integridad únicamente para determinar si algún material requerido bajo esta Sección III.C. (1) o por debajo de los elementos de umbral descritos en la Sección IV.C falta y / o está incompleto. La verificación de integridad no incluye una revisión de ningún elemento de puntuación, ningún elemento ambiental material (excepto en la medida limitada que se describe en el Anexo B) o cualquier otro elemento que no se describa específicamente en este párrafo.**

                            2) Proporcionar 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 una calle del vecindario.

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

                            ● Desarrollos de casas móviles

                            ● Centros de atención intermedia

                            ● Hogares grupales

                            ● Instalaciones de atención colectiva

              Además, cualquier unidad residencial de alquiler que sea parte de un hospital, asilo de ancianos, sanatorio, centro de cuidados de la vida o centro de atención intermedia 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 multifamiliares deben ser de 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 análisis y viabilidad del mercado de AHFA. El estudio de mercado debe ser realizado por un analista de mercado externo independiente que haya realizado un estudio de mercado para una solicitud anterior enviada a AHFA para créditos para vivienda, fondos HOME o bonos de ingresos para 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 análisis y viabilidad del 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, pero no limitarse a, 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 de mercado de la estructura de alquiler propuesta debe demostrar que existe una ventaja de alquiler sobre las viviendas no subsidiadas en el área de mercado definida;

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

                                          (vi) El resumen de hechos y conclusiones importantes según se proporciona en el estudio de mercado debe incluir una declaración del analista de mercado que indique claramente en la opinión profesional del analista si el proyecto propuesto tendrá éxito.

              El estudio de mercado debe demostrar un mercado adecuado para las unidades propuestas y que el proyecto propuesto no afectaría adversamente 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 para el proyecto propuesto. proyecto.

              AHFA cancelará una solicitud en función de 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 vacantes estabilizada promedio general del 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 existente financiado por AHFA en el mismo mercado.

                                          (iv) El estudio de mercado contiene información engañosa.

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

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

                            6) Demostrar la probabilidad de un período sostenido de asequibilidad de HOME de 20 años con las regulaciones de HOME en función de los siguientes criterios: (a) el estudio de mercado demuestra la necesidad del proyecto propuesto, (b) la aplicación demuestra que el proyecto es financieramente viable según se define en la Sección IV (E) (1) (iii) en el momento de la solicitud y (c) la Entidad propietaria y la Sociedad gestora demuestren su respectiva capacidad financiera y experiencia de conformidad con los requisitos de la Sección 42 relacionados con las pautas de desarrollo y cumplimiento.

**D. Tarifas**

              Las siguientes tarifas, según corresponda, deben pagarse con un cheque comercial o fondos certificados y deben ser pagaderos a la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama. No se aceptará efectivo ni cheques personales:

                            1) Tarifas de solicitud:

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

                                                        a) $ 10,000 para solicitantes con hasta 8 propietarios responsables solicitando en una sola solicitud donde cada propietario responsable tiene menos de 3 proyectos colocados en servicio financiados con créditos para vivienda y / o fondos HOME otorgados por AHFA.

                                                        b) $ 7,500 para solicitantes con hasta ocho Propietarios responsables solicitando en una sola solicitud donde cada Propietario responsable tiene 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 HOME, independientemente del número de proyectos colocados en servicio otorgados por AHFA.

              Se deberá pagar una tarifa de solicitud adicional en el momento de la presentación de la solicitud para las solicitudes que tengan Entidades de propiedad que superen los 8 Propietarios responsables. El monto de la tarifa será de $ 1,000 por cada propietario (individuo / entidad) que exceda de 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 se cancelará.**

              Además de las tarifas de solicitud no reembolsables, AHFA puede requerir que el solicitante 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 incurridos por terceros. durante el proceso de revisión y análisis de la solicitud. Los honorarios de terceros incluyen, entre otros, honorarios legales, honorarios de arquitectos e ingenieros, honorarios de consultores (de construcción, ambientales o de otro tipo) y cualquier otro informe de terceros (construcción, medioambiental o de otro tipo) honorarios relacionados con la revisión de cualquier tercero. informe (s) de 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 parte no utilizada de los fondos adicionales recaudados se devolverá al solicitante sin intereses una vez que se hayan enviado todas las facturas de terceros y se haya determinado el monto del reembolso.

                            2) Elementos faltantes o incompletos (se excluyen los requisitos de umbral y los hallazgos ambientales materiales): los solicitantes deben enviar sus paquetes de solicitud finales y completos antes de la fecha límite de presentación. Si un solicitante recibe un correo electrónico de AHFA con respecto a los elementos faltantes o incompletos identificados durante la verificación de integridad de AHFA según 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 por parte del solicitante de los elementos faltantes y / o incompletos o la información aclaratoria debe ir acompañada del pago total de una tarifa calculada según el siguiente programa:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Documentos faltantes o incompletos** | **Necesario**  **Cuota** | **Objeto perdido**  **Ocurrencia** |
| Falta y / o incompleta  documentos de aplicación) | $ 2,000 por documento | 1 ocurrencia por documento |
| Informe de terceros incompleto \* | $ 2,000 por informe | 1 ocurrencia por documento |
| Solicitudes de información adicional o aclaraciones de informes de terceros \* | $ 2,000 por 5 o más por informe | 1 incidencia para 5 o más aclaraciones (o solicitudes de información adicional) por informe |

**\* El** solicitante puede suministrar elementos 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 elementos.

              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 se cancelará y no recibirá más consideración.

              Cualquier solicitud con un total agregado de 8 o más ocurrencias de artículos faltantes resultará en la cancelación automática de la solicitud por parte de AHFA y AHFA notificará al solicitante por correo electrónico.

***Un solicitante puede pagar la (s) tarifa (s) mencionada (s) anteriormente para reparar los elementos faltantes o incompletos solo en la medida en que sean identificados por AHFA en relación con la verificación de integridad según la Sección III.C. (1). Si una solicitud tiene elementos faltantes o incompletos que no están incluidos en los elementos revisados ​​por AHFA durante la verificación de integridad, los elementos faltantes o incompletos no se pueden remediar después de que se envía la solicitud y tendrán un impacto adverso en la solicitud. incluyendo, sin limitación, una pérdida de puntos bajo el Sistema de Puntuación de Puntos o la terminación de la solicitud sin oportunidad de subsanación.***

                            3) **Una lista completa de las tarifas de AHFA (desde la notificación de aprobación de premios hasta el Período de uso extendido) se encuentra en** [**www.AHFA.com**](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) .

**E. Enmiendas**

              AHFA tiene derecho a enmendar este Plan de Acción de HOME según lo requiera la promulgación o enmienda de las Reglas y Reglamentos de HOME de vez en cuando o para implementar nuevas características o disposiciones de la Regla de HOME o los reglamentos aplicables. Dicha (s) enmienda (s) están expresamente permitidas y la realización de tal (s) enmienda (s) 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.

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

              Los fondos de HOME se asignarán principalmente a la producción de viviendas de alquiler residenciales para hogares de bajos ingresos. AHFA prevé recibir fondos HOME adicionales del reembolso de fondos asignados previamente en forma de ingresos del programa durante 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 consistente con el Plan Consolidado del Estado.

              Las regulaciones 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 esta reserva requerida para uso de los CHDO mediante la asignación de Fondos HOME en forma de préstamos para la construcción y el 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 hará todo lo posible para identificar y ayudar a las organizaciones elegibles a utilizar los fondos HOME para satisfacer las necesidades de vivienda del estado. Estas organizaciones deben cumplir con los criterios identificados por la Ley y demostrar la viabilidad de los 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 estatal. Un esquema general del programa HOME es el siguiente:

                            Usos previstos de los fondos HOME:

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

**FONDOS HOGAR 2020:**

Derechos $ 11,38 6 , 0 30

Ingresos del programa $ 4,920,405

CASA no comprometida $ 185,783

Total $ 16,4 92 , 218

**USOS 2020 DE LOS FONDOS HOGARES:**

Préstamos CHDO $ 1,707,280

Tarifa administrativa $ 1,138,187

                                          Préstamos $ 13,642,591

**G. Estructura de préstamos**

              La estructura de los préstamos otorgados bajo el Programa HOME de Alabama se determinará en base a la evaluación de AHFA de la capacidad del proyecto propuesto para abordar las necesidades identificadas en este Plan de Acción 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 viable. La cantidad, los términos y la estructura de tarifas serán establecidos por AHFA. Las pautas generales de préstamos son las siguientes y están sujetas a cambios a discreción de AHFA:

                            1) Condiciones de préstamo y reembolso: Los fondos de HOME se asignarán a proyectos aprobados en forma de préstamo (s). AHFA puede asignar Fondos HOME a un proyecto (s) aprobado de las siguientes maneras:

                                          ( i ) El préstamo HOME devengará una tasa de interés de la mitad del uno por ciento (1/2%) devengado anualmente con todos los pagos de capital e intereses acumulados que vencen 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 préstamos preferencial vigente aplicable en el momento del incumplimiento; o

                                          (ii) Si un proyecto con un préstamo convencional superior a $ 750,000 no es financieramente factible, el proyecto puede combinar la estructura de préstamo descrita en el punto ( i ) anterior con un segundo préstamo de AHFA que devengará una tasa de interés del uno por ciento (1 %) y se amortiza completamente dentro de veinte (20) años con los pagos trimestrales requeridos de capital e intereses. El préstamo estará en primera posición en relación con cualquier otra deuda blanda propuesta 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, se producirá una ejecución hipotecaria. AHFA determinará el gasto operativo permitido por unidad en base a los estados financieros históricos y actuales de las propiedades de HOGAR y Crédito para la Vivienda.

                            2) Actividades y costos elegibles : Los fondos de HOME se utilizarán únicamente para financiar los costos de construcción de nuevas unidades de alquiler. Cualquier costo adicional asociado con el desarrollo, como la demolición de estructuras existentes en el sitio o los costos fuera del sitio asociados con el desarrollo, no serán elegibles 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 asignación bajo el Título II de la Ley.

                            4) Garantía : 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 cesión colateral de alquileres y arrendamientos en relación con la propiedad. También se pueden requerir garantías adicionales, sujeto a la discreción de AHFA en función de la naturaleza de la transacción involucrada.

                            5) Garantía : AHFA, a su entera discreción, puede requerir que el préstamo sea garantizado por una persona 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, desarrollador y / o constructor debe acreditar que la cobertura del seguro incluya, entre otros, el seguro de riesgo del constructor, el seguro de responsabilidad general y el seguro de pérdida de alquileres.

                            7) Buen estado : No se procesará ninguna solicitud de préstamo para ningún prestatario o entidad relacionada que no esté al día con AHFA y cualquier otra autoridad estatal de financiamiento de vivienda, ADECA, HUD o Desarrollo Rural. A un solicitante se le puede negar la consideración de los Fondos HOME bajo el Programa HOME de Alabama si el solicitante o sus Partes Relacionadas tienen un historial de morosidad en los pagos, quiebra, ejecución hipotecaria o actividades que se determine que no son sólidas o ilegales.

                            8) Costos de cierre : El prestatario es responsable de todos los costos de cierre incurridos en relación con cualquier préstamo del Programa HOME, incluidos todos los costos de los abogados designados por AHFA.

                            9) Revisión ambiental : AHFA puede seleccionar y contratar a un profesional ambiental a expensas del prestatario para que revise y comente los informes ambientales presentados por el solicitante. AHFA también puede seleccionar y contratar a un profesional ambiental para completar una Evaluación Ambiental del Sitio de Fase I después de un Acuerdo Escrito de Fondos HOME. Las revisiones ambientales se llevarán a cabo de acuerdo con las Regulaciones de HOME aplicables y la Política Ambiental de AHFA. Antes de que AHFA pueda ejecutar la Solicitud de Liberación de Fondos del Formulario 7015.15 de HUD, todos los problemas ambientales identificados en las Evaluaciones Ambientales del Sitio deben resolverse de una 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, la cual 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 la entrada o salida) se encuentra dentro de la llanura de inundación de 100 años.

                            11) Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra : antes del cierre, los solicitantes deben firmar y registrar una copia de la Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra. Los términos de la Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra requerirán que los convenios permanezcan en vigor durante el período de ocupación requerido para personas de bajos ingresos.

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

                                          ( i ) realizar un análisis inicial del presupuesto de construcción para determinar la razonabilidad de los costos tal como se presentan;

                                          (ii) revisar los planos y especificaciones finales 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 especificaciones y hacer comentarios y / o recomendaciones sobre la calidad de los materiales que se utilizarán en relación con el proyecto; y

                                          (iv) revisar el trabajo en progreso y el proyecto terminado para detectar cualquier defecto material y la calidad del trabajo.

                            13) Tasación : Se requerirán tasaciones en 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 de fondos de Alabama HOME pueden presentarse a AHFA durante un ciclo de solicitud competitivo (las decisiones de financiamiento se basarán en los criterios de selección del proyecto y el sistema de puntuación de puntos como se detalla en este documento y en 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 para viviendas multifamiliares de AHFA para solicitudes de construcción nueva. 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 asignará a proyectos de bonos de ingresos para 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 HOME.

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

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

                                          (v) Las solicitudes no se evaluarán mediante un sistema de puntuación. Sin embargo, cada solicitud también debe cumplir con los requisitos del Bono de Ingresos de Vivienda Multifamiliar según el Plan de Asignación Calificada 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 de 2019 o 2020, sin excepciones.

                            15) Préstamos HOME existentes : El capital total y los intereses acumulados vencen y son pagaderos 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 no sean aprobados para una extensión de quince (15) años del saldo del préstamo HOME no serán elegibles para financiamiento adicional bajo ningún programa administrado por AHFA .

**H.** **Términos definidos**

Los términos en mayúscula utilizados en este Plan de Acción HOME y que no se definan de otra manera en este documento tendrán los significados asignados en los Términos definidos de AHFA - Programas de financiamiento multifamiliar 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 de HOME se encuentran en www.AHFA.com. Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento con aviso público.

**I. Sitio Enlaces**

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

**J. 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 bajo el Programa HOME al contacto del propietario o al correo electrónico de contacto, según corresponda, designado en las Instrucciones de solicitud. Todas las notificaciones o comunicaciones enviadas a la información de contacto designada en las Instrucciones para el solicitante se considerarán entregadas válidamente para todos los propósitos 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 solicitud y de actualizar esa designación según sea necesario. En ningún caso se considerará que AHFA recibe un aviso constructivo de un cambio en la información de contacto por cualquier medio o comunicación fuera de las Instrucciones de solicitud actualizadas de acuerdo con este párrafo. Para evitar dudas, este párrafo rige todos los avisos y comunicaciones bajo el Programa HOME a todos los solicitantes o beneficiarios de Fondos HOME o Créditos para vivienda, independientemente del término específico utilizado para describirlos en un documento del Programa HOME en particular, que puede incluir al solicitante, propietario, propietario del proyecto, entidad propietaria o cualquier término o frase de significado equivalente.

**K. Requisitos definitivos**

              La versión de este Plan de acción HOME que está aprobada por la Junta Directiva de AHFA, aprobada por el Gobernador del Estado de Alabama y publicada en www.ahfa.com como el plan de asignación calificado para un ciclo de solicitud en particular, junto con todos los materiales relacionados publicados. en www.ahfa.com , deberá contener los requisitos finales y definitivos para el Programa HOME para ese ciclo de solicitud. La información de los ciclos de solicitud anteriores, incluidos los comentarios en las audiencias públicas y los comentarios sobre las solicitudes, no se aplica a los ciclos de solicitud posteriores. Es responsabilidad del solicitante o su EP identificar y revisar los requisitos finales y definitivos para cada ciclo de solicitud a fin de asegurarse de que se hayan revisado y cumplido.

**IV.** **PROCESO DE ASIGNACIÓN**

**A. Ciclo de aplicación**

              Las fechas del ciclo de solicitud (o ciclos, si hay más de uno) serán determinadas por AHFA anualmente. 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 de Alabama. Se recomienda a los posibles solicitantes que visiten el sitio web con regularidad para obtener actualizaciones además del proceso de notificación por correo electrónico.

              Para solicitar los fondos HOME, el solicitante debe completar la solicitud de financiamiento multifamiliar de AHFA correspondiente, que está disponible en línea en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) .

              Toda la correspondencia y consultas relacionadas con la solicitud deben dirigirse a lo siguiente:

                            Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama

                            A la atención de: División multifamiliar

                            PO Box 242967

                            Montgomery, Alabama 36124-2967

                            www.AHFA.com

ahfa.mf.application@ahfa.com

Teléfono : ( 334) 244-9200

Fax : ( 334) 279-6957

              Las solicitudes recibidas durante un ciclo de solicitud competitivo se evaluarán de manera competitiva.

              AHFA puede otorgar fondos HOME sin el uso de un ciclo de solicitud competitivo o el sistema de puntuación de puntos para:

                            ● Cualquier proyecto elegible para los Fondos HOME conforme a cualquier exención, excepción, programa u otra acción especial de HUD.

                            ● Cualquier proyecto que deba ser financiado para cumplir con la reserva de CHDO según se especifica en la Regla HOME final.

                            ● Cualquier solicitud de proyecto HTF que requiera fuentes adicionales de fondos para que el proyecto propuesto sea económicamente factible, sujeto a la disponibilidad de fondos HOME en exceso o no asignados del ciclo de solicitud competitiva más reciente.

              Sin embargo, es posible que se requiera que las Entidades propietarias de los proyectos enumerados anteriormente presenten un Paquete de solicitud completo y estén sujetas a los elementos de umbral de AHFA, requisitos de suscripción y costos, para poder ser considerados para una adjudicación de Fondos HOME.

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

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

**C. Requisitos 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 ser considerada para una evaluación completa. Tras la presentación de la solicitud, si AHFA determina que falta algún requisito de umbral o no se adhiere materialmente a los estándares definidos por AHFA durante la revisión de integridad, la solicitud se cancelará. 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 a su vencimiento o se devuelve debido a fondos insuficientes, la solicitud se cancelará.

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

                            3) Inspección de proyectos existentes . Solicitudes con uno o más propietarios solicitando en una sola solicitud que tiene **menos de** 3 proyectos Colocados en Servicio financiados con Créditos para Vivienda y / o Fondos HOME otorgados por AHFA, AHFA realizará una inspección en el sitio. El solicitante debe proporcionar, en el momento de la presentación inicial de la solicitud, un Programa AHFA completo de Bienes Raíces Propios para cada propietario.

              Cada propietario responsable debe dar su consentimiento para una inspección en el sitio por parte de AHFA (o por el consultor designado por AHFA) de cualquiera de los proyectos existentes del propietario responsable, incluidas las inspecciones físicas de edificios y unidades que AHFA (o el consultor designado por AHFA) considere necesario. AHFA seleccionará 1 proyecto que no pertenece a AHFA para su inspección según el Programa de propiedad de bienes raíces de AHFA presentado por el solicitante. Para los solicitantes con proyectos que no pertenecen a la AHFA en el estado y / o fuera del estado, el proyecto seleccionado para la 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 solicitan en una sola solicitud donde cada Propietario responsable tiene tres (3) **o más** proyectos Colocados en Servicio financiados con Créditos de Vivienda y / o Fondos HOME asignados por AHFA, AHFA puede programar una inspección en el sitio si AHFA no ha realizado una inspección in situ en el año en curso. Sin embargo, si AHFA determina que hay inspecciones en el sitio 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 en el sitio 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 los fondos en el momento de la solicitud, el solicitante debe tener el Control del sitio como lo demuestra un contrato de venta, opción de compra o arrendamiento a largo plazo. Debido a las regulaciones que afectan la duración variable del proceso de aprobación para cada propiedad y los riesgos significativos para el solicitante por no hacerlo, AHFA requiere: ( i ) que el solicitante obtenga, 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 a cualquier otra persona o entidad, como una asociación de propietarios o una junta de revisión de diseño de vecindario, aprobar cualquier aspecto del Proyecto propuesto (excluyendo la construcción -aprobaciones relacionadas con el gobierno local que se vuelven necesarias solo si AHFA otorga fondos al proyecto propuesto, por ejemplo, permiso de construcción, aprobación de ingeniería de tráfico, permiso de drenaje de aguas pluviales, endoso arquitectónico ...), que el solicitante entrega evidencia satisfactoria a AHFA de que todas las aprobaciones 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 no todos bajo ninguna circunstancia comienzan (o permiten que cualquier otra parte comience) ninguna actividad que limite las opciones u otro trabajo de mitigación en el proyecto sin el permiso por escrito de AHFA. Las actividades que limitan la elección incluyen, entre otras, la adquisición, rehabilitación, conversión, arrendamiento, reparación, alteración del terreno o actividad 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 que posee (o que será propiedad) está debidamente zonificada y es consistente con el uso del proyecto propuesto. AHFA no considera la propiedad dividida en zonas si la Zonificación final (pero sin incluir los planos y especificaciones para la emisión de permisos de construcción) depende de más reuniones, aprobaciones y / o anuncios de la ciudad. 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 al momento de presentar la solicitud. Todos los estudios de mercado deben tener menos de 6 meses. Si el estudio de mercado no cumple con los requisitos de la AHFA en el momento de la solicitud, la solicitud terminará como se describe en la Sección III (C) (3).

