PLAN DE ACCIÓN ANUAL DE UN AÑO PARA EL HOGAR PY2022

**TABLA DE CONTENIDO**

I. Programa de Asociación de Inversión en Vivienda

II. Definiciones

tercero Programa HOME de Alabama

IV. Proceso de asignación

V. Descripción general administrativa

VI. Cumplimiento

VIII. Iniciativa de Pago Inicial del Sueño Americano

**ADENDA**

Apéndice A- Alabama Alojamiento Finanzas Autoridad de 2022 Punto Sistema de puntuación

Apéndice B- Alabama Alojamiento Finanzas Ambiental de la Autoridad Política

Requisitos

Apéndice C - A labama Alojamiento Finanzas Diseño de la autoridad Calidad Estándares

y Construcción Manual

Apéndice D- Alabama Alojamiento Finanzas Cumplimiento de la Autoridad Vigilancia

Procedimientos, Requisitos y Multa Criterios

Apéndice mi- alabama Alojamiento Finanzas Autoridad C OVID-19 Pandemia Respuesta

# I. HOGAR INVERSIÓN ASOCIACIONES PROGRAMA

los Hogar Inversión Asociaciones Programa (HOGAR) es a federalmente fundado alojamiento programa establecido en 1990 como parte de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-Gonzalez (la “Ley”). Bajo lineamientos de la Unido estados Departamento de Alojamiento y Urbano Desarrollo (HUD), Alabama Alojamiento Autoridad Financiera (AHFA) es la designado administrador y diseñador de de alabama HOGAR Programa. 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 otra parte de este Plan de acción de HOME. Los términos en mayúscula no definidos en el presente tendrán los significados asignados en el Plan AHFA definido Términos disponible a [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com/) o como regulaciones o otro contexto requerir. Singular los términos incluyen tanto el plural como el singular, y viceversa.

Acto : la Cranston-González Nacional Asequible Alojamiento Acto pasó en Noviembre 1990. Este Acto contiene las disposiciones para el programa HOME y se define con más detalle en 24 CFR Parte 92.

CHDO aprobado por AHFA : A CHDO que tiene solicitó y obtuvo la aprobación previa de AHFA para presentar una solicitud de financiación. Sin esta aprobación previa, un CHDO será tratado como un solicitante que no sea CHDO bajo los programas de AHFA y no será elegible para financiamiento bajo la reserva obligatoria de CHDO establecida por el Programa HOME.

Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Alabama (AHFA) : AHFA fue designada administradora 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.

Comunidad Alojamiento Desarrollo Organización (CHDO) : En ordenar a calificar como a CHDO, un La 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 como la actividades por cual HOGAR Fondos son siendo reservado o comprometido. HUD define al personal de CHDO como empleados pagados responsables de las operaciones diarias (los voluntarios, los miembros de la junta y los consultores no se consideran personal). La organización debe volver a certificarse anualmente para seguir siendo un CHDO activo y calificado con el fin de solicitar los fondos HOME.

Consolidado Plan (plano) : la consolidado plan diseñado a ayuda estados y local jurisdicciones a evaluar sus necesidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario y las condiciones del mercado, y para tomar decisiones de inversión basadas en datos y en el lugar. El proceso de planificación consolidado sirve como marco para un diálogo en toda la comunidad para identificar las prioridades de vivienda y desarrollo comunitario que alinean y enfocan el financiamiento de los programas de subvenciones en bloque de fórmula CPD: Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG), Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME) , Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF), Soluciones de emergencia Subsidios (ASG) Programa, y Alojamiento Oportunidades por personas Con SIDA (HOPWA) Programa.

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

Jurisdicción participante : a Unidad de estado o Gobierno local que tiene reunió la requisitos de Sección 216 de la Ley Nacional de Asequibilidad Ley de Vivienda y recibe una asignación separada de HOME Fondos 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, el condado de Jefferson, Mobile, el condado de Mobile, Montgomery y Tuscaloosa.

Proyecto : un sitio o un edificio completo o dos o más edificios, junto con el sitio o (cuando esté permitido) los sitios en los que se ubican el edificio o los edificios, que están bajo propiedad, administración y financiamiento comunes y son a ser asistido con HOGAR Fondos hecha disponible por debajo a Escrito Convenio, como a sola empresa. El proyecto incluye todas las actividades asociadas con el(los) sitio(s) y el(los) edificio(s).