                            7) Estándares de Calidad de Diseño 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 unifamiliares de alquiler. Estos son estándares mínimos y AHFA permite a los solicitantes superar estos estándares 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 estos estándares debe contar con la aprobación por escrito de AHFA.

                            8) Certificación de inundaciones . El solicitante debe proporcionar una inspección de límites certificada que incluya la certificación de inundación que indique el mapa y el número de panel del mapa de tarifas del seguro contra inundaciones, la designación de la 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 aluvial.

                            9) Solicitudes enviadas en otras jurisdicciones participantes . AHFA no aceptará ni considerará una solicitud enviada 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 para Vivienda en un Ciclo de Solicitud Competitivo pueden presentar su solicitud en otra Jurisdicción Participante. Si el proyecto propuesto se encuentra en un área que está cubierta por un Plan Consolidado local, el solicitante de CHDO aprobado por AHFA debe proporcionar una Certificación de Congruencia 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 es firmado por alguien que no sea la persona designada (s) enumerado lista actual año de Plan Consolidado de Coordinadores PJ-2020 que aparece al Plan Consolidado Coordinadores encontrado en www.AHFA.com , es el El Solicitante tiene la responsabilidad de proporcionar a la 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 la Política Ambiental de la AHFA (Anexo B). Si la Evaluación Ambiental del Sitio no cumple con los requisitos de AHFA, la solicitud terminará.

                            11) Certificación del avance del proyecto del arquitecto . Para cada Proyecto (Construcción Nueva 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 2017 (o cualquier año anterior) que no haya cerrado un préstamo de AHFA HOME, presentado una Certificación de costo real a AHFA, o que AHFA le haya emitido un 8609, el arquitecto del proyecto debe certificar lo siguiente:

                                          Construcción nueva : el arquitecto del proyecto debe certificar que todas las losas de los cimientos del edificio, o espacios de arrastre, están 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 está ubicado dentro de un radio de dos (2) millas (Requisito de radio de 2 millas), como se define a continuación, de cualquier otro Proyecto aprobado por AHFA para financiamiento en un ciclo del año anterior, que no se ha puesto en servicio y / o está ocupado en un 90% o más en el momento de la solicitud, incluidos, entre otros, todos los proyectos AHFA activos, excluyendo los proyectos AHFA financiados únicamente 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 medirse utilizando mapas del Sistema de Información Geográfica (GIS). El requisito de radio de 2 millas para cada proyecto propuesto debe estar claramente definido y descrito 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 del Factor de Vivienda de Reemplazo, fondos del Programa de Fondos de Capital y Promise Neighborhood.

              A solicitud, AHFA proporcionará asistencia razonable para determinar la ocupación de los Proyectos aplicables únicamente con el propósito 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 AHFA de ocupación es final y vinculante para todos los solicitantes. AHFA no se hace responsable de los errores u omisiones en la ocupación informada.

*Nota: Si a un Proyecto se le han otorgado Créditos para Vivienda pero devuelve los Créditos para 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 otros 5 años por un Período de uso extendido total de 35 años. En consecuencia, los Proyectos no podrán solicitar un Contrato Calificado hasta después del 19º año del Período de Uso Extendido, que es 4 años después del 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 definitiva. Si AHFA no aprueba previamente una organización como CHDO, entonces la solicitud del Proyecto puede continuar compitiendo en el ciclo actual por financiamiento más allá de la reserva de CHDO.

**D. Acciones negativas**

              En caso de que ocurra alguna de las siguientes acciones después de que se haya presentado la solicitud y antes de la aprobación por parte de AHFA, la consideración de la solicitud finalizará 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 propietaria (por ejemplo, adición de un nuevo socio **/** miembro general o eliminación de un socio **/** miembro general existente )

                            3) Cambio en la estructura de sindicación, incluido, entre otros, un cambio en la función del sindicato o en la distribución de los 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, combinación de unidades, número de unidades, número de edificios, etc. (a menos que una autoridad reguladora local y / o códigos requieran cambios)

                            5) Cambio de contratista general

                            6) Cambio en la Sociedad Gestora

                            7) Cambio de arquitecto

                            8) Si AHFA recibe una determinación de una autoridad o agencia reguladora federal, estatal o local de un incumplimiento significativo o no corregido en los Proyectos No-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 plazo previsto por las regulaciones de AHFA, Crédito de Vivienda, HOME, TCAP / Exchange, Fondo Fiduciario de Vivienda Nacional o Bono de Ingresos de Vivienda Multifamiliar en proyectos existentes

                            10) Cualquier miembro del equipo de desarrollo que figura en la solicitud está actualmente inhabilitado, suspendido, propuesto para inhabilitación o suspensión, declarado no elegible o excluido voluntariamente de cualquier transacción o proyecto de construcción que involucre el uso de fondos federales o créditos para vivienda.

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

                            12) Cualquier cambio material adverso relacionado con el Proyecto o 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 cuotas pendientes adeudadas a AHFA en otros proyectos; y / o

                            14) Si AHFA determina que el solicitante no se adhirió materialmente a los estándares ambientales definidos por AHFA como se establece en el Apéndice B, incluyendo, sin limitación, 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 investigó completamente antes de enviar la solicitud.

              La lista anterior de acciones negativas no es exhaustiva. El paquete de 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 solicitud contiene información engañosa.

**E. Evaluación de la solicitud**

              AHFA sigue un proceso competitivo mediante el cual todos los solicitantes son calificados 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 parte del solicitante) o indirectamente (a través de los esfuerzos de terceros en nombre del solicitante), serán inútiles, se considerarán 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 solicitud debe basarse en sus propios méritos.

                            1) Proceso de evaluación . Siempre que cada solicitante haya cumplido con los requisitos mínimos de 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) Puntuación de puntos . La solicitud se evaluará utilizando el Sistema de puntuación de puntos incluido en el Anexo A. El solicitante no recibirá puntos si los artículos o documentos necesarios para calificar para los puntos faltan y / o están incompletos o no se presentan en el formato según se requiera según las instrucciones de AHFA.

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

Como mínimo, AHFA evaluará la viabilidad financiera de un Proyecto propuesto en base a 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 se puede pagar el aplazamiento de la tarifa de desarrollador propuesto 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 rígidos 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 (incluida la tasa de interés, la deuda total y el plazo del préstamo) para toda la deuda propuesta (dura y blanda) en relación con el Proyecto propuesto

              AHFA determinará la viabilidad financiera del Proyecto basándose en una cantidad de Créditos para Vivienda igual a la cantidad menor solicitada por el solicitante o la cantidad que determine AHFA. Los fondos de HOME se asignan como financiamiento de brecha según el monto del crédito para vivienda determinado por AHFA. Debido a que a AHFA se le permite asignar solo los recursos necesarios para que un proyecto sea financieramente factible, no se puede y no se debe esperar que AHFA financie la cantidad total solicitada 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 y el manual de construcción de AHFA.

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

              La determinación de AHFA de la cantidad apropiada de Créditos para 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 Inversionista Propietario, el prestamista o cualquier otra persona no puede confiar en ello como tal. La cantidad de capital aportado por los inversores propietarios a una sociedad de proyecto no será inferior a la cantidad generalmente aportada por los inversores propietarios a proyectos similares en función de las condiciones actuales del mercado. En el caso de que la Entidad propietaria reciba menos ingresos de capital que la cantidad que debería obtenerse razonablemente en función de las tasas de mercado vigentes, AHFA suscribirá las ganancias de capital proyectadas de cada proyecto con base en la tasa de mercado vigente. Cualquier déficit de capital será responsabilidad de la entidad propietaria de contribuir. En el caso de un superávit en la equidad, 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 subvencionar en exceso el proyecto.

              Las aplicaciones de vivienda de propósito especial o de alto costo que excedan los costos de construcción y los costos blandos de otras solicitudes recibidas deben ser respaldadas con otras fuentes de subsidios, especialmente en aquellos casos en los que los costos propuestos exceden significativamente los de otros proyectos que cumplen con los Estándares de Calidad de Diseño y el Manual de Construcción mínimos de AHFA. AHFA espera que cualquier solicitud propuesta enviada incluya suficientes otras fuentes de subsidio necesarias para aprovechar los limitados créditos para vivienda y los fondos HOME de AHFA.

              AHFA requerirá una relación mínima de cobertura del servicio de la deuda de 1.20: 1 para el financiamiento de la deuda de desarrollo de HOME que previsiblemente resultaría en una ejecución hipotecaria si no se paga. AHFA determinará los gastos operativos permitidos con base en los estados financieros históricos y actuales de las propiedades de HOGAR y Crédito para la Vivienda.

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

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

              Los criterios y suposiciones de suscripción adicionales que son impulsados ​​por el mercado, como las tasas de interés, los precios de los créditos para la vivienda y los gastos operativos del proyecto, estarán disponibles en www.AHFA.com antes del ciclo de solicitud.

                                          (iv) Capacidad crediticia . AHFA realizará exámenes crediticios de las personas 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 documentación suficiente para obtener todos los informes comerciales y crediticios aplicables. Si estos informes resultan menos que satisfactorios, incluidos, entre otros, el hallazgo de embargos fiscales federales, quiebras, sentencias, etc., la solicitud se cancelará.

                                          (v) Razonabilidad de los costos del proyecto .

                                                        a) Cualquier costo de artículos de línea, costos de pies cuadrados o costos unitarios totales que excedan un rango de razonabilidad puede ser rechazado a determinación de AHFA. Es posible que se requiera información y documentación adicional (verificada por AHFA y / o un consultor externo de AHFA) para justificar la razonabilidad del costo, incluida, entre otros, información sobre los costos propuestos que superan significativamente los estándares mínimos de calidad de diseño y el manual de construcción de AHFA. Cualquier asignación de Créditos para Vivienda, independientemente del tipo de financiamiento o tipo de proyecto, se determinará utilizando la evaluación de AHFA del costo y la viabilidad general de la aplicación. Cualquier asignación de fondos HOME no puede exceder los límites publicados por HUD. AHFA puede proporcionar una lista de límites aplicables.

                                                        b) AHFA determina la razonabilidad de los costos del Proyecto comparando datos de costos agregados basados ​​en todas las solicitudes recibidas, certificación de costos históricos, datos de costos de proyectos terminados y datos de costos actuales proporcionados por informes de consultores de construcción de terceros de AHFA. Después de evaluar todos los datos, se establecen los costos de construcción del proyecto estándar razonables y los costos blandos 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 artículo de línea en cualquier momento entre el ciclo de solicitud y la Certificación de costo real.**

                            2) Frecuencia de evaluación . Las solicitudes se evaluarán al menos dos veces:

                            ● En el momento de la presentación; y,

                            ● Antes del cierre del préstamo HOME.

**F. Tarifas de desarrollador y constructor**

                            1) Tarifa de desarrollador . La tarifa del desarrollador, que incluye los gastos generales y las ganancias del desarrollador más los honorarios del consultor y la ganancia de la entidad propietaria, no debe exceder el 15% de los costos totales del proyecto (excluyendo la tarifa del desarrollador).

                            2) Tarifa de 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 por costos y, como regla general , no deben exceder el 6% de los costos totales de construcción. Los elementos incluidos en los requisitos generales serán consistentes con las regulaciones de desarrollo rural de HUD y USDA.

**G. Asignaciones de fondos de HOME**

              Todos los Acuerdos Escritos emitidos por AHFA para Fondos HOME para proyectos aprobados están supeditados a que AHFA reciba una asignación de Fondos HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. Y están sujetos 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 Fondos HOME o si hay un cambio en las leyes o regulaciones aplicables. AHFA no tendrá responsabilidad alguna ante ninguna Entidad propietaria si el Acuerdo escrito de AHFA para los Fondos HOME para dicha Entidad propietaria se ve afectado por un cambio en el Plan de acción HOME de AHFA o en las leyes o regulaciones aplicables.

              A ninguna entidad propietaria, propietario responsable o sus partes relacionadas se le asignarán Fondos HOME que superen el 20% de la asignación de fondos HOME actual del estado. Independientemente del porcentaje de propiedad en 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 cualquier ciclo de solicitud. Se presume que las partes que tienen una Identidad de Interés están lo suficientemente relacionadas como para ser 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 que sean tratados como un solo solicitante a los efectos del límite de HOME. Un factor importante en la evaluación será si, con base en los hechos y circunstancias, el propósito principal de la participación de una parte en un proyecto parece ser evitar el límite de HOME. Para propósitos de este párrafo, las siguientes relaciones constituyen una Identidad de Interés para propósitos de identificar Partes Relacionadas con el fin de aplicar el límite de HOME:

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

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

                            3) Sin limitar lo anterior, un fideicomiso se considerará relacionado con cualquier individuo o Entidad propietaria si algún fiduciario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, distribuido permisible , cualquier persona o entidad que desempeñe un rol similar al anterior, o cualquier persona que tenga el poder de nombramiento (general o limitado) sobre la propiedad fiduciaria se consideraría relacionado con la persona o entidad según los puntos (a) o (b) anteriores.

                            4) Cualquier otra relación que, si bien no se menciona específicamente anteriormente, se determina que constituye una Identidad de interés porque es una relación al menos tan cercana como una Identidad de interés descrita anteriormente o porque permitiría una asignación que viola la intención del Gorra HOME. Por ejemplo, se podría determinar que los hechos y circunstancias relacionados con las relaciones que involucran a un antiguo empleador y un empleado o socios comerciales de larga data constituyen una Identidad de Interés.

**H. Notificación de aprobación**

              Los solicitantes pueden ser notificados de las decisiones de adjudicación mediante notificación por correo electrónico, mediante una carta de no selección o un acuerdo por escrito. Además, los ganadores del premio se enumerarán en www.AHFA.com . Los solicitantes aprobados para un premio recibirán un acuerdo escrito. El acuerdo escrito describirá los requisitos que deben cumplirse para que una entidad propietaria reciba los fondos de HOME. Si no acepta el Acuerdo Escrito cuando sea necesario o no cumpla con sus términos, la decisión de adjudicación se cancelará automáticamente.

              Cualquier solicitante que no sea seleccionado para recibir financiamiento puede programar una conferencia telefónica o una reunión con el personal de AHFA para discutir las razones por las que su solicitud no fue seleccionada para financiamiento. La llamada o reunión debe programarse y realizarse 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

                                          ( i ) La lista de verificación de evaluación ambiental (disponible en el sitio web de AHFA [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) )

                                          (ii) Un plan de eliminación de asbesto por parte de un contratista de asbesto con licencia para todos los materiales que contienen asbesto friables y no friables (ACM) en condición deteriorada.

                                          (iii) Un plan de operación y mantenimiento específico del sitio para todos los ACM no friables intactos que se dejarán en su lugar.

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

                                          (v) Carta del Departamento de Policía / Sheriff (instrucciones disponibles en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) )

                                          (vi) Carta del Departamento de Bomberos (instrucciones disponibles en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) )

                                          (vii) Verificación de registro en el Sistema de Gestión de Premios en [www.SAM.gov](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.SAM.gov) .

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

                                          ( i ) 3 conjuntos de planos y especificaciones sellados (consulte el Anexo C - Manual de cumplimiento y normas de calidad del diseño).

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

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

                                          (iv) Modelo de acuerdo estándar AIA entre la entidad propietaria y el arquitecto.

                                          (v) Carta de recomendación de pavimentación de un ingeniero geotécnico (disponible en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) )

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

                            4) Dentro de los 165 días posteriores a la fecha del Acuerdo escrito, la Entidad propietaria debe proporcionar:

                                          ( i ) Documentos organizativos certificados para la entidad propietaria y todos los propietarios responsables que sean entidades.

                                          (ii) Resumen de la estimación de costos de construcción (en un tamaño de papel no mayor a 8 ½ ”x 14”).

                                          (iii) Programa de construcción detallado (en un tamaño de papel no mayor a 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 escrito, la Entidad propietaria debe proporcionar:

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

                                          (ii) Escritura de garantía registrada.

                                          (iii) Declaración original registrada de convenios restrictivos del uso de la tierra para el programa HOME de AHFA.

                                          (iv) Una copia del permiso de construcción.

                                          (v) Prueba del comienzo de la construcción evidenciada por una 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](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://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](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) ).

                            6) La entidad propietaria debe presentar el Informe de progreso del crédito de vivienda / HOGAR de AHFA según se requiera.

                            7) Si se descubre alguna condición ambiental imprevista o inusual no identificada de otra manera después de completar los requisitos ambientales de AHFA con respecto a un proyecto que recibió una adjudicación de Fondos HOME, Créditos para la vivienda o para ambos bajo este plan o cualquier año anterior, y tales condiciones ambientales imprevistas dan como resultado la imposibilidad de que el proyecto se ponga en servicio antes de la fecha límite establecida en la Sección 42, AHFA puede optar por intercambiar los Créditos de Vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Vivienda para el año actual o futuro Créditos, sujetos al pago de la Entidad propietaria de la sanción por extensión ambiental especificada en www.AHFA.com en este documento y al cumplimiento de la Entidad propietaria 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 puesta en servicio, la entidad propietaria debe proporcionar a AHFA el paquete de certificación de costo real (disponible en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) ).

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

**J. Acción negativa después de la notificación de aprobación hasta el cierre del préstamo para vivienda**

              Si se produce alguna de las siguientes acciones después de la notificación de aprobación de los Fondos HOME, la concesión se cancelará a menos que se indique lo contrario a continuación:

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

                            2) Cambio de propiedad: un cambio en las partes involucradas en la Entidad de propiedad (por ejemplo, adición de un nuevo socio **/** miembro general o remoción de un socio **/** miembro general existente ) sin el consentimiento previo por escrito de AHFA. Entre los ejemplos de situaciones en las que se puede considerar un cambio en la entidad propietaria se 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 quiebra, ese cambio de propiedad no se aprobará si el proyecto hubiera recibido una puntuación más baja en el proceso de solicitud si el El propietario responsable propuesto para ser eliminado no se había incluido en la solicitud en el momento de la presentación. Esta prueba se aplica sin tener en cuenta a las personas o entidades designadas para ser sustituidas en lugar de la remoción del Propietario Responsable. Cualquier persona o entidad, incluidos los sindicatos, 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 la función del sindicato 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 los cambios sean requeridos por una autoridad reguladora local y / o códigos regulatorios);

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

                            6) Cambio en la Sociedad Gestora sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;

                            7) Cambio de 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 de 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, intencional o incumplimiento no corregido (dentro del tiempo requerido por AHFA) de las regulaciones de AHFA, Crédito de Vivienda, HOME, TCAP / Exchange o Bono de Ingresos de Vivienda proyectos;

                            10) Cualquier Miembro del Equipo de Desarrollo enumerado en la solicitud que actualmente esté inhabilitado, suspendido, propuesto para inhabilitación o suspensión, declarado no elegible o excluido voluntariamente de cualquier transacción o proyecto de construcción que involucre el uso de fondos federales o Créditos para Vivienda;

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

                            12) Cualquier cambio material adverso relacionado con el Proyecto o la Entidad propietaria. AHFA determinará si el (los) cambio (s) es material y / o adverso y además se reserva el derecho de terminar la asignación en base al efecto de dicho (s) 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 adeudadas a AHFA; y / o

                            14) Si los créditos para vivienda se combinan con los fondos de 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 conocido o no investigó completamente antes de enviar la solicitud.

              La lista anterior de acciones negativas después de la adjudicación de Fondos HOME no incluye todo. El propio acuerdo escrito enumerará otros requisitos necesarios. AHFA dará por terminado el Acuerdo Escrito si determina que cualquier información proporcionada en relación con el proyecto contiene Información engañosa.

              Si un solicitante solicita o recibe una reserva de Créditos para Vivienda combinada con un compromiso de Fondos HOME, los requisitos más restrictivos (Crédito para 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 para Vivienda combinada con un compromiso de Fondos HOME y el proyecto no cumple con los requisitos para Créditos para Vivienda o Fondos HOME, entonces tanto la reserva de Créditos para Vivienda como el compromiso de Los fondos de HOME pueden cancelarse. Bajo ninguna circunstancia se puede desacoplar una solicitud o reserva de Créditos para Vivienda y Fondos HOME combinados para eludir los requisitos más restrictivos según lo determinado por AHFA.

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

              La evaluación de la solicitud descrita en la Sección IV (E) (2) del Plan de Acción HOME puede resultar en un posible cambio en la cantidad de Fondos HOME asignados a un proyecto o la denegación de la asignación total debido a, pero no limitado a, una de las siguientes razones:

                            1) AHFA determina que la aplicación contiene información engañosa;

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

                            3) Cambios en el costo real del proyecto;

                            4) Obtiene subsidios o financiamientos adicionales a los divulgados en la solicitud;

                            5) El valor de tasación del terreno que se incluirá en el Proyecto no es igual o superior al precio de compra basado en el contrato de venta proporcionado en el momento de la solicitud; y

                            6) El solicitante no notifica a la AHFA de inmediato sobre cualquier cambio material o adverso en la solicitud original. Los cambios materiales o adversos incluyen, pero no se limitan a, la pérdida del control del sitio por parte del solicitante, derechos de paso, entrada y salida, problemas ambientales, cambio adverso en la condición 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 además establecida o acordada por AHFA.

**L. Divulgación**

              AHFA intentará solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas con respecto a las asignaciones de HOME. Por lo tanto, lo mejor para todas las partes involucradas en el proceso es divulgar de manera completa y precisa 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 de cualquier error que pueda ocurrir al ser descubierto.

**V.** **RESUMEN ADMINISTRATIVO**

**A. Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama (AHFA)**

              AHFA es una corporación pública e instrumentalidad del Estado de Alabama, organizada de conformidad con las disposiciones del Capítulo 1A del Título 24 del Código de Alabama, en su versión revisada. AHFA se estableció como la entidad financiera de vivienda para el estado en 1980. Actualmente, AHFA cuenta con un personal experimentado de empleados, muchos de los cuales tienen de 10 a 20 años de experiencia en banca comercial, banca hipotecaria o contabilidad. El personal de AHFA incluye prestamistas de construcción y bienes raíces comerciales 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 para Vivienda y Financiamiento de Bonos Multifamiliares. El personal unifamiliar administra varios programas, incluido el programa de bonos de ingresos hipotecarios, el programa de certificados de crédito hipotecario, el programa de asistencia para el pago inicial, el programa Step Up, el programa hipotecario rural de Alabama, el programa Building Blocks to Homeownership y el programa Habitat para el programa de Compra de Préstamos para la Humanidad.

              AHFA tiene 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 capacidad para ejecutar paquetes de software de servicio de préstamos hipotecarios.

**B. Políticas y procedimientos administrativos**

              La administración del Programa HOME de AHFA 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 aquellas funciones para las cuales AHFA puede subcontratar) a través de extracciones de fondos administrativos disponibles en la cuenta HOME.

              El estado de Alabama, como jurisdicción participante, es responsable de garantizar que los fondos de HOME se 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 cualquier tipo. o de cualquier naturaleza que el Programa HOME pueda sufrir, incurrir o pagar como resultado de las decisiones de AHFA con respecto a cualquier solicitud, decisión (es) de préstamo o acción (es) asociadas con la administración del Programa HOME, a menos que dicha responsabilidad o responsabilidad sea específicamente contenido en la ley.

                            1) Cuentas de desembolso de 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 Desembolsos 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. HOME Los fondos del gobierno federal, las ganancias 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 bajo el Título II de la Ley.

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

                            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 reglas y regulaciones del Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible. Una firma de contabilidad elegida por AHFA llevará a cabo las auditorías externas requeridas del Programa HOME de Alabama.

                                          (ii) Monitoreo : AHFA monitoreará a cada receptor designado de los Fondos HOME para verificar el cumplimiento de 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 VI de Cumplimiento.

              Los destinatarios de los fondos HOME deben cumplir con los requisitos de presentación de informes según se define en la Sección 92.508 del 24 CFR y son responsables de proporcionar a AHFA la información necesaria para completar los requisitos de presentación 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.

**VI.** **CONFORMIDAD**

**A. Promoción de empresas de minorías y mujeres**

              Como se requiere en la Sección 281 de la Ley de Asociaciones de Inversión en el Hogar, AHFA trabajará para involucrar a las empresas comerciales de minorías y mujeres siempre que sea posible.

              AHFA dará puntos de preferencia a aquellas aplicaciones que evidencien 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.

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

              Se utilizarán procedimientos de marketing afirmativo para que ninguna persona en los Estados Unidos, por motivos de raza, color, origen nacional, religión o sexo, sea excluida de la participación, se le nieguen los beneficios o sea objeto de discriminación bajo ningún concepto. programa o actividad financiado en su totalidad o en parte 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 Vivienda Justa y la Ley de Discriminación por Edad de 1975. AHFA mantendrá registros, siempre que sea posible, del porcentaje de unidades de bajos ingresos ocupadas o compradas por minorías y padres solteros.

              Todos los solicitantes de préstamos o las unidades gubernamentales locales que soliciten los fondos de Alabama HOME Funds deben certificar en la solicitud que cumplirán con los procedimientos de marketing afirmativo (como se define en la sección 92.351 del 24 CFR). Los registros relacionados con las características de los inquilinos que alquilan unidades asistidas por HOME deben ser mantenidos por la entidad propietaria; y suministrado a AHFA anualmente. AHFA analizará estos datos para evaluar el éxito de los procedimientos de marketing afirmativo de la entidad propietaria.

**C. Sección 3 Oportunidades económicas para personas de ingresos bajos y muy bajos**

              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 asegurarse de que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por el desarrollo de viviendas se dirijan a personas de bajos y muy bajos ingresos. .

**D. Examen ambiental**

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

**E. Emparejamiento**

              NOTA: Por lo general, se requiere que el estado de Alabama iguale una parte (doce y medio por ciento) de los fondos anuales de HOME. Esta contrapartida puede derivarse de varias fuentes posibles, incluida la donación de tierras por parte de las localidades, la donación de mano de obra voluntaria calificada o no calificada, el capital de sudor, el uso de las ganancias de los bonos exentos de impuestos, el valor eximido de impuestos a la propiedad por las localidades, las inyecciones de efectivo por las localidades. y cualquier otra fuente que se pueda determinar en una fecha posterior. Además, varios programas 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 estos fondos puede contar como contrapartida. El uso de cualquier posible fondo estatal requeriría una asignación por parte de la legislatura. Las fuentes específicas y la cantidad de posibles fondos disponibles para cumplir con los requisitos de contrapartida para un año de programa se determinarán antes de cualquier extracción de 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 área de desastre declarada por el presidente.

**F. Requisitos de ocupación y alquiler**

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

**G. Supervisión del cumplimiento**

              Los procedimientos de monitoreo de cumplimiento se aplican a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, que han recibido asignaciones de fondos HOME según lo determinado en 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 . Una descripción de los procedimientos y requisitos básicos de monitoreo de cumplimiento de AHFA se describen en el Anexo D.

**VII.** **INICIATIVA AMERICAN DREAM DOWNPAYMENT**

**A. Iniciativa de pago inicial del Sueño Americano (ADDI)**

              ADDI es una fuente de financiación basada en el programa HOME para la prestación de asistencia para el pago inicial a los 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 ADDI al estado fue de aproximadamente $ 1,463,919 - fondos asignados por HUD en 2003 por un total de $ 671,691 y nuevos fondos de 2004 por un total de $ 792,228. Cada fuente tenía sus propios requisitos separados.

**B. Fondos ADDI**

              El estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde 2009. Si el programa continúa siendo financiado, AHFA continuará usando estos fondos para brindar asistencia para el pago inicial en todo el estado. La asistencia por familia no excederá los $ 10,000 en forma de subvención o préstamo condonable.

              Las familias y hogares elegibles para recibir fondos 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 en el momento de la solicitud del préstamo hasta la fecha de cierre , (c) completar un curso de consejería de propiedad de vivienda proporcionado por una agencia de consejería aprobada por HUD o cualquier otro curso de consejería de propiedad de vivienda aprobado por AHFA, y cumplir con los requisitos crediticios de los prestamistas.

              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 Consejeros y Agencias de Vivienda de Alabama y Consuming Credit Servicios de asesoramiento de Alabama.

**C. Disposición de recuperación de ADDI**

              Si en cualquier momento durante el período de asequibilidad de cinco años, el comprador de vivienda original vende, intercambia, transfiere el título o deja de ocupar la casa como su residencia principal, el comprador de vivienda estará sujeto a recuperación y deberá 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 que se reembolse el 100% de los fondos de ADDI. El incumplimiento de ADDI significa que el comprador de vivienda no era elegible para los fondos de ADDI en el momento de la solicitud. El incumplimiento resultaría si no se cumplen los criterios del programa, como propiedad anterior, límites de ingresos familiares, límites de precios de venta y ocupación de la residencia durante el período de asequibilidad de 5 años y esta información no se divulga adecuadamente. Cualquier fondo recuperado devuelto a AHFA se devolverá a la asignación de ADDI y se utilizará para ayudar a otros compradores de vivienda que califiquen .

**Anexo A**

**Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama**

**Sistema de puntuación HOME 2020**

**SIN LIMITAR NINGUNA OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE PLAN DE ACCIÓN DEL HOGAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES TOMADAS POR AHFA BAJO ESTE APÉNDICE, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS AHFA Y EL QAP EN SÍ MISMO, SERÁN HECHOS EN ABSOLUTA DISCRECIÓN.**

              El sistema de puntuación de puntos descrito en este Apéndice A y las disposiciones relacionadas del QAP (Sistema de puntuación de puntos) permitirá a la 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 puntuación determinará en gran medida qué proyectos deben asignarse. Se requerirá que los solicitantes califiquen sus solicitudes utilizando el formulario de Calificación de Puntos de Crédito para Vivienda / HOME del año actual proporcionado por AHFA. Este formulario de puntuación de puntos debe enviarse a AHFA como parte del paquete de solicitud.

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

              AHFA ha establecido una prioridad de vivienda para lograr una distribución equilibrada de Créditos para Vivienda y Fondos HOME en todo el estado en términos de regiones geográficas, condados, áreas urbanas y rurales. AHFA logrará esta prioridad asignando Créditos para 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 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 para vivienda combinados con los fondos HOME solo para proyectos de construcción nuevos, que no son elegibles para los puntos de rehabilitación descritos en este Sistema de puntuación de puntos.

Procedimientos de selección de proyectos:

Selección de asignación:

              1. El proyecto con la puntuación más alta por condado que sea propiedad de un CHDO aprobado por AHFA será financiado hasta que se cumpla con la reserva reglamentaria del 15% de CHDO.

              2. El proyecto de Crédito para Vivienda y / o Proyecto HOME con la puntuación más alta combinado con Créditos para Vivienda se asignará por condado hasta que se hayan asignado todos los Créditos para Vivienda 2020 y Fondos HOME disponibles, sujeto a la siguiente excepción. **AHFA asignará créditos para vivienda a 2 proyectos en el mismo condado o ciudad solo si ambos proyectos obtienen una puntuación lo suficientemente alta como para ser financiados, si son elegibles para ser financiados bajo este Plan de Acción HOME, y uno de los proyectos que se están considerando tiene todos los siguientes atributos en el momento de la solicitud: ( i ) ha recibido un Préstamo para Vivienda de AHFA, (ii) tiene al menos un 85% de ocupación y (iii) ha (a) pagado el Préstamo para Vivienda en su totalidad, o (b) ha cerrado un Prórroga de 15 años de la deuda evidenciada por el préstamo HOME pendiente.**

              3. Si se han asignado todos los Créditos para Vivienda 2020 disponibles y aún quedan Fondos HOME disponibles, el proyecto HOME con la puntuación más alta combinado con Créditos para Vivienda puede asignarse por condado, sujeto a una asignación de Crédito para 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 el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más aplicaciones, se hará una recomendación para la aplicación que tenga la menor cantidad de participación agregada por parte de cualquier propietario responsable. La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito para Vivienda y Crédito para Vivienda / Vivienda recomendadas para su asignación en el ciclo de solicitud actual.

              2. Si aún persiste un empate , se dará prioridad a la solicitud que haya solicitado los Fondos HOME.

              3. Si el empate (s) todavía permanece, se dará prioridad a la aplicación ubicada en un condado con el menor número total de unidades en (a) Activos Proyectos AHFA, y (b) proyectos que han recibido Housi n asignaciones g de crédito de AHFA pero no se han puesto en servicio.

              4. Si aún persiste un empate, se dará prioridad al propietario responsable que no ha sido requerido para programar una inspección de cumplimiento adicional en el sitio en un proyecto, en cualquier momento antes del ciclo de inspección estándar del proyecto, ya que el resultado de un hallazgo material de incumplimiento, no mantener o proporcionar registros completos, no proporcionar acceso en el sitio al personal de cumplimiento, o no responder al programa de cumplimiento de AHFA.

              5. Si aún persiste un empate , se dará prioridad al proyecto que está ubicado en un área censal calificada y está respaldado por un plan de revitalización aprobado por el organismo rector de la jurisdicción local dentro de los 5 años antes de 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 que esté destinado a ser propiedad del inquilino. El proyecto debe consistir en viviendas unifamiliares, dúplex, casas adosadas o una combinación de los mismos 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 aceptables para AHFA.

              7. En caso de que haya un empate en la puntuación 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 por parte de cualquier Desarrollador. La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito para la Vivienda y de Crédito para la Vivienda / Vivienda recomendadas para su asignación en el ciclo de solicitud actual.

              8. Si aún persiste un empate , se dará prioridad de acuerdo con un sorteo que se llevará a cabo 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 premios en caso de empate. Se seleccionará una persona imparcial para dibujar. El dibujo estará abierto al público y los resultados se publicarán en el sitio web de AHFA al finalizar el sorteo.

              AHFA se reserva el derecho de negar una asignación de Crédito para la Vivienda a cualquier solicitante o proyecto, independientemente de la clasificación de puntos de ese solicitante si, a juicio de AHFA, el proyecto propuesto por el solicitante no es financieramente factible o viable. Además, AHFA puede recomendar que se realice una asignación de Crédito para la vivienda independientemente del orden de clasificación establecido por el Sistema de puntuación de puntos, en función de la cantidad de asignación del Crédito para la vivienda necesaria en relación con la cantidad de asignación disponible para que el proyecto sea financieramente viable.

              Independientemente de la clasificación numérica estricta, el sistema de puntuación de puntos no funciona para otorgar a un solicitante o proyecto ningún derecho a una reserva o asignación de créditos para vivienda en cualquier monto. En todos los casos, AHFA reservará y asignará Créditos para Vivienda de acuerdo con un juicio sólido y razonable, prácticas comerciales prudentes y el ejercicio de su discreción inherente.

**A. PUNTOS GANADOS**

**1.) Características del proyecto (máximo 66 puntos)**

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

                                          (a.) Se otorgará un máximo de 25 puntos en total a los proyectos que brinden servicios adicionales a la unidad / proyecto. Consulte la solicitud y sus instrucciones para distinguir entre un servicio adicional y un servicio obligatorio. Solo las comodidades adicionales que se enumeran a continuación serán elegibles para puntos. Si un proyecto recibe una asignación de Créditos para Vivienda y no brinda servicios adicionales de la manera que se indica en el Paquete de Solicitud, el proyecto y sus Propietarios Responsables estarán sujetos a penalizaciones 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 / Salón comunitario *(Debe tener como mínimo una cocina (con refrigerador / congelador, gabinetes y un fregadero con espacio para encimeras), sala de reuniones comunitaria (con áreas para sentarse y actividades acordes al número total de unidades), baños, TV comunitaria con servicios de cable, satélite o streaming 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 secadora por cada 25 unidades propuestas en el proyecto.)*

                            ● Lavadora / secadora incluida en cada unidad *(capacidad de 3 a 7 pies cúbicos. La lavadora debe tener la clasificación Energy Star).*

                            ● El paquete exterior Seguridad *El exterior del paquete de seguridad para el Proyecto debe incluir, como mínimo, lo siguiente:*

                                          • Sistema de alarma (sonido y / o monitoreado por terceros) en la casa club / edificio comunitario, la oficina del gerente residente y la lavandería.

                                          • Sistema de monitoreo de cámara / video para brindar 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 todas las comodidades 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 las normas de la Asociación Nacional de Refugios para Tormentas del Consejo de Códigos Internacionales para el Diseño y Construcción de Refugios para Tormentas (ICC-500, agosto de 2008))*

                            ● Área de juegos *(debe proporcionar equipo de juegos de calidad comercial con un mínimo de 3 actividades de juego)*

                            ● Área de actividad física al aire libre *(debe proporcionar 3 tipos separados de equipos de acondicionamiento físico al aire libre de calidad comercial con un mínimo de 3 actividades de ejercicio. Cada tipo de equipo debe colocar un letrero instructivo sobre el uso de equipos de ejercicios)*

                            ● Pabellón de picnic cubierto *(mínimo de 2 mesas con asientos de banco adjuntos 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)*

                            ● Splash Center *(al menos 500 pies cuadrados) que incluye como mínimo una zona de rociado y una plataforma y 3 elementos de agua sobre el suelo.*

                            ● E Xercise / gimnasio con equipo *(habitación debe ser no menos de 144 pies cuadrados y proporcionar un mínimo de 3 tipos diferentes de aparatos de gimnasia / de la aptitud de calidad 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 baloncesto *(debe tener un borde desprendible y un 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 banco adjunto por cada 14 unidades propuestas en el proyecto). Área en la azotea con 1 mesa de picnic con banco adjunto por cada 14 unidades propuestas en el proyecto.*

                            ● Puertas contra tormentas (deben ser de aluminio)

                            ● Botón de llamada / cordón de emergencia *(mínimo 1 en cada unidad)*

                            ● Rejilla para bicicletas adjunta *(1 por edificio, incluido el edificio comunitario) (La rejilla debe estar instalada permanentemente en concreto de tal manera que no se obstaculice el tráfico en las aceras)*

                            ● Gazebo (mínimo 16 'x 16') *(mínimo de 1 mesa de picnic con banco adjunto)*

              Solo nuevos proyectos de construcción (máximo de 8 puntos)

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

                                          (c.) 4 puntos para productos de unidad de mampostería de concreto (CMU), estuco, piedra cultivada o revestimiento completo de ladrillo / cemento (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 del grado terminado hasta la línea del alero, será de ladrillo. El 60% restante puede ser revestimiento cementoso, estuco o productos 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 ladrillos, revestimiento cementoso, estuco, piedra cultivada o CMU para ser considerados ladrillos completos.

**Unidades unifamiliares** (unidad individual / edificio independiente)

                            Un mínimo del 50% del edificio, definido como la fachada exterior desde la elevación del grado terminado hasta la línea del alero, será de ladrillo. Cada pared exterior debe contener ladrillos hasta la parte inferior de las ventanas del primer piso en una unidad de dos pisos o el alféizar de la ventana de una unidad de un piso. El 50% restante puede ser revestimiento cementoso, estuco, piedra cultivada o productos CMU. Los productos CMU deben ser decorativos, texturizados, estampados, con núcleo de color o pintados.

                            (ii.) **Conservación de energía / agua y un entorno de vida saludable**   ( máximo de 8 puntos en total)

              Se otorgarán 3 puntos por cada uno de los siguientes :

                            ● HVAC de 15 SEER (HSPF 9.0) o superior.

                            ● Tejas o techos de metal con calificación Energy Star de “techo frío” 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 inodoro, los grifos de baño y los cabezales de ducha del programa de asociación de la EPA con la etiqueta “ WaterSense ”.

              Se dará 1 punto por cada uno de los siguientes :

                            ● Acabados de paredes con compuestos orgánicos de baja volatilidad (VOC) (niveles máximos de VOC de 50 gramos / litro).

                            ● Acabados para suelos de bajo VOC (niveles máximos de VOC de 100 gramos / litro).

                            ● Iluminación LED con clasificación Energy Star en la cocina.

                            (iii.) **Rentabilidad asequible** (máximo 10 puntos)

                                          (a.) Nuevos fondos. Se otorgará un máximo de 5 puntos en total a los proyectos que tengan un compromiso para las fuentes aprobadas por AHFA de nuevos fondos que se enumeran a continuación. Independientemente de si los fondos se prestan (reembolso requerido) o se otorgan al proyecto, el 100 % del monto total de los fondos comprometidos para los puntos debe ser una fuente permanente de fondos. Los fondos existentes que se asumen y / o los plazos extendidos no califican para puntos bajo estos criterios. Para calificar para estos puntos, la solicitud debe incluir un compromiso en firme totalmente ejecutado por parte de la entidad que prestará o otorgará los fondos para el proyecto.

                                                        (1.) Se otorgará un máximo de 5 puntos a los proyectos que tienen un compromiso de fuentes aprobadas por AHFA de nuevos fondos de la siguiente lista: Fondos del Programa de Vivienda Asequible (AHP) del Banco Federal de Préstamos para Vivienda (los fondos del AHP deben estar en el subvención), Fondos HOME (no otorgados por AHFA), Fondos 515 de Desarrollo Rural del USDA, CDBG (Programas de Derechos, Estatales, de Mitigación y Recuperación de Desastres), fondos CHOICE Neighborhood y / o Subvención Capital de NeighborhoodWorks .