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

Escrito Acuerdo : de alabama HOGAR Inversión Asociaciones Programa Escrito Convenio. los Acuerdo escrito es un convenio ejecutado por AHFA y la entidad aprobado a recibir un asignación de Fondos HOME .

# tercero DE ALABAMA HOGAR PROGRAMA

* + Desarrollar criterios de selección para ser utilizados en la determinación de las prioridades de vivienda para el Estado. Los criterios de selección incluyen la clasificación de cada proyecto de acuerdo con su ubicación, el cumplimiento de las necesidades de vivienda, las características del proyecto y del solicitante, las poblaciones de inquilinos con necesidades especiales de vivienda y con familias, las listas de espera de vivienda pública, los proyectos destinados a la propiedad de inquilinos eventuales, los proyectos de eficiencia energética y la participación. de organizaciones locales exentas de impuestos;
  + Desarrollar un proceso de evaluación en el que se dé preferencia a los proyectos que sirvan: (1) los inquilinos de ingresos más bajos, (2) los inquilinos calificados para los períodos más largos y (3) proyectos que son situado en Tramos Censales Calificados y contribuir a una comunidad concertada plan de revitalización; y
  + Desarrollar procedimientos de monitoreo de cumplimiento para probar el cumplimiento de las Regulaciones de HOME y para notificar al HUD de incumplimiento.

## **A. Desarrollo de Selección Criterios**

AHFA posee estado responsable por preparando a alojamiento necesidades evaluación y estrategia por el estado de Alabama ya que la HOGAR Inversión Asociaciones Programa estaba creado. En 1992, AHFA preparó la primera Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (CHAS) como requisito previo para que Alabama reciba dólares federales para vivienda. Antes de enviar el CHAS a HUD, AHFA preparado un extenso lista de interesado importante partes interesadas desde donde recopilar información y enviar cartas de consulta, cuestionarios y encuestas a varias agencias estatales, proveedores de servicios, directores de vivienda e individuos. Con base en la información recopilada, junto con los datos del relativamente nuevo Censo de EE. UU. de 1990, AHFA luego compiló un documento modelo para crear viviendas asequibles en todo el estado.

A partir de 1995, HUD abandonó el CHAS y creó el Plan Consolidado en un esfuerzo por combinar sus cuatro programas de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD): CDBG, HOME, ASG, y HOPWA - dentro a único envío proceso. AHFA, como administrador del HOGAR Programa, estaba considerado responsable por escritura la alojamiento parte de la nuevo documento El Plan consolidado del estado proporcionó una descripción detallada de cómo el estado planeó utilizar su financiación anual de Planificación y desarrollo comunitario para cumplir con los objetivos de desarrollo económico, proporcionar viviendas asequibles y abordar otras necesidades especiales. Como a contribuyente, AHFA Ofrecido a detallado análisis de la Actual estado de vivienda en Alabama con especial atención dedicada a la condición de la vivienda y la asequibilidad de la vivienda.

Las primeras presentaciones del Plan estatal consolidado se basaron en cifras del censo de EE. UU. de 2000. Una vez que el Censo de EE. UU. de 2010 estuvo disponible, el Estado se basó en las cifras más recientes. Tiempo Alabama, me gusta todos estados, posee experimentado fluctuaciones en población, ingresos, y otro crítico Seguimiento del censo datos Entre 1990 y 2000 y Entre 2000 y 2010, uno realización posee no estado alterado – muchos en nuestro Estado son todavía pobre (nuestro 17% pobreza rangos de tarifas 49 o entre la 50 estados) y miles de Alabama familias y hogares necesitar Una caja fuerte y asequible lugar a En Vivo. A estupendo muchos insatisfecho necesidades todavía existir y AHFA voluntad utilizar el limitado recursos disponible a Dirección como muchos insatisfecho necesidades como factible a través de la Estado.