              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 / funcionamiento** . Se otorgará un máximo de 2 puntos a proyectos que tengan un compromiso de subsidios de alquiler / operación de USDA Rural Development, HUD o una Autoridad de Vivienda Pública (PHA) en base a un acuerdo escrito que proporcione subsidios de alquiler / operación adicionales.

                            ● 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.) **T en an t necesita** (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](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) )

                                          (b.) Se otorgará 1 punto a los proyectos dirigidos a familias de bajos ingresos (personas con niños) con un mínimo del 15% de las unidades de bajos ingresos que tengan tres o más dormitorios. Si un solicitante elige 100% ancianos, el solicitante *no* recibirá puntos adicionales por tres o más dormitorios. La rehabilitación de unidades de alquiler multifamiliares existentes ya debe tener los tres o más dormitorios requeridos 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 y alquilarse activamente a hogares con al menos un inquilino con una discapacidad o un inquilino en transición de estar sin hogar. Se requerirá un plan de marketing y preferencias en el 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 con los hogares seleccionados en la lista de espera de vivienda pública.

                                          (e.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que proporcionen que como mínimo el 5% de las unidades de vivienda se diseñen y construyan para que sean fácilmente accesibles a las personas con problemas de movilidad. Un 2% adicional de las unidades de vivienda debe ser accesible para personas con discapacidades sensoriales (es decir, deficiencias auditivas o visuales).

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

                                          (a.) Se otorgará 1 punto por la rehabilitación de viviendas de alquiler residenciales multifamiliares existentes, reemplazo de viviendas multifamiliares o reemplazo de viviendas multifamiliares previamente existentes. Las viviendas multifamiliares previamente existentes se definen como viviendas multifamiliares que han sido demolidas y despejadas en los últimos 5 años o que serán demolidas y despejadas 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 puede construirse en el mismo sitio o en un sitio nuevo.

                            (vi.) **Ubicación** (máximo 13 puntos)

                                          (a.) Puntos obtenidos por la selección del sitio

                                                        (1.) Servicios del vecindario (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 el odómetro desde la entrada de automóviles del sitio del proyecto propuesto hasta la entrada de automóviles más cercana al estacionamiento del servicio de vecindario correspondiente. Los proyectos ubicados en un condado de desastre declarado por el gobierno federal pueden recibir puntos por servicios de vecindario, si el servicio de vecindario está actualmente en construcción y financiado total o parcialmente por fondos de desastre federales o estatales. El solicitante debe proporcionar evidencia suficiente de ambos requisitos. Los servicios de vecindario duplicados no serán elegibles para puntos adicionales. Solo se otorgarán puntos por los servicios de vecindario que se enumeran a continuación. Si AHFA no puede localizar un servicio debido a direcciones incorrectas, se deducirá 1 punto por cada servicio donde se proporcionen direcciones incorrectas. (Consulte el Formulario de información del proyecto / sitio de solicitud para obtener instrucciones sobre cómo proporcionar direcciones desde el sitio y una definición general de los servicios elegibles para los puntos).

                            Tienda de comestibles Farmacia o droguería

                            Banco de tiendas de conveniencia o cooperativa de crédito

                            Hospital o consultorio médico

                                                        (2.) Ubicación de la zona censal (máximo 3 puntos)

              Se dará un máximo de 3 puntos a un proyecto ubicado en una sección censal donde el ingreso familiar medio respecto a los datos del censo de 2010 (2010 ACS 5 - Año Estimaciones ) es igual o superior a los siguientes porcentajes (abajo redondeada) de la década de los condados Ingreso familiar medio anual de 2018 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.) N egative N eighborhood Servicios ( n Máximo)

              T aquí no es un límite en la cantidad de puntos que se pueden deducir de los servicios de proximidad negativos.

              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 en contacto. La siguiente lista no incluye todo. (Consulte los Servicios de vecindario negativo 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

                            Servicios eléctricos Subestaciones 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 adyacentes a una vía férrea, 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 encuentra 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 desechos sólidos

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

                                                        (2.) Un ccesibilidad (máximo 2 puntos deducidos **)**

Se descontarán 2 puntos si el estado de las calles y aceras no es satisfactorio. Se tomará en consideración 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 optar a los puntos por participación de minorías o mujeres, la solicitud debe cumplir uno de los siguientes requisitos:

                            ● Las minorías o las mujeres tienen propiedad en la Entidad de propiedad o en cualquier Propietario responsable;

                            ● El solicitante garantiza que al menos el 10% del costo total del edificio se otorga a empresas propiedad de minorías o mujeres.

              En todos los casos, la (s) persona (s) minoritaria o femenina debe actuar como socio general, gerente o miembro gerente de la entidad propietaria o propietario responsable, debe tener al menos un 50% de participación en la propiedad de la entidad propietaria o propietario responsable, o debe tener al menos un 50% de participación en la propiedad del negocio participante para calificar para los puntos. Estos negocios incluyen, entre otros, firmas de bienes raíces, firmas de construcción, firmas de tasación, firmas de administración, instituciones financieras, firmas de banca de inversión, suscriptores, contadores y proveedores de servicios legales. El nombre y la dirección de la compañía y el monto anticipado del contrato deben aparecer en el 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 actualmente posea y tenga experiencia previa exitosa en el desarrollo de Proyectos Activos de AHFA que recibieron una Carta de Reserva de Crédito para Vivienda o un Acuerdo Escrito de HOME en 2000 o después.

              Estos 5 puntos también se otorgarán (sin duplicación) a las Entidades propietarias con uno o más Propietarios responsables que hayan incluido Proyectos que no pertenecen a AHFA y que se pusieron en servicio en 2006 o posteriormente. La entidad propietaria debe incluir cada proyecto que no sea de AHFA en el programa AHFA de propiedad de bienes raíces del propietario responsable incluido 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 a los efectos de calificar para 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 = (500+ unidades o 5+ proyectos)

                            (iii.) Se otorgarán 10 puntos a los solicitantes con agentes administradores 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) actualmente administrados. Solo aquellas unidades en proyectos que se consideran unidades de bajos ingresos se contarán en este total.

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

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

**B. PUNTOS PERDIDOS**

              Además de los puntos obtenidos, cada solicitud presentada por una entidad propietaria puede estar sujeta a deducciones de puntos. Las deducciones de puntos que resulten de cada Proyecto AHFA existente (aprobado y / o puesto en servicio) se basarán en el Plan de Acción HOME y QAP de AHFA para el año aplicable y cubrirán todo incumplimiento de los documentos de 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 primero y diciembre 3 primero 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 del 3 de diciembre del 1 de dicho año. Los puntos perdidos se evaluarán según los siguientes criterios:

**1.) Proyecto (s) AHFA existente (s) aprobados y / o puestos en servicio (sin máximo)**

                            ( i .) Se deducirán 5 puntos (por cada ocurrencia) de una solicitud si cualquier propietario responsable de la entidad propietaria modificó un proyecto aprobado de alguna manera diferente a la solicitud original del proyecto aprobado sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

                            (ii.) Se deducirán 5 puntos (por cada ocurrencia) de una solicitud si cualquier propietario responsable de la entidad propietaria o la sociedad gestora identificada en la solicitud no cumple o tiene algún incumplimiento no subsanado de un requisito específico. enumerados en cualquier documento de AHFA, la Política de reestructuración de préstamos para el hogar de AHFA o cualquier acuerdo aplicable sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

                            (iii.) Se deducirán 2 puntos (por cada ocurrencia) de una solicitud si cualquier propietario responsable de la entidad propietaria o la sociedad gestora identificada en la solicitud por cualquiera de los siguientes requisitos con respecto a los requisitos de Davis Bacon en cualquier proyecto AHFA ( aprobado y / o puesto en servicio):

                            ● Sin respuesta sobre problemas pendientes durante más de 6 meses.

                            ● El contratista general no puede enviar las nóminas, lo que provoca que se establezca una cuenta de depósito en garantía.

                            ● Los problemas pendientes permanecen durante 2 años a partir de la fecha del aviso para continuar.

                            ● 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 lugar (sin máximo)**

              Las solicitudes están sujetas a deducciones de puntos por no cumplir con los Requisitos de Cumplimiento como se describe en el (Anexo D) Procedimientos, Requisitos y Criterios de Penalización de Control de Cumplimiento.

              Las solicitudes con propietarios responsables que tienen proyectos que no son de 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 de AHFA .

**Anexo B**

**Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama**

**Requisitos de la política medioambiental**

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

              Una Autoridad de Financiamiento de Vivienda de labama (“AHFA”) requiere que se presente un Informe de Evaluación Ambiental del Sitio (“ESA”) de Fase I específico del proyecto para cada solicitud. El Informe de la Fase I de la ESA debe ser preparado por un Profesional Ambiental ("EP") calificado como se define en el 40 CFR § 312.10 (b) y debe cumplir con las pautas, requisitos y formato descritos en este documento .

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

A la fase I ESA debe ser completado por un EP e incluyen 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. El incumplimiento total y la inclusión en la Fase I del ESA de todos los elementos requeridos por la AHFA resultarán en demoras en el procesamiento o la 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 Apéndice B-2, una copia del cual debe incluirse como Apéndice I de la Fase I del ESA. Debido a que muchos de los elementos requeridos de la Fase I ESA toman tiempo para 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 un ESA de Fase I para un proyecto (a) identifica una Condición Ambiental Reconocida (que incluye, pero no se limita a, condiciones ambientales reconocidas controladas y condiciones ambientales históricas reconocidas (en lo sucesivo, colectivamente denominadas ("REC")), y / o (b) recomienda que se realicen pruebas, investigaciones adicionales o un Informe ESA Fase II, todos y cada uno de los Informes ESA Fase II y Addenda o informes de pruebas adicionales que son preparados por el EP para abordar los REC identificados deben incluirse en el momento La Fase I de la ESA se envía a la AHFA. Todos los informes de la Fase II de la ESA deben abordar completamente 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 acción correctiva basada en riesgos de Alabama (ARBCA); y debe demostrar suficientemente que todas las condiciones ambientales asociadas con el proyecto son apropiadas para la **ONU.** uso residencial **restringido** según lo define el Departamento de Gestión Ambiental de Alabama ("ADEM") según la regulación del Código Administrativo de Alabama 335-15-1.02 (ccc) (con la única excepción de que AHFA permitirá el uso de un control institucional que prohíba el uso de agua subterránea para fines potables o de riego en los casos en que el agua es suministrada por una empresa de servicios públicos) . Si una ESA de Fase I identifica una condición ambiental que se descarta como REC, la ESA de Fase I debe proporcionar una explicación suficiente y todos los datos de respaldo para demostrar que la condición ambiental no es un REC. AHFA se reserva el derecho de terminar cualquier solicitud si determina que el EP no identificó las condiciones ambientales como REC y se abordó, cuando corresponda, en una Fase II de ESA. 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 acuerdo con las versiones más actuales de ASTM E1903-11, AEIRG o ARBCA. AHFA no considerará ningún sitio para financiamiento que esté listado o propuesto en la Lista de Prioridad Nacional (“NPL”) o Sitio Estatal de Desechos Peligrosos (“SHWS”) equivalente estatal (sitios Superfund).

              Se deben presentar dos versiones de todos los informes de la siguiente manera: una copia impresa en color encuadernada completa (carpeta de 3 anillos) (con cada apéndice con pestañas por separado) y una **copia** en **color exacta y completa** en formato digital, cuyo texto debe estar en un formato de búsqueda formato. En el momento de la presentación de la solicitud, el solicitante debe pagar una tarifa de solicitud no reembolsable según se especifica en el QAP y el Plan de acción HOME. De conformidad con esos planes, AHFA puede seleccionar y contratar a terceros (por ejemplo, un EP, asesor legal y / o consultor designado) para revisar y comentar sobre la Fase I del ESA o el Informe de Fase II del 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 la solicitud. AHFA enviará una factura al solicitante que deberá pagar el solicitante dentro de los 7 días hábiles posteriores a la fecha de la factura. Cualquier parte no utilizada de cualquier pago adicional realizado por el solicitante en relación con la revisión de un tercero se devolverá al solicitante sin intereses una vez que se hayan enviado todas las facturas de terceros y se haya determinado el monto del reembolso. Durante el curso del proceso de revisión ambiental de la AHFA, la AHFA notificará al solicitante si el Informe de la ESA de la Fase I debe actualizarse para cumplir con los requisitos del 40 CFR 312 y la Sección 4.6 de la Consulta Apropiada ("AAI") (que requieren ciertos componentes de la Fase I del SEC se realizará o actualizará en un plazo 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 por AHFA) determina que no cumple sustancialmente con los Requisitos de la Política Ambiental de AHFA, las normas actuales de ASTM o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables dará lugar a la terminación de la aplicación relacionada. norte.

**Requisitos de integridad de la solicitud :**

T pon presentación del I Informe de la Fase ESA, AHFA llevará a cabo un examen completo para determinar si es o no el informe está completo y cumple con los requisitos de política ambiental.

              Si durante su revisión de integridad, AHFA determina que a una solicitud en un Ciclo de Solicitud Competitivo para Fondos HOME y / o Créditos para Vivienda le falta algún material requerido por los Requisitos de la Política Ambiental o que los materiales incluidos en el informe no cumplen materialmente con los estándares definidos por AHFA, la aplicación terminará y no se considerará para financiamiento durante ese ciclo de calificación. Si durante la revisión de integridad, la AHFA determina que se ha proporcionado toda la documentación requerida por los Requisitos de la Política Ambiental y que la aplicación se adhiere materialmente a los estándares definidos por la AHFA, pero que se requiere información o aclaración adicional para que la AHFA complete su evaluación completa de la Política Ambiental. Requisitos, AHFA se comunicará con el solicitante por correo electrónico. Cuando se le contacte, el solicitante debe enviar los elementos solicitados dentro de los 7 días hábiles o la solicitud terminará y no se considerará para financiamiento durante ese ciclo de calificación .

I f en respuesta a una petición de AHFA de información o aclaración adicional, el solicitante proporciona materialmente diferente o nueva información o documentación que fue requerida por esta Política Ambiental que ha sido presentado en el momento de presentación de solicitudes, AHFA se reserva el derecho de terminar el solicitud. Para mayor claridad, los siguientes se consideran Elementos ambientales materiales que deben enviarse en el momento de la solicitud y no se aceptarán después de la fecha límite de presentación de la solicitud: (1) todos los datos de pruebas ambientales recopilados para un proyecto propuesto, que incluyen, entre otros, pruebas de suelo , agua subterránea, gas del suelo, aire ambiental, asbesto y pintura a base de plomo; (2) cualquier estudio o informe de evaluación de delineación de humedales que se requiera; (3) cualquier Determinación Jurisdiccional requerida del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU.; y (4) todos los planes de remediación o mitigación para abordar cualquier problema ambiental identificado (o que debería haber sido identificado) en los informes de la Fase I de la ESA y de la Fase II de la ESA. Además, si un solicitante desea proporcionar información de cualquier agencia local, estatal o federal de conformidad con cualquier artículo presentado a AHFA por el solicitante de conformidad con estos Requisitos de política ambiental, toda esa 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 abogado o EP .  Si la información de la agencia hace referencia o expresa aprobación de cualquier método, proceso u otra información, toda la información a la que se hace referencia o supuestamente aprobada, incluidos los anexos o anexos y la correspondencia relacionada, 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 en qué forma se recibió d.

Si durante su revisión de integridad, AHFA determina que a una solicitud de límite de volumen exento de impuestos (ya sea que el solicitante solicite créditos para vivienda otorgados sin un ciclo de solicitud competitivo) falta algún material requerido por los requisitos de la política ambiental o que los materiales incluidos en la solicitud si no se adhiere materialmente a 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 determina que deberían haberse identificado) en los informes de la Fase I de la ESA y la Fase II de la ESA deben haberse mitigado o mitigado por completo (o incluir con la solicitud un plan de remediación por escrito aprobado por escrito por ADEM) de una manera que sea compatible con el uso residencial **sin restricciones** (como lo define ADEM bajo la regulación del Código Administrativo de Alabama 335-15-1.02 (ccc), con las siguientes excepciones únicas (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 los casos en que 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 para la Vivienda, AHFA permitirá el uso de un sistema de mitigación de vapor pasivo permanente como parte de un Plan de Limpieza Voluntario aprobado por escrito por ADEM bajo la regulación del Código Administrativo de Alabama 335-15-4-.04 antes de la presentación de la aplicación donde la fuente o fuentes de posible intrusión de vapor están o están ubicadas completamente fuera del sitio y la aprobación de ADEM del Plan de Limpieza Voluntario establece que no se requerirá monitoreo de cumplimiento futuro .

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

Toda la información proporcionada por el solicitante debe ser satisfactoria para AHFA y puede estar sujeta a las tarifas descritas en el QAP o el Plan de acción HOME correspondiente y / o en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) .

**Después de la Reserva, el Acuerdo Escrito de HOME y / o la Declaración de Intención Oficial :**

Si se descubre alguna condición ambiental imprevista con respecto a un proyecto que ya ha recibido una adjudicación de Fondos HOME, Créditos para Vivienda y / o Bonos de Ingresos para Viviendas Multifamiliares, y dicha condición ambiental hubiera causado que el proyecto no cumplen con los Requisitos de la Política Ambiental si se descubren antes de la adjudicación, entonces (a) si AHFA determina que las condiciones ambientales debieron haber sido descubiertas por el solicitante o sus Propietarios responsables durante el proceso de solicitud, AHFA terminará la adjudicación y requerirá todos los Fondos de HOME o Créditos para la vivienda se devolverán a AHFA, o (b) si AHFA determina que las condiciones ambientales surgieron sin culpa del solicitante y no pudieron haber sido descubiertas razonablemente durante el proceso de solicitud, AHFA puede permitir la propiedad Entidad del proyecto para remediar la (s) condición (es) ambiental (es) a costo y gasto exclusivo de la Entidad propietaria, incluidos, entre otros, los honorarios y gastos de cualquier EP y d / o abogado contratado por AHFA en relación con el proyecto, según sea necesario para que el solicitante cumpla con los Requisitos de la Política Ambiental y todas las demás condiciones especificadas por AHFA según la naturaleza específica de las circunstancias del proyecto. Si AHFA determina bajo los estándares anteriores que un solicitante es elegible para tomar acciones correctivas con respecto a cualquier condición ambiental imprevista, se le permitirá al solicitante 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 acción correctiva”):

1. Estimación de los costos totales de remediación (incluidas cotizaciones detalladas de terceros contratistas) y cronograma para la finalización de la remediación de un profesional ambiental calificado;

2. Evidencia de que el proyecto seguirá siendo financieramente viable y capaz de completarse dentro del tiempo requerido por el tipo de financiamiento recibido; siempre que, sin embargo, si AHFA permite que la Entidad propietaria repare una condición ambiental imprevista y el tiempo requerido para tal remediación resulte en la imposibilidad de que el proyecto se ponga en servicio antes de la fecha límite establecida bajo la Sección 42 y AHFA, AHFA puede optar por intercambiar los Créditos para Vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Créditos para Vivienda para el año actual o futuro, sujeto al pago del solicitante de la sanción por extensión ambiental especificada en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) ; y

3. Evidencia de que el solicitante tiene suficientes recursos financieros para completar la remediación y el proyecto en el plazo requerido. AHFA requerirá que un solicitante proporcione un depósito para garantizar que los gastos de AHFA en relación con cualquier remediación se paguen oportunamente .

Para un proyecto que recibe una adjudicación de Fondos HOME, AHFA notificará al solicitante si el Informe de la ESA de la Fase I debe actualizarse para cumplir con los requisitos de la Sección 4.6 de la AAI y la ASTM (que requiere que se lleven a cabo o actualicen ciertos componentes de la ESA de la Fase I). dentro de 180 días). Si se requiere un Informe ESA de 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 ESA Fase I actualizado que no estaba presente, descubierto o revelado en el momento del Informe ESA Fase I inicial y dicha condición ambiental hace que el proyecto no cumpla Requisitos de la política ambiental, el solicitante debe cumplir con los Requisitos de acción correctiva de AHFA como se especifica anteriormente .

              Durante el proceso de revisión de AHFA, si AHFA (o el consultor designado por AHFA) determina que los informes de la ESA no cumplen con los requisitos de AHFA, las normas de ASTM o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables, esta determinación resultará en la terminación de la concesión y la devolución. de los Fondos HOME y / o Créditos para Vivienda si no se corrigen inmediatamente después de una notificación por escrito .

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

E proyecto de ACH que recibe fondos de HOME debe someterse a una evaluación ambiental de acuerdo con los requisitos de la Ley Nacional de Política Ambiental ( “evaluación ambiental NEPA”), de acuerdo con 24 CFR Parte 58. La Entidad Propiedad de un proyecto que recibe un premio del hogar Se requerirán fondos para proporcionar ciertos estudios, informes y documentación adicionales necesarios para que AHFA complete la evaluación ambiental de NEPA. AHFA notificará a la Entidad propietaria de los requisitos de evaluación ambiental de NEPA en el momento de la adjudicación de los Fondos HOME. Para obtener más información sobre los requisitos de presentación de una entidad propietaria para el proceso de evaluación ambiental de la NEPA, consulte la Guía y lista de verificación de evaluación ambiental de AHFA (proyectos seleccionados para financiamiento de HOME) en www.AHFA.com . Aunque estos artículos no están obligados a proporcionar hasta después de la adjudicación de los fondos de HOME, AHFA recomienda encarecidamente a los solicitantes y sus EPs para revisar los artículos antes de enviar una solicitud al correo segurar que no existen las condiciones ambientales o de otro tipo en el lugar del proyecto que haría conducir a la terminación de la concesión de conformidad con 24 CFR Parte 58. -----

**"Actividades que limitan la elección" y otras actividades prohibidas :**

***Solicitantes de financiación HOME***

N EPA requiere que no ocurran “actividades que limiten las opciones” relacionadas con el proyecto propuesto o en el sitio **del** proyecto **desde el momento en que el solicitante envía una solicitud del Programa HOME a AHFA hasta que se completa el proceso de evaluación ambiental de NEPA** (ver 24 CFR § 58.22). El solicitante debe tomar todas las medidas necesarias para garantizar que ningún participante en el proceso de desarrollo (incluido el solicitante, la entidad propietaria, todos los miembros del equipo de desarrollo, contratistas, subcontratistas, propietarios actuales o cualquier otra persona) comprometa 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 HOME (independientemente de si se recibe cualquier otra forma de financiación), las "actividades que limitan la elección" prohibidas incluyen, entre otras, la adquisición, la compra, la rehabilitación, la demolición, la conversión, el arrendamiento o la reparación de todos o algunos parte del proyecto, además de alterar el terreno o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio del proyecto. Todas estas actividades que limitan la elección están prohibidas durante el período de evaluación ambiental de la NEPA que (a) comienza con la entrega de la solicitud a AHFA y (b) termina con la emisión de AHFA del Aviso para proceder, que generalmente ocurre en la reunión previa a la construcción realizada en las oficinas de AHFA en Montgomery .

Si las actividades que limitan la elección ocurren en un sitio o proyecto propuesto que busca Fondos HOME durante el período prohibido, independientemente de si el solicitante consintió en la actividad o tenía 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 están llevando a cabo actividades que limiten las opciones .

***Solicitantes de créditos para vivienda***

Un HFA también prohíbe ciertas actividades posteriores a la solicitud en proyectos que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (“Créditos para vivienda”). Para proyectos que solicitan créditos para vivienda o una asignación de límite de volumen exenta de impuestos (pero no reciben fondos HOME), las actividades posteriores a la solicitud prohibidas incluyen, entre otras, la adquisición, cambios en la propiedad de la propiedad, la rehabilitación o conversión total o parcial del sitio o proyecto propuesto, así como alterar el suelo (que no sean perforaciones geotécnicas del suelo con aviso previo a AHFA) o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio o proyecto propuesto. Todas estas 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 se ha completado el proceso de revisión ambiental .

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 tenía 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 están llevando a cabo actividades prohibidas.

**Anexo B -1**

**Requisitos de AHFA**

**NOTA: TODOS LOS REQUISITOS continuación deben ser presentados en las secciones designadas y Apéndices de la FASE I INFORME ESA .**

**NOTA: LOS VÍNCULOS A LOS SITIOS WEB DE LAS AGENCIAS GUBERNAMENTALES DEL APÉNDICE B SE PROPORCIONAN ÚNICAMENTE PARA SU COMODIDAD. ES RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE O DE SU EP VERIFICAR QUE EL SITIO WEB CONTIENE LA VERSIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS APLICABLES AQUÍ CITADAS.**

A MENOS QUE SE ESPECIFIQUE LO CONTRARIO A CONTINUACIÓN, CADA INFORME ESA DE LA FASE I ENVIADO A AHFA DEBE AL MOMENTO DE LA SOLICITUD :

1. Cumplir en todos los aspectos con ASTM E1527-13 (los Estándares ASTM) en cuanto al contenido y adherirse a los Requisitos de la Política Ambiental de AHFA.

2. Incluya una descripción legal completa (por ejemplo, medidas y límites) de todo el sitio y la superficie exacta del sitio. También se debe incluir un mapa de impuestos que identifique la parcela objeto de la solicitud en el Apéndice A de la Fase I del SEC. Si corresponde, el ESA de la Fase I 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 en conformidad con los Estándares ASTM y los Requisitos de la Política AHFA por un “Profesional Ambiental” como se define en X2 del Estándar 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 el 40 CFR 312.20, los siguientes componentes de cada ESA de Fase I deben actualizarse si tienen más de 180 días de antigüedad:

a. entrevistas con propietarios, operadores y ocupantes;

segundo. búsquedas de gravámenes registrados por limpieza ambiental;

C. revisiones de registros gubernamentales federales, tribales, estatales y locales;

                            re. inspecciones visuales de la propiedad y de las propiedades adyacentes (incluya fotografías tomadas durante la inspección visual); y

                            mi. Declaración del Profesional Ambiental (EP) responsable de la evaluación o actualización.

6. Estar en el formato de informe ambiental requerido por la AHFA (Anexo B-3) .

7. Incluya una búsqueda en la base de datos. IMPORTANTE: Las instalaciones que se deben registrar y las distancias de búsqueda para AST, UST y NPL excluidos (como se especifica en el Anexo B-3) requeridas por la AHFA son más estrictas que las distancias de búsqueda predeterminadas basadas en ASTM E1527-13. Los resultados y el análisis de EP 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 en la base de datos debe o no debe identificarse como un CER .

8. Si el proyecto propuesto implica rehabilitación, remoción o demolición de cualquier estructura, se deben abordar los siguientes elementos (con estimaciones de costos asociados para cada uno y documentación dentro del presupuesto del proyecto para contabilizar estos costos):

                            a. Pruebas de asbesto: Si se sospecha que hay materiales que contienen asbesto ("ACM") en cualquier estructura, se deben realizar pruebas de asbesto para documentar la presencia o ausencia de ACM en cada estructura. Las pruebas deben ser realizadas por inspectores acreditados que cumplan con 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 Emisiones de Contaminantes Peligrosos del Aire de la EPA (NESHAP ) regulaciones. Todos los resultados de las pruebas de asbesto deben incluirse en la Fase I de la ESA al momento de presentar la solicitud. AHFA requiere que la Fase I de la ESA incluya una declaración de que todos los ACM friables y no friables en estado deteriorado se reducirán por completo. Si se financia, se requerirá un plan para la eliminación completa por parte de un contratista de asbesto calificado de todos los ACM friables y no friables en condición deteriorada en todas las estructuras. Se puede obtener una lista de contratistas de asbesto del Departamento de Gestión Ambiental de Alabama ("ADEM") al 334-271-7700 o en [http://www.adem.state.al.us](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.adem.state.al.us) . Los ACM no friables se pueden manejar en su lugar si están intactos y si alguna de las actividades de rehabilitación propuestas no perturbará los ACM no friables. Si se financia, se requerirá un plan de operación y mantenimiento específico del sitio si se deben dejar en su lugar ACM intactos no friables. Los estándares de asbesto se encuentran en ASTM E-2356, EPA: Clean Air Act, CERCLA y OSHA 29 CFR Part 1926.1101.

                            segundo. 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 del ESA. AHFA requiere que la Fase I de la ESA incluya una declaración de que todo LBP será completamente abatido (eliminado) por un contratista autorizado de LBP. Si se financia, se requerirá el plan para la reducción del dolor lumbar. 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 la gestión y eliminación adecuadas de los desechos de acuerdo con las regulaciones de desechos sólidos aplicables y la preparación de cualquier requerimiento. informe de autorización posterior a la demolición que cumpla con las regulaciones estatales, federales y locales aplicables. Se 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: Departamento de HUD de EE. UU. “Pautas para la evaluación y el control de los peligros de la pintura con plomo en viviendas”: Capítulo 7 de [https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/healthy\_homes/lbp / hudguidelines](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://portal.hud.gov/hudportal/HUD%3Fsrc%3D/program_offices/healthy_homes/lbp/hudguidelines) .

                            C. Moho: Verifique visualmente la presencia de moho y anote sus hallazgos. Si hay moho o se sospecha que está presente, la Fase I de la ESA proporcionará recomendaciones para la eliminación y la confirmación del muestreo de aire después de la remoción.

              9. Todos los informes deben incluir información sobre lo siguiente:

                            a. Radón: Informe la zona de radón del Departamento de Salud Pública de Alabama para el condado en el que se encuentra el proyecto ( http://www.adph.org/radon/Default.asp?id=6413 ) .  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 ( [https://www.hud.gov/sites/documents/ 4430GHSGG-BM.PDF](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF) ). Los resultados de las pruebas de radón deben proporcionarse 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.

                            segundo. Humedales: Ninguna parte del sitio puede contener humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (que también incluyen aguas de los Estados Unidos), incluidas las áreas de desarrollo integrales fuera del sitio (por ejemplo, áreas fuera del sitio requeridas para la entrada, salida o estacionamiento). Para los propósitos de la Fase I del Informe 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 EE. UU. (1987) y los 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 de todas las demás figuras. El PE también debe verificar en el campo para confirmar si el sitio contiene 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 alguna parte del sitio (incluidas las áreas de desarrollo integral fuera del sitio) se sospecha que hay alguna 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 de NWI, o suelos hídricos o suelos con componentes hídricos en el mapa de suelos del 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 los Estados Unidos 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.  Todos los estudios de delimitación de humedales o informes de evaluación preparados para el sitio del proyecto o las propiedades adyacentes por el EP deben presentarse con la solicitud y el trabajo de campo debe completarse dentro de los 180 días anteriores a la presentación de la solicitud; o, como alternativa, un JD válido obtenido previamente 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 EE. UU. en relación con el JD) se puede presentar con la solicitud. En la medida en que se deba obtener 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 de 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 esos cuerpos de agua es no lo suficientemente descartado en la Fase I del Informe ESA, AHFA se reserva el derecho de terminar la solicitud.

                            C. Llanuras aluviales (100 años (zonas A o V), 500 años (zona B)): La Fase I ESA debe incluir un Mapa de Tasas de Seguro contra Inundaciones de FEMA ( Firmette ) con los límites del sitio claramente marcados y consistentes con los límites de todas las demás figuras. Para los proyectos de Crédito para la Vivienda solamente, no se pueden ubicar edificios (residenciales o de cualquier otro uso) en el sitio dentro de la llanura aluvial de 100 años . AHFA permitirá que una propiedad de alquiler de adquisición / rehabilitación existente se ubique en una llanura aluvial 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 de desarrollo integral fuera del sitio ) puede ubicarse dentro de la llanura de inundación de 100 años .

                            re. N Oise Reducción y Control: La Fase I debe incluir (1) un HUD completado “Ruido (EA) - Socio Hoja de trabajo” en: https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement- y-control / ; y (2) una evaluación completa de HUD “Calculadora de nivel de ruido diurno / nocturno” que se encuentra en: [https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/) . La evaluación del nivel de ruido debe responder a las siguientes preguntas:

                            ● ¿Hay un aeropuerto civil a cinco millas del sitio?

                            ● ¿Hay un aeropuerto militar a menos de 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 en general, [https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/) .

              Para todos los proyectos que involucren Créditos para Vivienda (pero no Fondos HOME) que excedan los Niveles de Ruido Aceptables, se deben incorporar medidas de mitigación en el 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 de la 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; que se encuentra en: [https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/) .

                            mi. Zonas despejadas del aeropuerto y zonas con potencial de accidentes: La Fase I ESA debe (1) incluir tanto una “Hoja de trabajo para socios - Peligros en aeropuertos” del HUD completada y una “Zonas despejadas para pistas del aeropuerto - Hoja de trabajo para socios” de HUD completa que se encuentra en: [https: // www. hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards) , y (2) adjunte un mapa (por ejemplo, Google Earth o Google Street map) que indique la ubicación del sitio del proyecto y cualquier aeropuerto (s) en las cercanías 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 la zona de potencial de accidente de un aeropuerto militar (APZ). Nota: La zona despejada civil está a 2.500 pies (0.47 millas) del final de la pista (RPZ / CZ); La zona despejada militar es de 15.000 pies (2,8 millas) desde el final de la pista (APZ). La Fase I de la 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?

              10. Tanques de almacenamiento sobre el suelo : **Todos** los tanques de almacenamiento sobre el suelo (AST) que contengan 100 galones o más de líquido o gas explosivo o inflamable dentro de 1 milla del sitio del proyecto deben identificarse en el Informe ESA Fase I mediante búsqueda en la base de datos Y 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 se cumplirá una distancia de separación aceptable ("ASD") entre cualquier AST y el perímetro del sitio del proyecto para las personas y los edificios que utilicen los cálculos de ASD aprobados por HUD. Si se determina que cualquier AST es menor que el ASD aprobado por el HUD, el ESA de la Fase I debe describir las medidas de mitigación aprobadas por el HUD que se proponen instalar y una estimación del costo de dichas medidas . ( Adjunte los resultados de la herramienta Calculadora de ASD de HUD que se encuentra en: [https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator) . Se pueden encontrar medidas de mitigación aceptables en https://www.hudexchange.info / resource / 2762 / aceptable-separación-distancia-guía / .)

              11. El EP debe obtener del Solicitante un Cuestionario de Usuario X3 completado para incluirlo en el Informe de la Fase I de la ESA.

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

              1. Todos los informes de la Fase II de la ESA deben abordar por completo todas las REC identificadas en el Informe de la Fase I de la ESA (incluidas las 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 actuales 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 el uso residencial sin restricciones (como lo define ADEM bajo la regulación del Código Administrativo de Alabama 335-15-1.02 (ccc), con la única excepción de que AHFA permitirá el uso de un control institucional prohibir el uso de agua subterránea para propósitos de riego o potable en los casos en que el agua es suministrada por una empresa de servicios públicos). Para mayor claridad, A HFA no aceptará ningún control institucional o de ingeniería propuesto en el sitio propuesto que no sea una prohibición sobre el uso de agua subterránea para fines de riego o potable en los casos en que el agua sea suministrada por una empresa de servicios públicos.

              2. Si el PE cree o sostiene que cualquier sustancia química preocupante ("COC") detectada es coherente o está en consonancia con las "condiciones de fondo", el PE proporcionará una base para tal opinión. Los métodos para hacerlo incluyen, pero no se limitan a, los estudios del USGS para AOC en la misma región geográfica y suficientes muestras de antecedentes para ser analizadas y evaluadas 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 hayan realizado o se recomiende tomar para resolver cualquier problema ambiental identificado en un SEC de Fase I o SEC de Fase II, se debe presentar lo siguiente en el momento de la solicitud: (a) detalles sobre el plan de remediación específico; (b) todas las aprobaciones de la autoridad reguladora final aplicables requeridas para la implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de las partidas de los costos estimados con cotizaciones de respaldo; (d) información sobre la fuente de financiación prevista para la realización de las actividades de rehabilitación; (e) un cronograma proyectado para las actividades de rehabilitación aprobadas; y (f) una copia de cualquier convenio ambiental propuesto que documente cualquier control institucional o de ingeniería planeado .

2. En la medida en que existan pautas o métodos contradictorios o inconsistentes entre las agencias reguladoras con respecto al asunto ambiental en cuestión, el EP seguirá el estándar más estricto y certificará que este estándar se ha cumplido .

(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/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hudexchange.info/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities/) .)

**Anexo B-2**

**Carta de compromiso**

**( DEBE ESTAR EN CARTEL DE PROFESIONAL AMBIENTAL)**

Cliquee aquí para introducir una fecha.

[Solicitante]

              RE: Informe de la ESA de fase I [o informes medioambientales posteriores] para:

                                          Applican t

                                          Nombre de desarrollo

                                          Dirección de desarrollo

Querido solicitante]:

              Acepte esta carta que establece los términos del compromiso ("Carta de compromiso") bajo los cuales nuestra Firma le brindará servicios de consultoría ambiental a usted y a su compañía con el propósito de realizar un Informe ESA Fase I [o Informes Ambientales subsiguientes] para el Proyecto de Desarrollo en la dirección designada establecida anteriormente .

              I t es la comprensión de nuestra firma que la naturaleza y el alcance de los servicios profesionales ambientales que se deben proporcionar a usted son los siguientes:

              1. Nuestra Firma ha sido contratada por [SOLICITANTE] para llevar a cabo una ESA de Fase I en la ubicación de Desarrollo especificada anteriormente de conformidad con el alcance y las limitaciones de 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 Ambiental (como se define en el 40 CFR § 312.10 (b)) y que 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 ESA de Fase I será utilizada por la Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama ("AHFA") al considerar el financiamiento propuesto para el desarrollo residencial / rehabilitación de la propiedad y, por lo tanto, AHFA puede depender de la Fase I Informe de la ESA en su totalidad como si se hubiera emitido originalmente a AHFA. Si bien AHFA tendrá derecho a confiar en la Fase I del Informe de la ESA en su totalidad, el Solicitante será el único responsable de todas y cada una de las tarifas y gastos asociados con la realización de este alcance del compromiso.

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

                            a. La Firma tiene cobertura de seguro de Responsabilidad Civil Profesional y / o Errores y Omisiones por montos mínimos de Un Millón de Dólares ($ 1,000,000.00) por evento u ocurrencia;

                            segundo. La Firma cuenta con Seguro de Compensación al Trabajador y Seguro de Responsabilidad Civil por lesiones corporales y daños a la propiedad que puedan sufrir terceros y miembros del público en los montos mínimos de Un Millón de Dólares ($ 1,000,000.00) por evento u ocurrencia ( En su caso, es aceptable para que se utilice en su lugar lo siguiente: Según la documentación adjunta, la Firma solo tiene [#] empleados y está exenta de las Leyes de Compensación para Trabajadores de Alabama ) ; y

                            C. La Firma tiene un Seguro Integral de Responsabilidad General y Daños a la Propiedad por lesiones corporales y daños a la propiedad por la cantidad mínima de Un Millón de Dólares ($ 1,000,000.00).

              Nuestra Firma entiende que proporcionará una copia de su Certificado o Acuerdo de Seguro que demuestre que cumple con los Requisitos de Seguro de AHFA y que enumere o programe a 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 EP proporcione recomendaciones al Solicitante con respecto al trabajo de la Fase I de la ESA a realizar, las medidas de mitigación o abatimiento, o la evaluación adicional ("Trabajo adicional"), esas recomendaciones para el trabajo adicional serán proporcionada a AHFA en el momento de la Solicitud. Además, nuestra Firma entiende que el Solicitante no tendrá la autoridad para autorizar o instruir al EP 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 envía su Solicitud a AHFA, ninguno de los Solicitantes, el EP (o nuestra firma), el dueño actual de la propiedad o cualquier agente de dichas partes puede emprender o realizar cualquier Actividad Limitadora de Elección en el Desarrollo. Sitio del proyecto. Para evitar dudas, nuestra Firma buscará autorización por escrito para cualquier Trabajo adicional de AHFA antes de continuar. Además, nuestra Firma entiende que una vez que el Solicitante presente su Solicitud a AHFA, nuestra Firma no 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 de información adicional o aclaración de la Fase I del ESA). Nuestra Firma agradece 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 medioambiental requerido por AHFA**

**TABLA DE CONTENIDO**

**1.0 RESUMEN**

              1.1 FASE I ESA

              1 .2 DETECCIÓN DE ENCOCHES DE VAPOR DE NIVEL 1 (debe incluir discusión)

              1,3 AHFA NO-SCOPE RESUMEN Y

              1.4 RECOMENDACIONES (Si existe la posibilidad de que haya contaminación presente 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 del ESA es determinar si la propiedad es ambientalmente adecuada para la construcción / rehabilitación de viviendas residenciales multifamiliares )

              2.2 ALCANCE DETALLADO DE LOS SERVICIOS

              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 del tiempo y VALIDEZ DE INFORME T

**3.0 DESCRIPCIÓN DEL SITIO**

3.1 UBICACIÓN DEL LUGAR (latitud y longitud) Y DESCRIPCIÓN LEGAL (Metes y límites)

              3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LUGAR Y VICINIDAD

              3.3 USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD

              3.4 DESCRIPCIONES DE CARRETERAS, 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 DERECHOS AMBIENTALES O LIMITACIONES DE ACTIVIDAD Y USO (EP acepta la responsabilidad y obtiene resultados de búsqueda como se explica en la Sección 6.2 de la Norma ASTM)

              4.3 CONOCIMIENTOS ESPECIALIZADOS

              4.4 INFORMACIÓN COMÚNMENTE CONOCIDA O RAZONABLEMENTE ASCERTABLE

              4.5 REDUCCIÓN DE LA VALORACIÓN POR ASUNTOS AMBIENTALES

              4.6 INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO, ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD Y OCUPANTE

              4.7 OTROS

**5.0 REVISIÓN DE REGISTROS**

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

                            5.1.1 Distancias de búsqueda: desde latitud y longitud (distancias ASTM más NPL sin listar 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 (EP debe verificar en campo la distancia a cualquier instalación identificada)

                            5.1.3 Sitios no asignables

              5.2 FUENTES ESTÁNDAR DE REGISTRO AMBIENTAL (Consulte con el gobierno local, biblioteca, departamento de bomberos, juzgado, etc.)