El Plan Estatal Consolidado, además de proporcionar una evaluación general de las necesidades de vivienda del Estado, identifica las necesidades de vivienda para grupos con Necesidades Especiales de Vivienda. como el administrador de la Programa INICIO 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 que sigue vigente hoy en día) concluyó que “un número significativo de personas en todas partes del estado están en necesidad de alojamiento asistencia. Aquellos con la mayor necesidades son, predeciblemente, concentrado en el más bajo niveles de la ingreso jerarquía, donde la alojamiento costo carga es además la más severo. Los números más altos en relación con las necesidades de vivienda se encuentran en los condados urbanos y metropolitanos más poblados del estado, pero se observa la mayor concentración de necesidades en la rural condados situado en la meridional parte de la Estado, la Negro Cinturón en particular.”

A componente de la Estado Consolidado Plan, la Análisis de Impedimentos a Justa Elección de Vivienda, se actualizó en 2014 y se presentó para la revisión y aprobación de HUD con el Consolidado Plan en 2015. los objetivo de desarrollando la Análisis de Impedimentos a Elección de vivienda justa es identificar los impedimentos para la elección de vivienda justa que existen dentro de las comunidades sin derechos de Alabama para determinar los cursos de acción diseñados para abordar esos impedimentos. El Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa identificó 10 áreas principales de impedimento para la vivienda justa. Divulgación y educación fueron los cursos de acción correctiva recomendados, ya sea en parte o en total, para 8 de los identificados. impedimentos A que final, AHFA voluntad alentar Justa Alojamiento capacitación en esfuerzos para hasta cierto grado superar la identificado impedimentos de alabama Consolidado Plan y el Análisis de Impedimentos para la Vivienda Justa está disponible en [www.adeca.alabama.gov .](http://www.adeca.alabama.gov/)

Además, el Plan Estatal Consolidado continúa actualizándose con datos históricos de AHFA, incluida una lista de proyectos HOME y Housing Credit puestos en servicio y/o comprometidos por AHFA desde que comenzaron esos programas. Los nuevos datos del censo no alteraron drásticamente las prioridades de vivienda asequible del estado. Si bien State HOME Funds proporciona cientos de unidades de vivienda asequibles tradicionales en Alabama cada año, la principal beneficiarios tener estado familias y la anciano. Reunión aquellos necesidades es consistente con los hallazgos del Plan Consolidado y la necesidad de unidades familiares adicionales y unidades para personas mayores sigue siendo fuerte.

Anualmente, sujeto a la disponibilidad de fondos de HOME, AHFA alentará la participación ciudadana en el proceso de planificación de HOME proporcionando un borrador del Plan de Acción de HOME. por público comentario. AHFA comenzará el proceso anual por Proporcionar aviso público de que el borrador del Plan de Acción HOME está disponible para su revisión en [www.ahfa.com.](http://www.ahfa.com/) Este aviso público se publicará en los principales periódicos estatales, se publicará en línea en [www.ahfa.com](http://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 proporcionar un aviso público, que se puede incluir un aviso en la notificación inicial o distribuida por separado por todos los mismo medio, 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 aceptará los comentarios del público, tanto de forma oral como escrita. AHFA proporcionará una cantidad de copias del borrador del Plan de Acción HOME para los asistentes. Por un período de 30 días siguientes a la audiencia pública, AHFA continuará aceptando escrito comentarios de todos interesado fiestas con respecto a la reclutar HOGAR Acción Plan. 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](http://www.ahfa.com/) que estará acompañada por un resumen del Proceso de Participación Ciudadana y los Cambios Propuestos y de todos los comentarios públicos recibidos. Para finalizar el Plan de Acción HOME para cada año, AHFA debe presentar la Plan de acción definitivo de HOME por aprobado por el aplicable autoridades estatales y federales.

Antes de la preparación de este Plan de Acción HOME, ADECA presentó solicitudes de propuestas para completar el Análisis de Impedimentos del Estado de Alabama PY 2020-2024 a Justa Alojamiento Elección, cual voluntad ser preparado de conformidad a HUD directrices y, cuando disponible, voluntad ser incluido con la py 2020-2024 Cinco Año Consolidado Planifique los programas CDBG, ESG, HOME, HOPWA y HTF.