              5.3 FUENTES ADICIONALES DE REGISTRO AMBIENTAL

              5.4 FUENTE (S) DE AJUSTE FÍSICO

                            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 (incluir todos los documentos en el Apéndice D)

                            5.5.1 Propiedad de la 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 de seguros contra incendios de Sanborn®

                            5.5.5 Mapas topográficos históricos

                            5.5.6 Otras fuentes históricas

                            5.5.7 Resumen histórico y lagunas de datos

              5.6 INFORMACIÓN HISTÓRICA SOBRE PROPIEDADES ADJUNTAS

              5.7 DOCUMENTAR TODAS LAS FUENTES VERIFICADAS

              5.8 OTROS

**6.0 RECONOCIMIENTO DEL SITIO**

6.1 METODOLOGÍA Y CONDICIONES LÍMITES

              6.2 CONFIGURACIÓN GENERAL DEL SITIO

              6.3 OBSERVACIONES EXTERIORES

              6.4 OBSERVACIONES INTERIORES

              6.5 RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD ADJUNTA

              6.6 CONDICIONES AMBIENTALES RECONOCIDAS IDENTIFICADAS DURANTE EL RECONOCIMIENTO DEL SITIO

**7.0 ENTREVISTAS**

7.1 FUNCIONARIOS DEL GOBIERNO LOCAL Y ESTATAL (ALCALDE, DEPARTAMENTO DE BOMBEROS , SOCIEDAD HISTÓRICA LOCAL, ETC.) (Las entrevistas se llevarán a cabo primero en persona, si no están disponibles, luego por teléfono y luego por comunicación escrita. Verifique qué método se utilizó e incluya el nombre, la información y fecha de la entrevista)

              7.2 SOLICITANTE / DESARROLLADOR

              7.3 CUESTIONARIO DE USUARIO

              7.4 PROPIETARIOS

              7.5 ADMINISTRADOR DEL SITIO, OCUPANTES Y RESIDENTES LOCALES

              7.6 OTROS

**8.0 EVALUACIÓN (RESULTADOS, OPINIONES Y CONCLUSIONES)**

8.1 FASE I ESA

              8.2 ADICIONALES investigaciones, limitaciones, excepciones, D EVIATIONS Y BRECHAS DE DATOS

              8.3 SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

              8.4 Conclusiones y Declaración de la ASTM (Debe certificar EP llevó a cabo la Fase I de acuerdo con la norma ASTM y Política Ambiental AHFA R equisitos) (debe indicar si la propiedad es apta para o puede satisfacer el estándar de uso residencial basada en la EP mejor criterio profesional)

              8.5 DECLARACIÓN EP (40 CFR PARTE 312) Y FIRMA

              8.6 OTROS

**9.0 ELEMENTOS ADICIONALES REQUERIDOS DE AHFA**

9.1 DETECCIÓN DE ENCOCHE DE VAPOR 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 Llanuras aluviales

              9 .8 REDUCCIÓN Y CONTROL DE RUIDO

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

              9.10 OTROS

**10.0 REFERENCIAS**

**APENDICES**

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

yo . MAPA DE TIERRA DE GOOGLE

ii. MAPA DE IMPUESTOS

iii. MAPA DE UBICACIÓN DEL SITIO

iv. PLAN ESQUEMÁTICO DEL SITIO

v. MAPA TOPOGRÁFICO

vi. MAPA DEL INVENTARIO NACIONAL DE HUMEDALES

vii. MAPA DE TASAS DEL SEGURO CONTRA INUNDACIONES

NOTA:  Los elementos i . ii. y iii. debe incluir:

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

              b) Identificación de preocupaciones ambientales, cuando corresponda, incluidas las fuentes o ubicaciones fuera del sitio que tienen el potencial de impactar adversamente la propiedad.

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

              d) Una flecha norte.

APÉNDICE B REGISTROS DE PROPIEDAD Y CUESTIONARIO DE USUARIO

APÉNDICE C INVESTIGACIÓN DE LIMITACIONES DE USO DE ACTIVIDAD / GRAVAMEN AMBIENTAL

APÉNDICE D INFORME DE LA BASE DE DATOS AMBIENTAL

APÉNDICE E DOCUMENTACIÓN DE REGISTROS HISTÓRICOS

APÉNDICE F FOTOGRAFÍAS DEL LUGAR Y 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 DE AHFA (Anexo B-4 en el membrete del EP)

APÉNDICE I CARTA DE COMPROMISO / CONTRATO (Anexo B-2 en papel con membrete del PE)

APÉNDICE J CV PROFESIONALES / CALIFICACIONES DEL PERSONAL

APÉNDICE K ELEMENTOS REQUERIDOS DE AHFA:

K.1 DOCUMENTACIÓN DE CRIBADO DE ENCOCHE DE VAPOR DE CONFORMIDAD CON ASTM E2600-15

K.2 PRUEBA DE SEGURO: AHFA MÍNIMOS O MÁS (AHFA debe figurar como asegurado)

K.3 DOCUMENTACIÓN SUPLEMENTARIA

**Anexo B- 4**

**Carta de confianza**

**( DEBE ESTAR EN CARTEL DE PROFESIONAL AMBIENTAL)**

Cliquee aquí para introducir una fecha.

Una Autoridad de Financiamiento de Vivienda de labama

7460 Halcyon Pointe Drive, Suite 200

Montgomery, AL 36117

RE: P hase I Informe ESA [o posteriores Informes Ambientales] para:

Nombre de desarrollo

                            Dirección de desarrollo

                            Ciudad de desarrollo, código postal del estado

Se adjunta el Informe de Evaluación Ambiental del Sitio (ESA) de Fase I [o los Informes Ambientales subsiguientes] para la propiedad en cuestión con fecha [Haga clic aquí para ingresar una fecha] a la Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama (AHFA).

Tengo entendido que AHFA utilizará la información contenida en los informes de la ESA al considerar el financiamiento propuesto para el desarrollo / rehabilitación residencial de la propiedad y, por lo tanto, la 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 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 profesional ambiental según lo define el 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 Financiamiento de Vivienda de Alabama**

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

**Tabla de contenido**

I. Introducción

II. Requisitos para todos los proyectos aprobados

III. Unidades de alquiler de obra nueva adjunta

IV. Unidades de alquiler unifamiliares de nueva construcción

V. Inspecciones e informes

**WI Thout limitar cualquier otra disposición de este Plan casa acción, todas las determinaciones, cálculos, evaluaciones, evaluaciones o decisiones tomadas por AHFA según este Suplemento, INCLUYENDO SIN INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN limitación relacionada, FORMAS AHFA Y EL PGC sí misma, se hará en AHFA ÚNICA Y DISCRECIÓN ABSOLUTA .**

**I. Introductio n**

***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, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, la Ley de Vivienda Justa, las normas estatales y locales de mitigación de desastres, el Código Internacional de Construcción de 2009 o 2012 - Residencial Internacional Código, Código Internacional de Conservación de Energía 2009 para viviendas unifamiliares, 2007 Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado 90.2 para edificios multifamiliares y cualquier requisito de código de construcción local más restrictivo.***

Un desviaciones ny de estas normas deben tener la aprobación por escrito de AHFA antes de la presentación de una solicitud de financiación. La solicitud de aprobación, con toda la documentación de respaldo, debe enviarse a AHFA al menos 30 días antes de enviar 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 cobrará la tarifa correspondiente. Una lista completa de tarifas se encuentra en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) .

**II. Requisitos para todos los proyectos aprobados**

**A. Criterios específicos del sitio:**

                            1.) No se permiten los sitios propuestos por HOME que contengan propiedad dentro de una llanura aluvial de 100 años. Los sitios propuestos y los proyectos existentes del Crédito para Vivienda y de los Fondos HOME no pueden contener humedales.

                            2.) Los proyectos de construcción nueva en todas las zonas requerirán prácticas de construcción nueva 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 ( [https://www.hud.gov/sites /documents/4430GHSGG-BM.PDF](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF) ). Los resultados de las pruebas de radón deben proporcionarse 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, consulte:  [http://www.alabamapublichealth.gov/radon/](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.alabamapublichealth.gov/radon/) .

                            3.) Unidades de alquiler de nueva construcción : Todos los desarrollos de nueva construcción deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio , con no más de 1 año de antigüedad al 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 planificada del edificio y un mínimo total 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 ejercer en el estado de Alabama debe preparar el informe.

                            4.) Viviendas unifamiliares de alquiler de nueva construcción: Todos los desarrollos deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio , con no más de 1 año de antigüedad al 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 mínimo total 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 ejercer en el estado de Alabama debe preparar el informe.

                            5.) Rehabilitación de un edificio existente: Los proyectos que agreguen cimientos de nuevos 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 planificada del edificio 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 ejercer en el estado de Alabama debe preparar el informe.

**B. Sitio ubicado fuera de los límites de la ciudad municipal:**

                            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 alguacil.

                            2.) Un sitio propuesto o un proyecto existente que esté ubicado 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 servicio de agua potable y de agua contra incendios debe ser proporcionado al desarrollo por el proveedor de servicios públicos local.

**C. Estándares del proyecto:**

                            1.) Normas de construcción de la casa club / comunidad : Los pies cuadrados elegibles de la casa club / edificio comunitario o espacio (s) del proyecto son 3,000 pies cuadrados con calefacción y refrigeración (incluido el área de oficinas, lavandería comunitaria, sala de reuniones comunitaria, baños, cocinas, etc.). La casa club / edificio comunitario o espacio (s) puede exceder los 3,000 pies cuadrados con calefacción y refrigeración, pero los pies cuadrados que excedan esta cantidad no se incluirán en la Base elegible utilizada para calcular el Crédito por vivienda. La casa club / edificio comunitario o espacio (s) debe cumplir con todos los estándares de accesibilidad aplicables.

                            2.) Estándares de proyectos para personas mayores : Todos los proyectos 100% para personas mayores deben ser estructuras de un piso. Excepción: los proyectos pueden tener más de un piso, 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 forma individual.

                            3.) Servicios requeridos para la unidad : Todos los proyectos deben tener 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 solo estante de alambre revestido que se extiende a lo largo del armario o una agrupación de estantes de alambre revestidos más pequeños. Los desarrollos diseñados con acceso a todas las unidades interiores deben proporcionar el almacenamiento exterior adicional requerido para cada unidad en el interior de los edificios. Puede estar ubicado dentro de la unidad, en el piso de los inquilinos o en un área común. Todo el almacenamiento exterior e interior debe poder cerrarse con llave.

                            4.) Construcción modular : Las unidades modulares deben ser construidas en secciones de componentes y ensambladas por un fabricante en un ambiente controlado. Las secciones de los componentes se ensamblarán sobre una base permanente convencional en el sitio del proyecto. El trabajo final debe completarse 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 que se establecen en este documento. Se debe proporcionar una garantía del fabricante de la casa modular.

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

                                          a. Plano del sitio: Deben mostrarse los siguientes elementos.

                                                        yo . Escala: 1 pulgada = 40 pies o más para unidades típicas.

                                                        ii. Flecha norte.

                                                        iii. Ubicaciones de edificios, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento existentes, si corresponde.

                                                        iv. Restricciones existentes del sitio / zonificación que incluyen retrocesos, derechos de paso, límites, humedales y llanuras aluviales.

                                                        v. Todos los cambios propuestos y los edificios, estacionamiento, servicios públicos y jardinería propuestos.

                                                        vi. Topografía del sitio existente y propuesta .

                                                        vii. Elevaciones de altura de piso terminado y todas las nuevas dimensiones y elevaciones de pavimentación.

                                                        viii. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluidas, entre otras, las unidades de apartamentos designadas accesibles para discapacitados y para discapacitados sensoriales.

                                                        ix. Proporcione un plan de sitio de ruta accesible con detalles aplicables.

                                          segundo. Planos de planta:

                                                        yo . Escala: 1/4 de pulgada = 1 pie o más para unidades típicas.

                                                        ii. Muestre la distribución de la habitación / espacio, identificando cada habitación / espacio con su nombre e indique el tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones en los planos de la unidad.

                                                        iii. Indique el tamaño total bruto del pie cuadrado y el tamaño 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.

                                          C. Alzados y secciones:

                                                        yo . Escala: 1/8 de pulgada = 1 pie o más.

                                                        ii. Identifique todos los materiales que se utilizarán en los cimientos y exteriores de edificios.

                                          re. Hoja de título: Indique los códigos de construcción y los estándares de accesibilidad que sean aplicables al proyecto.

**III. Unidades de alquiler de obra nueva adjunta**

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

**A. Estándares mínimos de construcción:**

                            1.) Requisitos mínimos de área neta de la unidad de apartamento:

                                          El área neta se mide desde la **cara terminada interior** del muro exterior hasta la **cara terminada interior** del muro de separación común o de inquilinos.

                                          El área neta mínima del dormitorio se mide a partir de las caras interiores de todas las paredes que rodean cada dormitorio, excluidos los armarios, las salas de máquinas y los trasteros.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de unidad** | **Cantidad de baños** | **Área neta mínima de la unidad \*** | **Área neta mínima del dormitorio** |
| 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 | 1200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 Dormitorios | 2 | 1,455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |

*\** ***Nota 1*** *: Las áreas netas de la unidad no incluyen almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.*

                            2.) Excepciones a los requisitos mínimos de superficie:

                                                        Proyectos de ocupación de habitación individual (“SRO”) .

                            3.) Normas de construcción exterior:

                                          a. Materiales de acabado exterior:

                                                        yo . Revestimientos exteriores de edificios: 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 no prorrateada de por vida (50 años) transferible;

                                                                      c) Revestimientos y molduras cementosos; o

                                                                      d) Revestimientos y molduras compuestos de ingeniería.

Todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente deben estar 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 corredores. Se debe utilizar ladrillo, bloque decorativo o piedra cultivada como material de delantal.

                                                        ii. Fascia y plafón: debe ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, moldura cementosa o moldura compuesta de ingeniería. El material utilizado para plafones debe estar perforado o ventilado.

                                                        iii. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse con madera revestida de vinilo, vinilo sólido extruido, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas deben tener mosquiteros.

                                                        iv. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o construcción con aislamiento de metal. Se requieren “mirillas” y cerrojos con cerrojo en las puertas de entrada. Las cerraduras de pestillo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo de pulgar" en el lado interior. Se prohíben las cerraduras de pestillo de doble llave. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.

                                                        v. Materiales para techos: Se deben usar tejas antifúngicas o techos de metal con garantía de 30 años o mejor.

                                                        vi. Las rejillas de ventilación del techo deben estar hechas de aluminio o materiales de vinilo.

                                                        vii. Todos los áticos deberán tener ventilación.

                                                        viii. Todas las entradas principales deben estar dentro de un corredor o tener una cubierta mínima de techo de 3 pies de profundidad por 5 pies de ancho, y deben estar diseñadas para desviar el agua de la puerta de entrada. En cada entrada exterior se requieren plataformas de entrada que midan 4 pies por 4 pies y estén hechas de material impermeable con una pendiente que cumpla con los estándares de Vivienda Justa y ADA.

                                                        ix. Todos los pasillos deben estar construidos con piso de concreto / material de plataforma.

                                                        X. Se requieren contraventanas exteriores en todos los edificios con revestimientos 100% de ladrillo o vinilo.

                                                        xi. Los componentes de las escaleras, como largueros, peldaños y contrahuellas, deben estar construidos con acero u hormigón. Todos los pasos del proyecto deben incluir una placa de apoyo entre cada paso, comenzando en el primer paso más cercano al suelo y terminando en el paso más cercano en el balcón o rellano. Los pasamanos y piquetes deben estar construidos de acero o aluminio.

                                                        xii. Los componentes de patio y porche / balcón que se utilicen como parte del edificio deben tener losas o plataformas de concreto y deben estar construidos de manera que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe realizarse con materiales como aluminio, vinilo, molduras de materiales cementosos o molduras de compuestos de ingeniería. Las columnas de madera estructural deben tener un mínimo de 6 ”x 6” columnas tratadas a presión ocultas como se indica arriba o columnas de acero, fibra de vidrio, uretano de alta densidad o aluminio del tamaño adecuado. Las barandillas decorativas y / o los sistemas de barandillas utilizados en porches y patios deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio, acero o aluminio que cumplan con los códigos. Se deben instalar postes de soporte de madera para evitar la degradación (pudrición) en los extremos de los postes y para proporcionar la estructura y el anclaje del poste a la losa. No se permiten barandillas de madera.

                                          segundo. Otros estándares exteriores:

                                                        yo . Se requiere una iluminación exterior adecuada en todos los corredores / 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 accesorios 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.

                                                        ii. Los números de dirección deben ser claramente visibles.

                                                        iii. Se requieren un espacio y medio de estacionamiento por unidad de vivienda para unidades familiares, un espacio por unidad para unidades para personas mayores, dos espacios de estacionamiento para viviendas unifamiliares y dos espacios de estacionamiento para cada dúplex, a menos que el código local indique lo contrario, y no hay estacionamiento en la calle designado permitido.

                                                        iv. El tapajuntas de metal o de polietileno de 20 milésimas de pulgada cuando se usa junto con un tapajuntas laminado de polietileno autoadhesivo debe instalarse sobre todas las unidades exteriores de puertas y ventanas.

                                                        v. Se debe presentar un plan de jardinería que indique las áreas que se van a colocar con césped y jardinería. Los planes de jardinería deben seguir cualquier ordenanza municipal de jardinería aplicable. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si el espacio en el suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben sembrarse. Se permite jardinería alrededor y entre los edificios. Como mínimo, proporcione 1 árbol de calibre de 2 ”por unidad y 6 arbustos de 1 galón por unidad.

                                                        vi. Se requieren bordillos de concreto a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. (No se permiten bordillos del valle)

                                                        vii. Se debe proporcionar acceso a la acera a todos los espacios de estacionamiento. Donde la ruta accesible en el sitio cruza una calzada vehicular, se requieren líneas de cruce de peatones. No deberán tener menos de 6 pulgadas ni más de 24 pulgadas de ancho.

                                                        viii. Se requiere un letrero de proyecto iluminado que incluya el logotipo de Vivienda Justa. Dependiendo de la ubicación en lo que respecta al acceso de la propiedad desde la vía pública, el letrero del proyecto puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Vivienda Justa en ambos lados del letrero.

                                                        ix. Se requiere un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. El contenedor de basura / compactador debe ser accesible según 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 que los usen los inquilinos discapacitados.

                                                        X. Se debe proporcionar un camino de acceso continuo pavimentado de asfalto o concreto a la entrada del desarrollo.

                                                        xi. 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 elementos de reserva.

                                                        xii. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y por lo menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, la casa club / edificio comunitario y los servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda mediante una acera o pasarela.

                                                        xiii. Los buzones de correo, el patio de juegos y todas las comodidades exteriores del proyecto deben estar en una ruta accesible según lo definido por las Pautas de Vivienda Justa. Todos los servicios exteriores del proyecto que tienen componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben construirse de manera que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe realizarse con materiales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Las barandillas decorativas y / o los sistemas de barandillas que se utilicen deberán ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplan con los códigos. No se permiten barandillas de madera. Los gazebos y los refugios para pícnic deberán tener mesa (s) con asientos de banco adjuntos.

                                                        xiv. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.

                                                        xv. Todos los servicios públicos ubicados en el sitio deben ser subterráneos.

                                                        xvi. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y / o de nueva construcción) deben estar ubicados dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor de 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 plagas de alimañas, insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de basura y escombros.

                            4.) Estándares de espacios y edificios interiores:

                                          a. Enmarcado de pared:

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

                                                        ii. Se requiere insonorización o aislamiento acústico entre el entramado de vigas en las paredes de separación de inquilinos. Se requiere una clasificación de sonido de Clase de transmisión de sonido (STC) 54.