## **B. Establecimiento de Alojamiento Prioridades**

Este Plan de Acción HOME busca garantizar que, donde 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 los respectivos condado partes interesadas debería proactivamente comprometerse a a) proveer adicional fuentes de financiamiento e incentivos disponibles, b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias, y C) buscar experimentado Alojamiento Crédito y HOGAR desarrollo socios a ayudar en la creación de soluciones de vivienda asequibles para sus respectivas comunidades. AHFA ha establecido ciertas prioridades de vivienda que afectan la distribución de los fondos HOME. En la corriente ciclo de aplicación, AHFA busca promover la siguiendo alojamiento prioridades (no en orden de preferencia):

* + Proyectos que agregar a la asequible alojamiento Valores
  + Proyectos que, sin que HOGAR Fondos, haría no probable establecer aparte unidades por más bajo inquilinos de ingresos, incluidos los inquilinos con discapacidades y/o aquellos que no tienen hogar
  + Proyectos que usar adicional asistencia mediante federal, estado, o subsidios locales
  + Proyectos que promueven una vida saludable y la calidad de vida de los inquilinos mediante la prestación de servicios para inquilinos, como exámenes de presión arterial, RCP y capacitación en primeros auxilios, promoción de la nutrición y la alimentación saludable, asesoramiento sobre presupuestos 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. Solicitud Criterios**

**TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, VALORACIONES O OTRO DECISIONES HECHA POR AHFA POR DEBAJO ESTE HOGAR ACCIÓN EL PLAN, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN SUS ADENDA E INSTRUCCIONES Y FORMULARIOS DE SOLICITUD RELACIONADOS, SE REALIZARÁ A DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.**

AHFA es requerido a evaluar cada solicitud a determinar cual proyectos debería recibir fondos HOME. Para facilitar el proceso de evaluación, todos los solicitantes deben completar los siguientes pasos básicos:

1. Enviar a completo solicitud a AHFA. Todos o porciones de la solicitud mayo ser requerido a ser presentada en línea. Después solicitud presentación, AHFA voluntad conducta una integridad revisión. los solicitud voluntad ser considerado completo si la El paquete de solicitud contiene, como mínimo, lo siguiente:
   * Todos los formularios requeridos proporcionados por AHFA para la solicitud del año actual. La aplicación formularios voluntad ser al corriente a [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com/) previo a la comienzo del ciclo de aplicación. AHFA publicará estos formularios a medida que estén disponibles, y solicitantes debería controlar [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com/) regularmente en ordenar a empezar trabajar en los formularios requeridos tan pronto como sea posible. Todos los formularios proporcionados por AHFA deben completarse de acuerdo con las instrucciones, deben ser legibles y todos los espacios correspondientes deben completarse por completo.
   * La solicitud en línea de AHFA DMS Authority debe completarse y enviarse antes de la fecha límite del ciclo de solicitud. Si no se presenta la solicitud en línea de la autoridad DMS de AHFA antes de la fecha límite del ciclo de solicitud, se cancelará la solicitud.
   * 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 la solicitud actual y las Instrucciones de la solicitud para obtener la lista completa de los documentos requeridos que se proporcionan en [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/)
   * Todos los formularios y la documentación requeridos proporcionados por AHFA y por terceros deben estar en orden numérico detrás de las páginas de índice azul. El paquete de solicitud debe proporcionarse en un formato según las instrucciones escritas de AHFA.

Después la lo completo revisión, si un solicitante posee ha fallado a enviar y/o completar 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 elemento faltante o incompleto.

Si un solicitante durante un ciclo de solicitud competitivo recibe un correo electrónico de AHFA identificando artículos o documentos faltantes y/o incompletos, el solicitante debe enviar todos perdido y/o incompleto elementos o documentos en forma satisfactorio para AHFA (a lo largo de con la requerido tarifa por cada tal artículo o documento como especificado en Sección III.D.(2)) dentro de 10 negocio días después recibo de la Email de AHFA. Si la solicitante falla a enviar la perdido y/o incompleto elementos cuando requerido o no paga las tarifas requeridas o si el pago de la tarifa del solicitante es rechazado por fondos insuficientes, la solicitud se dará por terminada y no recibirá más consideración.

Si AHFA determina durante la verificación de integridad que alguna solicitud tiene un total de 8 o más desaparecidos y/o artículos incompletos, la solicitud será rescindido automáticamente por AHFA, y AHFA notificará al solicitante por correo electrónico de esta terminación.