                                                        iii. Se requiere insonorización entre pisos para lograr una calificación de (STC) de no menos de 50 y una Clase de aislamiento de impacto (IIC) de no menos de 50.

                                          segundo. Requisitos de aislamiento:

                                                        yo . El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el montaje de la pared.

                                                        ii. El aislamiento del techo o del ático debe tener un mínimo de R-38.

                                                        iii. Se deben instalar retardadores de vapor si así lo recomienda el arquitecto del proyecto.

                                          C. Espacios de cocina:

                                                        yo . Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble cubeta de 6 1/2 pulgadas de profundidad como mínimo en cada unidad.

                                                        ii. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios químico seco con clasificación ABC de 2.5 lb de fácil acceso en la cocina y montado para adaptarse a la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener botes de protección contra incendios sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.

                                                        iii. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para las puertas o los frentes de los cajones. Los gabinetes deben cumplir con el estándar de rendimiento y construcción ANSI / KCMA A161.1 para gabinetes de cocina y tocador. Los gabinetes deben llevar el sello de certificación de KCMA (Asociación de fabricantes de gabinetes de cocina).

                                                        iv. Se requiere un armario de despensa o un gabinete de despensa en cada apartamento. La despensa debe tener 1'6 "x 1'6" de profundidad y / o gabinetes de despensa de carpintería prefabricados de 1'x 2'-6 "de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados dentro o junto a la cocina.

                                                        v. Se requiere una lámpara fluorescente de 4 pies de largo .

                                                        vi. Todos los electrodomésticos deben tener la calificación Energy Star.

                                                        vii. Se requiere un protector de grasa detrás de las cocinas en la pared.

                                          re. Espacios de baño:

                                                        yo . Las unidades de bañera / ducha deben tener dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas de largo y estar equipadas con válvulas anti-escaldaduras. Se requiere un bloqueo integral de madera en las paredes según las pautas de Vivienda Justa. Todas las bañeras en unidades designadas accesibles para discapacitados deben venir completas con "barras de apoyo instaladas de fábrica" ​​donde los bordes de la bañera están reforzados. Todavía se requieren bloques de madera en las paredes con 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 deben instalar bloques de madera maciza para cumplir con las pautas de Vivienda Justa.

                                                        ii. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad de ANSI, UFAS y Vivienda Justa aplicables.

                                                        iii. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0 ”por encima del piso terminado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

                                                        iv. Se deben instalar gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de ropa blanca con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en unidades designadas accesibles para discapacitados deben instalarse de acuerdo con las pautas aplicables de ANSI o UFAS.

                                          mi. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según los estándares de accesibilidad aplicables.

                                          F. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades sujetas a las Pautas de Vivienda Justa deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Vivienda Justa aplicables. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en unidades designadas accesibles 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.

                                          gramo. 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 dormitorio.

                                          h. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.

                                          yo . Están prohibidas las puertas corredizas de vidrio.

                                          j. Acabados de piso:

                                                        yo . Los materiales de las alfombras deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

                                                        ii. Los materiales para pisos resilientes deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

                                          k. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo con batería de respaldo por unidad. Las casas adosadas deben tener un mínimo de 1 detector de humo en el piso de arriba.

                                          l. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con sistemas o aparatos mecánicos de gas. Las unidades con garaje adjunto también deben tener instalado un detector de monóxido de carbono.

                                          metro. Todas las unidades están precableadas para conexiones de televisión por cable en la sala de estar y 1 por habitación.

                            5.) Fontanería y equipos mecánicos:

                                          a. Los calentadores de agua deben colocarse en bandejas de drenaje con tuberías de drenaje conectadas al exterior oa 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 correspondiente. Adicionalmente:

                                                        yo . Los calentadores de agua eléctricos deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.93 para un tanque de 30 galones o un UEF mínimo de 0.93 para un tanque de 40 galones.

                                                        ii.              Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme ( UEF) mínimo de 0.60 para un tanque de 30 galones o un mínimo de .58 UEF para un tanque de 40 galones.

                                          segundo. Las unidades HVAC de pared no están permitidas en unidades residenciales, excepto en unidades de eficiencia.

                                          C. La tubería de suministro de CPVC no está permitida para espacios interiores en la pared o servicios aéreos.

                                          re. Las unidades de HVAC y los calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. Las unidades de HVAC deben instalarse en armarios mecánicos con paredes aisladas ubicadas dentro de la unidad de vivienda. Los calentadores de agua deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.

                                          mi. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

                                          F. Se debe utilizar HVAC 14 SEER o superior.

**IV. Casas de alquiler unifamiliares de nueva construcción**

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

**A. Estándares mínimos de construcción:**

                            1.) Requisitos mínimos de área neta de la unidad:

                                          El área neta mínima del dormitorio se mide a partir de las caras interiores de todas las paredes que rodean cada dormitorio, excluidos los armarios, las salas de máquinas y los trasteros.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de unidad** | **Cantidad de baños** | **Área neta mínima de la unidad \*** | **Área neta mínima del dormitorio \*** |
| 3 dormitorios | 2 | 1200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 Dormitorios | 2 | 1,455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |

*\** ***Nota 1*** *: Las áreas netas 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 orientadas hacia el frente adyacentes al espacio acondicionado y pueden incluir la pared “común” que es parte de un garaje que da al frente siempre que esta pared esté orientada hacia el frente y acondicionada en un lado.

                            3.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 30 pies de distancia entre el edificio del patio delantero y la acera. Cada casa debe tener un mínimo de 10 pies laterales. (El ancho mínimo del lote será de cincuenta (50) pies). Tanto el ancho del lote como los retrocesos del patio lateral se pueden modificar con la siguiente excepción: Un retroceso de 10 pies en el patio lateral 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 que dé al frente.

                            4.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 3 diseños diferentes de elevación delantera y trasera. No se pueden construir alzados frontales idénticos uno al lado del otro.

                            5.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 3 combinaciones de colores diferentes.

**B. Normas de construcción exterior:**

                            1.) Materiales de acabado exterior:

                                          a. Revestimientos exteriores de edificios: Se requieren materiales de muy bajo mantenimiento. Los materiales aceptables incluyen:

                                                        yo . Ladrillo;

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

                                                        iii. Revestimientos y molduras cementosos; o

                                                        iv. Revestimientos y molduras compuestos de ingeniería.

              Todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente deben estar 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 corredores. Se debe utilizar bloque decorativo de ladrillo o piedra cultivada como material de delantal.

                                          segundo. Fascia y plafón: debe ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, moldura cementosa o moldura compuesta de ingeniería. El material utilizado para plafones debe estar perforado o ventilado.

                                          C. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse con madera revestida de vinilo, vinilo sólido extruido, fibra de vidrio o aluminio y todas las ventanas deben tener mosquiteros.

                                          re. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o construcción con aislamiento de metal. Se requieren “mirillas” y cerrojos con cerrojo en las puertas de entrada. Las cerraduras de pestillo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo de pulgar" en el lado interior. Se prohíben las cerraduras de pestillo de doble llave. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.

                                          mi. Materiales para techos: Deben usarse tejas antifúngicas o techo de metal con garantía de 30 años o mejor.

                                          F. Las rejillas de ventilación del techo deben estar hechas de aluminio o materiales de vinilo. Todas las penetraciones del techo deben ubicarse en la sección más trasera de la línea del techo.

                                          gramo. Todos los áticos deben tener ventilación.

                                          h. Se requieren contraventanas exteriores en todas las viviendas unifamiliares.

                                          yo . En las unidades en las que se utiliza un sistema de cimentación con estructura de madera convencional, se puede utilizar un material compuesto para terrazas que no sea de madera y que no requiera mantenimiento en los porches sobre un sistema de estructura de madera tratada a presión.

2.) Otros estándares exteriores:

                                          a. Se requiere iluminación exterior en las puertas de entrada.

                                          segundo. Los números de dirección deben ser claramente visibles.

                                          C. 2 estacionamientos para cada vivienda.

                                          re. El tapajuntas de metal o de polietileno de 20 milésimas de pulgada cuando se usa junto con el tapajuntas laminado de polietileno autoadhesivo, debe instalarse sobre todas las unidades exteriores de puertas y ventanas.

                                          mi. Se debe presentar un plan de jardinería que indique las áreas que se van a colocar con césped y jardinería. Los planes de paisajismo deben seguir cualquier ordenanza municipal de paisajismo aplicable. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si el espacio en el suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben sembrarse. Todas las unidades de alquiler deben tener un mínimo de 2 árboles por unidad y 12 arbustos de 1 galón por unidad.

                                          F. Se requieren bordillos de concreto a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. Se requiere un diseño de canaletas y bordillos elevados de 6 pulgadas. No se permiten bordillos de valle.

                                          gramo. Se debe proporcionar acceso a la acera a la puerta principal y al camino de entrada.

                                          h. Se requiere un letrero de proyecto iluminado que incluya el logotipo de Vivienda Justa. Dependiendo de la ubicación en lo que se refiere al acceso a la propiedad desde la vía pública, el letrero del proyecto puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Vivienda Justa en ambos lados del letrero.

                                          yo . Se requiere un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. El recinto del contenedor de basura / compactador debe ser accesible según 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 que los usen los inquilinos discapacitados. Se puede proporcionar un recipiente de basura individual en cada hogar en lugar de un solo contenedor de basura.

                                          j. Se debe proporcionar un camino de acceso continuo pavimentado de asfalto o concreto a la entrada del desarrollo.

                                          k. Todo el estacionamiento comunitario debe ser de asfalto u hormigón. Un ingeniero geotécnico debe proporcionar una carta de recomendación de pavimentación de asfalto o concreto con los elementos de reserva.

                                          l. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y por lo menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, edificios comunitarios y servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda mediante una acera o pasarela en un lado de la calle en todo el desarrollo.

                                          metro. Todas las entradas deben ser de concreto.

                                          norte. Los buzones, el área de juegos y todas las comodidades exteriores del proyecto deben ser accesibles según la ADA. Todos los servicios exteriores del proyecto que tienen componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben construirse de manera que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe realizarse con materiales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Las barandillas decorativas y / o los sistemas de barandillas utilizados deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplan con los códigos. No se permiten barandillas de madera. Los gazebos y los refugios para pícnic deberán tener mesa (s) con asientos de banco adjuntos.

                                          o. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.

                                          pag. Todos los servicios públicos en el sitio deben ser subterráneos.

                                          q. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y / o de nueva construcción) deben estar ubicados 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 plagas de alimañas, insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de basura y escombros.

**C. Estándares de espacio y edificios interiores:**

                            1.) Enmarcado de la pared: Las paredes se pueden enmarcar con postes de metal en lugar de madera.

                            2.) Requisitos de aislamiento:

                                          a. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el montaje de la pared.

                                          segundo. El aislamiento del techo o del ático debe tener un mínimo de R-38.

                                          C. Se deben instalar retardadores de vapor si así lo recomienda el arquitecto del proyecto.

                            3.) Espacios de cocina:

                                          a. Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble cubeta de 6 1/2 pulgadas de profundidad en cada unidad.

                                          segundo. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios químico seco con clasificación ABC de 2.5 lb de fácil acceso en la cocina y montado para adaptarse a la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener botes de protección contra incendios sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.

                                          C. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para las puertas o los frentes de los cajones. Los gabinetes deben cumplir con el estándar de rendimiento y construcción ANSI / KCMA A161.1 para gabinetes de cocina y tocador. Los gabinetes deben llevar el sello de certificación de KCMA (Asociación de fabricantes de gabinetes de cocina).

                                          re. Se requiere un armario de despensa o un gabinete de despensa en cada apartamento. La despensa debe tener 1'6 "x 1'6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados dentro o junto a la cocina.

                                          mi. Se requiere una lámpara fluorescente de 4 pies .

                                          F. Todos los electrodomésticos deben tener clasificación Energy Star.

                                          gramo. Se requiere un protector de grasa detrás de las cocinas en la pared.

                            4.) Espacios de baño:

                                          a. Las unidades de bañera / ducha deben tener dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas de largo y estar equipadas con válvulas anti-quemaduras. Se requiere un bloqueo integral de madera en las paredes según las pautas de Vivienda Justa. Todas las bañeras en unidades designadas accesibles para discapacitados deben venir completas con "barras de apoyo instaladas de fábrica" ​​donde los alrededores de la bañera están reforzados. Todavía se requieren bloques de madera en las paredes con 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 deben instalar bloques de madera maciza para cumplir con las pautas de Vivienda Justa.

                                          segundo. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad de ANSI, UFAS y Vivienda Justa aplicables.

                                          C. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0 ”por encima del piso terminado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14 "x 24".

                                          re. Se deben instalar gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de ropa blanca con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en unidades designadas accesibles para discapacitados deben instalarse de acuerdo con las pautas aplicables de ANSI o UFAS.

                            5.) Acabados para pisos:

                                          a. Los materiales de las alfombras deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

                                          segundo. Los materiales para pisos resilientes deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.

                            6.) Otras normas de interior:

                                          a. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según los estándares de accesibilidad aplicables.

                                          segundo. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en las unidades sujetas a las Pautas de Vivienda Justa deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Vivienda Justa aplicables. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en unidades designadas accesibles 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.

                                          C. En cada habitación se requiere una iluminación cenital conmutada por separado. Se requieren ventiladores de techo Energy Star con juegos de luces en la sala de estar y en cada dormitorio .

                                          re. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.

                                          mi. Están prohibidas las puertas corredizas de vidrio.

                                          F. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo cableados con batería de respaldo por unidad.

                                          gramo. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con sistemas o aparatos mecánicos de gas. Las unidades con garaje adjunto también deben tener instalado un detector de monóxido de carbono.

                            7.) Fontanería y equipos mecánicos:

                                          a. Los calentadores de agua eléctricos deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.93 para un tanque de 30 galones o un UEF mínimo de 0.93 para un tanque de 40 galones.

                                          segundo. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.60 para un tanque de 30 galones o un mínimo de .58 UEF para un tanque de 40 galones.

                                          C. No se permiten unidades HVAC a través de la pared en viviendas unifamiliares.

                                          re. La tubería de suministro de CPVC no está permitida para espacios interiores en la pared o servicios aéreos.

                                          mi. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

                                          F. Se debe utilizar HVAC 14 seer o superior. Los equipos HVAC deben ubicarse de manera que su funcionamiento no interfiera con la comodidad de las viviendas adyacentes.

**V. Inspecciones e informes**

              AHFA contratará a un consultor de construcción externo para revisar los planos y especificaciones finales antes de la construcción de cada proyecto aprobado a fin de 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 propietaria, el arquitecto del proyecto y el contratista general certificarán que el proyecto cumple con la Ley federal de Enmiendas de Vivienda Justa, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y todos los requisitos de accesibilidad adicionales en el momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, la finalización de el proyecto y la emisión del Formulario 8609 del IRS. Además de la revisión de planos y 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.

**Anexo D**

**Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama**

**Procedimientos de control del cumplimiento, requisitos, sanciones y criterios de suspensión**

Como se menciona en la Sección VI . G . “El cumplimiento de monitorización” de la CASA de acción del Plan de 2020 los fondos (Plan de acción casa), el Departamento de Cumplimiento AHFA realizar los procedimientos y requisitos de supervisión para asegurar la propiedad de entidad y el cumplimiento del proyecto con 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](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.ahfa.com) .

**I. Procedimientos, requisitos y tarifas de supervisión del cumplimiento:**

              R. AHFA requerirá que cada propietario responsable de un proyecto HOME mantenga registros de cada edificio HOME calificado en el proyecto. Estos registros deben mostrar, para cada año del 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 requerirá que los propietarios responsables retengan 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.

B. Para el día 15 de cada mes, cada Entidad propietaria debe ingresar todos los eventos de inquilinos en la Autoridad en línea de AHFA DMS (AHFA DMS) para el mes anterior. Si, en el momento de la inspección, los eventos de inquilinos en AHFA DMS no coinciden con la información en el archivo del hogar inspeccionado por AHFA, tanto la Entidad propietaria como la Compañía administradora (incluidos los propietarios y gerentes de la Compañía administradora) estarán sujetos a la penalización. criterios definidos en la Sección II . Yo . 4 . F. aquí .

              Para el 1 de febrero de cada año, todos los eventos para inquilinos desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año anterior deben colocarse en AHFA DMS. Una deducción de puntos, como se describe en la Sección II . E . 1 . del Anexo D, se aplicará a la Entidad Propietaria y la Sociedad Gestora de un Proyecto por no ingresar todos los eventos de inquilinos según lo requerido.

              C. Para marzo 1 st de cada año AHFA debe recibir del propietario responsable de cada HOME proyecto financiado combinado 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 de Hacienda. 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 . Adición de D se puede aplicar si un Responsable propietario falla al proporcionar un AOC por 5:00 p.m. CST el 1 de marzo . 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 si una entidad propietaria no ha presentado un AOC para cada proyecto financiado por HOME combinado con créditos para 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 la presentación del 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 reciba el AOC, AHFA revisará el cumplimiento de los requisitos de la Sección 42 y / o los requisitos de AOC de AHFA para proyectos financiados por HOME.

              D. Cada entidad propietaria de los proyectos financiados por AHFA HOME debe presentar a AHFA un estado financiero anual auditado preparado por un contador público certificado para cada proyecto antes del 1 de mayo . 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 se presenta un estado financiero anual auditado preparado por un Contador Público Autorizado dentro de los 30 días posteriores a la notificación por escrito de la no recepción por parte de AHFA, se cobrará un cargo por demora de $ 500 .

              E. Si la entidad propietaria recibió créditos para vivienda, se debe enviar una copia del formulario 8609 del IRS con la Parte II completada por la entidad propietaria a AHFA el primer año en que se reclamen los créditos para vivienda para un edificio. Si no envía una copia del formulario 8609 del IRS con la Parte II completada por la entidad propietaria a AHFA dentro de los 60 días posteriores a la notificación por escrito de no recepción por parte de AHFA, se cobrará una tarifa de $ 500.

              F. 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 la vigencia 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 HOME en 2012 y después **deben** enviar un CMP a AHFA antes del 1 de mayo de 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 rotación 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 plan de acción a corto plazo para la administración de la propiedad y como herramienta de informes para AHFA y la entidad propietaria. La documentación de las reparaciones (por ejemplo, recibos, fotografías de antes / después, órdenes de trabajo completadas, etc.) debe mantenerse durante el transcurso del año. También se debe documentar cualquier reparación, reemplazo o mantenimiento adicional realizado durante el transcurso del año. 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 financiación identificada o el estado actual de los elementos pendientes con la reparación planificada, el cronograma estimado para la finalización y la fuente de financiación 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 que se deben abordar incluyen los principales sistemas estructurales (por ejemplo, escaleras, balcones, pavimentos, aceras, etc.) y componentes interiores (por ejemplo, electrodomésticos, pisos, accesorios de iluminación / plomería, etc.) que, según la vida útil esperada (EUL) , requieren reemplazo durante este período. Antes del cierre del Préstamo, el Propietario Responsable presentará a AHFA, para su revisión y aprobación, una versión de muestra del sistema de seguimiento de mantenimiento de capital destinado a ser utilizado 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 financiación 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 12 - necesidades físicas anuales mes, pero no los elementos de trabajo que serían considerados un operativo gasto.

              G. AHFA inspeccionará cada Proyecto HOME activo anualmente durante el Período de asequibilidad de HOME. AHFA inspeccionará cada proyecto HOME requerido de acuerdo con el Manual de cumplimiento de AHFA que se encuentra en [www.AHFA.com](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.AHFA.com) .

              H. Cada Entidad propietaria debe permitir que AHFA o su representante designado realicen inspecciones adicionales en el sitio 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 inspección de unidad o 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](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf) ) brindan orientación para al menos 520 protocolos de cumplimiento.

              I. AHFA notificará de inmediato a la entidad propietaria por escrito si no se le permite a la AHFA inspeccionar las unidades o edificios del Proyecto HOME como se describe en los Párrafos G y H. Las tarifas como se describen en el Capítulo 1, Sección 1.4 del Manual de Cumplimiento de AHFA se aplicarán si los registros de un Proyecto son no disponible para revisión durante la fecha y hora para las que AHFA estableció con la Entidad propietaria y / o la Compañía gestora.

              J. AHFA notificará inmediatamente a la Entidad propietaria por escrito si el Proyecto no cumple con las regulaciones de HOME. Se notificará por escrito a la Entidad propietaria del período estipulado para suministrar la documentación faltante o para corregir el incumplimiento a partir de la fecha de la carta de notificación. AHFA puede notificar a HUD sobre el incumplimiento de una entidad propietaria.

              K. 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. (Consulte la Sección 1.4 del Capítulo 1 del M anual de Cumplimiento de AHFA ).

              L. El cumplimiento de los requisitos de las regulaciones de HOME y de la Ley de Vivienda Justa es responsabilidad de la Entidad de Propiedad del edificio para el cual se prestan o se otorgan los Fondos de HOME. Cada Entidad de Propiedad de cada edificio para el cual se prestan o se otorgan Fondos de HOME también es responsable del cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, diseño adaptativo y construcción de la Ley de Vivienda Justa.

              M. obligación de 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 entidad que comprende cualquier Entidad de propiedad por el incumplimiento de un propietario de la misma .

              N. Es política de AHFA informar inmediatamente al departamento federal correspondiente y al inspector general competente de dicho departamento cualquier indicio de fraude, despilfarro, abuso o actividad potencialmente criminal relacionada con fondos federales .

              O. La entidad propietaria debe enviar una copia de cualquier informe de violación del código de salud, seguridad o construcción emitido por cualquier entidad reguladora o de terceros al departamento de Cumplimiento de AHFA. AHFA aplicará las deducciones de puntos aplicables por los elementos de incumplimiento que se encuentren en cualquier informe de terceros de acuerdo con la Sección II . Yo . de este Apéndice. Si AHFA tiene conocimiento de cualquier informe de infracción del código de salud, seguridad o construcción emitido por cualquier 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 propietaria recibió el informe, AHFA cobrará la propiedad Entidad una tarifa de $ 500.

              P. Si la entidad propietaria / el propietario responsable o la empresa administradora adquieren un proyecto y descubren que el proyecto requerirá correcciones extensas de archivos, reparaciones del edificio o de la unidad, debe presentar un informe a la AHFA dentro de los 60 días posteriores a la toma de posesión del proyecto. El informe, que debe estar en un formato aceptable para AHFA, debe incluir tanto detalles suficientes de las reparaciones que deben completarse como 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.

**II. Criterios de suspensión y puntuación de sanciones**

              R. De acuerdo con los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD ( [https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf) ), existen al menos quinientos veinte (520) protocolos de cumplimiento que, si se encuentra un incumplimiento, son elementos de incumplimiento que se deben informar al IRS. AHFA ha identificado protocolos de cumplimiento específicos en la Sección II . Yo . de este Anexo 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.

              B. 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 . Yo . son inspeccionados periódicamente por su personal respectivo. Las categorías de artículos de deducción de puntos abordan preocupaciones de salud y seguridad , naturaleza sanitaria y condiciones de vida habitables de cada unidad y Proyecto, y los estándares de AHFA para prácticas mínimas de mantenimiento de registros . Desde AHFA generalmente proporcionará hasta un aviso de 3 días al programar las inspecciones de cumplimiento, será sin período de cura permitió a los puntos de deducción de los elementos definidos en virtud de la Sección II . YO.

              C. Se requiere que una entidad propietaria o una compañía administradora notifique a AHFA inmediatamente cuando ocurra una interrupción / interrupción de cualquier servicio / amenidad o cuando ocurra cualquier daño a la propiedad al Proyecto. Se requiere que dicha notificación esté en un informe, en un formato aceptable para AHFA, que detalle las circunstancias así como el plan de acción correctiva. El plan de acción correctiva debe incluir suficientes detalles de cómo se resolverá el problema y una fecha límite para la resolución aceptable para AHFA. Si el informe se envía inmediatamente después de que ocurra, AHFA inicialmente no deducirá puntos. Sin embargo, las deducciones de puntos se evaluarán contra la Entidad propietaria y la Compañía de administración (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 / amenidad o el daño a la propiedad es el resultado de mantenimiento diferido o negligencia, se evaluarán las deducciones de puntos correspondientes.

              D. 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 propietaria y / o la Sociedad gestora que estén presentes en ese momento. AHFA proporcionará un aviso formal por escrito con respecto a todas las deficiencias aplicables y especificará los plazos en los que la entidad propietaria deberá subsanar todas las deficiencias.

              E. Las deducciones de puntos por presentación tardía o no presentación de datos de inquilinos o AOC se evaluarán a la entidad propietaria y la empresa administradora (incluidos 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 AHFA DMS antes del 1 de febrero de 2020.

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

              F. 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 (enero primera a diciembre 31a ) supera los 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.

              G. AHFA revisará todos los resultados de los informes de inspección de terceros recibidos de cualquier estado, locales, federales o financiera entidad o institución con un interés en el proyecto , que identifican suboficial cuestiones pliance como se define en la HOME Acción Plan. 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 . Yo . de este Apéndice.

              H. Los siguientes criterios se aplicarán a la entidad propietaria y / o la sociedad gestora registrada:

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

                            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, 2 019 a través de diciembre de 31, 2019, la Propiedad Entidad / Responsable Propietario será **inmediatamente suspendido** de solicitar cualquier programa financiado por AHFA (créditos para vivienda, fondos HOME, fondo fiduciario para vivienda o bonos de ingresos para viviendas multifamiliares) desde el momento en que se notifica la suspensión a la entidad propietaria hasta el 31 de diciembre de 2020.

                            3.) Si una entidad propietaria se suspende después de un paquete de aplicación 2020 se ha presentado, 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 a una Sociedad Gestora se le evalúa 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 vivienda multifamiliar) desde el momento en que se notifica la suspensión a la empresa gestora hasta el 31 de diciembre de 2020.

                            5.) Si se suspende una Sociedad Gestora después de que se haya presentado una solicitud para el programa financiado por AHFA 2020, y la solicitud se financia posteriormente, la Entidad propietaria del Proyecto recién financiado debe reemplazar la Sociedad Gestora suspendida por una Sociedad Gestora que **no sea** actualmente en suspensión.

                            6.) Si se suspende una Sociedad Gestora, un representante de la Sociedad Gestora **debe** asistir a la capacitación sobre cumplimiento en la oficina de AHFA en un momento acordado mutuamente . 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 / inspección de auditoría del año (enero 1 ª a través de diciembre de 31a ) y sin una suspensión y un representante de la Administración La empresa ha asistido a la capacitación de cumplimiento requerida en la oficina de AHFA.

                            7.) Si una entidad propietaria o una sociedad gestora no corrige cualquier problema de incumplimiento relacionado con las inspecciones y / o certificaciones anuales, ambos se suspenderán inmediatamente hasta que se corrijan los problemas de incumplimiento.

                            8.) Si a una entidad propietaria se le prohíbe participar durante 5 años calendario consecutivos, se le prohibirá permanentemente a la entidad propietaria solicitar cualquier programa financiado por AHFA (créditos para vivienda, fondos HOME, fondo fiduciario de vivienda o bonos de ingresos para viviendas multifamiliares).

                            9.) Si una Sociedad Gestora tiene prohibido participar en cualquier solicitud durante 5 años calendario consecutivos, la Sociedad Gestora tendrá prohibido participar permanentemente en cualquier solicitud de programa para cualquier programa financiado por AHFA (Créditos para Vivienda, Fondos HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o Bonos de Ingresos de Vivienda Multifamiliar). Se rechazará cualquier transferencia de solicitudes de gestión que impliquen una Sociedad Gestora prohibida permanentemente (incluidos propietarios y administradores).

              I. 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 financiamiento en 2020 se aplicarán 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 que se enumeran en el Anexo D del Plan de Acción HOME y QAP 2019 de AHFA.

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

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

                            1.) Salud y Seguridad Las deficiencias - 2 puntos por cada ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si la misma deficiencia) será evaluado por las deficiencias de salud y seguridad, en caso citado 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 la deducción 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 definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (b) Detectores de humo faltantes o que no funcionen para más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Un detector de humo faltante o que no funciona se define como no tener al menos 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 definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (c) M issing 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 totalice el 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (d) Cableado eléctrico expuesto o peligros eléctricos en áreas accesibles para inquilinos en más de veinticinco (25%) del total de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización según se define en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

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

                                          (f) No informar al personal de AHFA antes de cualquier inspección de cualquier unidad (es) de un Proyecto que esté actualmente infestado y / o que esté siendo 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 totalice el 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (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 propietaria no subsana 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, fijados o dañados.

                                          (d) Un cajón faltante 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 . Yo . 5 . Aquí en.

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

                                          (f) Unidades que han estado desocupadas por más de 30 días y no están disponibles inmediatamente para ser ocupadas. 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 servicios del proyecto o de la unidad: se evaluará 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si la misma deficiencia) para el Proyecto o las deficiencias de los servicios de la unidad que se enumeran a continuación, si se citan como un hallazgo en el momento de la inspección. *Las deducciones de puntos que resulten de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al ser descubiertas, independientemente de si las deficiencias identificadas se han subsanado. Además, se deducirán 2 puntos adicionales si la entidad propietaria no subsana 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 servicios del proyecto o de la unidad ":*

                                          (a) Una amenidad del Proyecto enumerada en la solicitud de la Entidad de Propiedad que se encuentra faltante o dañada 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 . Yo . 5 . Aquí en.

                            4.) Deficiencias de documentación o archivo : se evaluará 1 punto por incidente (o colectivamente por Proyecto auditado si se presenta la misma deficiencia) para determinar las deficiencias de documentación o archivo que se enumeran a continuación, si se cita como un hallazgo en el momento de la inspección. *Las deducciones de puntos que resulten de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al ser descubiertas, independientemente de si las deficiencias identificadas se han subsanado. Además, se deducirán 2 puntos adicionales si la entidad propietaria no subsana 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 archivo ":*

                                          (a) La falta de obtener una asignación de servicios públicos actualizada que resulte en que el alquiler bruto de un hogar exceda el límite de alquiler bruto aplicable .

                                          (b) Más del 25% de los hogares de un Proyecto superan el 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 . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (c) Faltan más del 25% de los archivos seleccionados para 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 . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (d) Más del 25% de los archivos seleccionados para la auditoría indican que los inquilinos no son hogares elegibles debido a violaciones de las reglas de los estudiantes . Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (e) Más del 25% de los hogares en un Proyecto se cobraron sobre las rentas máximas aplicables. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice el 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                                          (f) Si los detalles de eventos de AHFA DMS no se actualizan antes del día 15 de cada mes para los eventos de inquilinos del mes anterior para más del veinticinco por ciento (25%) de los archivos del hogar inspeccionados, se debe pagar una tarifa de $ 100 antes de la fecha. especificado 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 definidos en la Sección II . Yo . 5 . Aquí en.

                            5.) Otras deficiencias generales - 2 puntos por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si se cita la misma deficiencia) serán evaluados para otras deficiencias generales si se citan 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 subsanar las deficiencias se presentarán por escrito. Las deficiencias generales incluyen todas las infracciones o deficiencias no enumeradas en los párrafos anteriores que se citan como hallazgos durante las auditorías in situ de la AHFA .

              J. Si una entidad propietaria / propietario responsable con menos de 3 proyectos financiados con créditos de vivienda de AHFA o fondos HOME presenta una solicitud de financiamiento, AHFA se reserva el derecho de aplicar los criterios de penalización como se especifica en la Sección II . del Apéndice D a los proyectos no financiados por AHFA. Las infracciones 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 en la Sección II . del Anexo D. El umbral de 4 puntos en la Sección II . F . del Anexo D no se aplica a los proyectos no financiados por AHFA.

**Anexo E**

**Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama**

**Plan de acción HOME 2020**

**Respuesta a la pandemia C OVID-19**

**I. A UTORIDAD para esta A nmienda a 2020 HOME A cción P lan**

**A. Nuevas promulgaciones o enmiendas con respecto al programa HOME**

              El 27 de marzo de 2020, el Congreso de los Estados Unidos promulgó la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus (la "Ley CARES") para proteger al pueblo estadounidense de los impactos económicos y de salud pública del COVID-19 al brindar asistencia económica a los estadounidenses trabajadores, familias y pequeñas empresas y preservando puestos de trabajo para diversas industrias.

              Bajo la Autoridad de la Ley CARES, HUD publicó un memorando de fecha 10 de abril de 2020, bajo el título "Disponibilidad de exenciones y suspensiones de los requisitos del programa HOME en respuesta a la pandemia de COVID-19 (el" Memorando de HUD del 10 de abril de 2020 " ) que autoriza a las jurisdicciones participantes en todo el país a implementar exenciones o suspensiones de ciertos requisitos bajo el Programa de Asociaciones de Inversión en Vivienda (el “Programa HOME”).

              El Anexo se referirá a la Ley CARES, el Memorando de HUD del 10 de abril y cualquier reglamento aplicable u orientación oficial publicada con respecto a los mismos, en conjunto, como la “Orientación HOME / COVID”.

**B. Enmienda del Plan HOME 2020**

              Según lo permitido expresamente por la Sección III.E “Enmiendas” del Plan de Acción HOME 2020, AHFA modifica el Plan de Acción HOME 2020 de acuerdo con la Guía HOME / COVID, y este Anexo E se agrega y forma parte de, el Plan de Acción HOME 2020. Este Apéndice se aplica solo al Plan de Acción HOME 2020 y no modifica ni enmienda el Plan de Acción del Programa de Asociaciones de Inversión HOME del Estado de Alabama en vigor para cualquier año anterior o posterior. En la medida en que cualquier disposición de este Apéndice se aplique solo a un período de tiempo específico , esa disposición afectará al Plan de Acción HOME 2020 solo durante el período especificado. Excepto en la medida en que este Apéndice lo modifique expresamente o se renuncie o suspenda automáticamente por la Guía de HOME / COVID, todas las disposiciones del Plan de Acción de HOME 2020 permanecerán en pleno vigor.

**C.Proceso de comentario público para este Apéndice del Plan de acción HOME 2020**

              Enmienda del Plan de Acción HOME 2020 bajo la Sección III.E. Las "enmiendas" requieren un aviso público. De acuerdo con los requisitos de HUD, según enmendado por el Memorando de HUD del 10 de abril de 202 , AHFA fomentará la participación ciudadana en el proceso de planificación de HOME proporcionando un borrador de esta adición propuesta del Apéndice E al Plan de Acción de HOME 2020 para comentario público. AHFA comenzará el proceso notificando al público que el borrador de la enmienda al Plan de Acción HOME 2020 está disponible para su revisión en www.ahfa.com . Este aviso público se publicará en los principales periódicos estatales, 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 circular 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 de la enmienda a la 2020. Plan de acción de HOME y aceptar comentarios del público, tanto oralmente como por escrito. AHFA proporcionará una serie de copias del borrador del Plan de Acción HOME para los asistentes. Durante un período de 30 días después de la audiencia pública, AHFA continuará aceptando comentarios escritos de todas las partes interesadas con respecto al borrador del Plan de Acción HOME. Después de proporcionar los avisos públicos, realizar la audiencia pública, completar el período de comentarios públicos de 30 días y dar la debida consideración a todos los comentarios recibidos, AHFA publicará una versión final del Plan de Acción HOME 2020 enmendado en www.ahfa.com que será acompañado de un resumen del Proceso de Participación Ciudadana y cambios propuestos, y todos los comentarios públicos recibidos. Para finalizar y aplicar este Apéndice al Plan de Acción HOME 2020, AHFA debe presentar el Plan de Acción HOME 2020 final, según enmendado por este Apéndice, para su aprobación por las autoridades estatales y federales correspondientes.

**II. Enmiendas T S 2020 HOME A cción P lan**

**A. Solicitudes de alivio de COVID-19**

              Durante el período especificado por la Ley CARES, que comenzó el 3 de abril de 2020 y continuará hasta el 31 de diciembre de 2020 (el "Período de solicitud de alivio"), AHFA aceptará solicitudes de alivio temporal de los siguientes requisitos del Programa HOME ( el "Alivio COVID-19"):

                            1. Usos especiales de las Reservas Disponibles para Proyectos . Cualquier solicitud relacionada con COVID-19 para liberaciones de cualquier cuenta de Reserva de Proyecto debe cumplir con la Solicitud de Reserva de Proyecto COVID-19 ubicada en www.ahfa.com .

                            2. Tolerancia en el pago del préstamo HOME . AHFA considerará las solicitudes de indulgencia de pago de préstamos HOME solo para préstamos HOME que estaban al día en los pagos adeudados antes del Período de solicitud de alivio. Al evaluar cualquier solicitud de indulgencia de pago de un préstamo HOME, AHFA se reserva el derecho de reestructurar el préstamo HOME correspondiente de forma temporal o permanente como un medio para satisfacer razonablemente dicha solicitud.

              Todas las decisiones con respecto a las solicitudes de alivio de COVID-19 serán tomadas por AHFA a su exclusivo y absoluto criterio. Las solicitudes de alivio de COVID-19 durante el período de solicitud de alivio no estarán sujetas a una tarifa.

**B. Actividades y costos elegibles**

              Los fondos de HOME se utilizarán principalmente para financiar nuevos costos de construcción de unidades de alquiler. AHFA puede usar los Fondos HOME para reponer las reservas de déficit operativo para proyectos de alquiler asistidos por HOME si AHFA determina que el proyecto está experimentando déficits operativos relacionados con los efectos económicos de la pandemia COVID - 19. Los fondos de HOME no se utilizarán para ningún otro costo asociado con un desarrollo, como la demolición de estructuras existentes, ya sea en el sitio o fuera del sitio.

**C. Uso de los fondos de HOME**

              La subsección titulada “Usos anticipados de los fondos de la vivienda” en la Sección III.F. del Plan de Acción HOME 2020 se elimina en su totalidad y se reemplaza por lo siguiente:

                            Usos previstos de los fondos HOME :

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

**Fondos HOME 2020** :

                                          Derechos $ 11,386,030

                                          Ingresos del programa $  4,920,405

                                          CASA no comprometida $ 2,270,803

                                                        Total $ 18,577,238

**USOS 2020 de los fondos de HOME** :

                                          Préstamos CHDO \* $ 1,707,904

                                          Tarifa administrativa $  1,138,603

                                          Préstamos $ 15,730,731

\* 10 de abril , 2020 HUD Memorando autoriza AHFA para reducir el conjunto CHDO aparte de 15% a 0% para el año fiscal 2017, 2018, 2019 , y 2020 asignaciones de fondos del Programa HOME. Debido a que AHFA ya ha recibido solicitudes para todas estas asignaciones de fondos del Programa HOME, incluida la asignación de 2020, AHFA ha decidido continuar con el 15% reservado para su asignación de fondos del Programa HOME para 2020.

**D. Enmiendas al Anexo D del Plan de acción HOME 2020**

              El Apéndice D del Plan de Acción de HOME 2020 titulado "Procedimientos de monitoreo de cumplimiento, requisitos, sanciones y criterios de suspensión", se enmienda por la presente como se establece a continuación:

              • Addendum D, Sección IB . Los propietarios responsables pueden presentar una solicitud por escrito, sujeta a la aprobación de AHFA, para una extensión temporal que permita que los eventos de inquilinos se ingresen en AHFA DMS trimestralmente dentro de los 15 días posteriores al final de cada trimestre (es decir, dentro de los 15 días posteriores a cada 31 de marzo). 30 de junio, 30 de septiembre , y el 31 de diciembre). En ausencia de una extensión, dichos eventos de inquilinos deben ingresarse en AHFA DMS mensualmente antes del día 15 de cada mes. No hay ninguna extensión disponible para la fecha límite para la entrada anual de eventos de inquilinos antes del 1 de febrero del año siguiente.

              • Addendum D, Sección IF . Los propietarios responsables pueden presentar una solicitud por escrito, sujeta a la aprobación de AHFA, para una extensión temporal de hasta 60 días para la presentación del CMP anual para cada proyecto que recibió fondos HOME. En ausencia de una extensión, el CMP anual se vencerá antes del 1 de mayo de cada año.

              • Addendum, Sección II.I.1. Deficiencias de salud y seguridad .           La penalización de 2 puntos por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si la misma deficiencia) por cada deficiencia de salud y seguridad citada como un hallazgo en el momento de la inspección se evaluará si dicha deficiencia no se subsana dentro de los 5 días hábiles posteriores a la notificación por escrito. de AHFA. Este cambio es automático y no requiere una solicitud del propietario responsable.

**III. D iscreción de AHFA**

**SIN LIMITAR NINGUNA DISPOSICIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR 2020 Y SU APÉNDICE, PERO ADEMÁS, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES TOMADAS POR AHFA BAJO ESTE APÉNDICE, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN SU CONSIDERACIÓN DE APLICACIONES SU INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN DEL HOGAR 2020 Y SU ADENDA Y TODAS LAS INSTRUCCIONES, FORMAS Y POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE APLICACIÓN APLICABLES, SE HACERÁN A LA ÚNICA Y ABSOLUTA DISCRECIÓN DE AHFA.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Plan de acción HOME de fin de año 2020\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Estado de Alabama Modificado PY2020 INICIO plan de acción anual de un año

Diciembre de 2020Google Translate