AHFA entregará avisos de elementos faltantes y/o incompletos a cada solicitante a las direcciones de correo electrónico principal y secundaria proporcionadas por el solicitante en su solicitud, y todos los plazos de respuesta se calcularán a partir de la fecha en que dicho correo electrónico aviso es enviado. Cada solicitante es solamente responsable por Proporcionar correcto y válido correos electrónicos (primario y secundario) en su solicitud, por asegurando que ambas direcciones de correo electrónico permanezcan activas de manera continua y para monitorear ambas direcciones de correo electrónico en busca de avisos de AHFA.

## **AHFA realiza la lo completo controlar solamente en ordenar a determinar si alguno de los materiales requeridos bajo esta Sección III.C.(1) o bajo los elementos de umbral descritos en la Sección IV.C faltan o están incompletos. La verificación de integridad no no incluir un repaso de Cualquier punto puntuación elementos, cualquier elemento ambiental material (excepto en la medida limitada descrita en el Anexo B) o ningún otro artículo no específicamente descrito en este párrafo** \_

1. Proporcione evidencia de que el proyecto es un Proyecto de Vivienda Asequible Calificado para viviendas multifamiliares de alquiler que cumple con las restricciones básicas de ocupación y alquiler requeridas por la Sección 42 y las Regulaciones HOME.

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

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

* + Móvil hogar desarrollos
  + Intermedio cuidado comodidades
  + Grupo casas
  + Congregarse cuidado comodidades

Además, cualquier unidad residencial de alquiler que forme parte de un hospital, hogar de ancianos, sanatorio, centro de cuidados vitales o centro de cuidados intermedios para personas mental y/o físicamente minusválido que es no por usar por la general público y no elegible para fondos HOME. Los proyectos deben contener no menos de 12 unidades y no más de 56 unidades.

Las unidades de vivienda de alquiler multifamiliares deben estar bajo propiedad, escritura, financiamiento y administración de propiedad comunes.

1. Proveer evidencia aceptable a AHFA que la propuesto proyecto Satisface la requisitos actuales de Certificación de Estudio de Mercado de AHFA e Instrucciones de Solicitud relacionadas. los propuesto alquiler proyecto deber reunir de AHFA mercado factibilidad y requisitos de análisis. El estudio de mercado debe ser realizado por un tercero independiente fiesta mercado analista que posee realizado a mercado estudiar por a previo solicitud presentada a AHFA para créditos de vivienda, fondos HOME o bonos de ingresos de vivienda multifamiliar o ha recibido aprobación previa por escrito de AHFA para presentar un estudio de mercado para el ciclo de solicitud actual. Una lista actualizada de analistas de mercado que han realizado estudios de mercado para aplicaciones anteriores está disponible en [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/) El estudio de mercado también debe cumplir con los requisitos de viabilidad y análisis de mercado de AHFA, que incluyen, como mínimo, los siguientes criterios:
2. los del proyecto mercado área deber ser claramente definido y soportado;
3. El análisis de la oferta de promociones comparables subvencionadas o no subvencionadas deber incluir, pero no ser limitado a, vacantes, comodidades y tarifas de alquiler ;
4. El análisis de la demanda debe demostrar de manera convincente la necesidad del tipo de vivienda propuesto;
5. los mercado factibilidad de la propuesto renta estructura deber demostrar que existe una ventaja de alquiler sobre la vivienda no subvencionada en el área de mercado definida;
6. El análisis de la relación entre oferta y demanda debe demostrar una tasa de absorción aceptable; y
7. los resumen de importante hechos y conclusiones como previsto en la estudio de mercado debe incluir una declaración del analista de mercado que establezca claramente en el del analista profesional opinión ya sea la proyecto como propuesto voluntad ser exitoso

los mercado estudiar deber demostrar un adecuado mercado por la propuesto unidades y eso la propuesto proyecto haría no negativamente impacto ningún existente AHFA proyectos o crear una concentración excesiva de unidades multifamiliares.

AHFA será revisada, será reseñada el estudio de mercado presentada, documentación interna recopilados por AHFA a partir de auditorías de cumplimiento in situ, información de mercado presentada por Desarrollo Rural, estados financieros auditados y presupuestos de proyectos presentados por el solicitante en ordenar a determinar si allá es un adecuado necesitar por la propuesto proyecto.

AHFA cancelará una solicitud en función de cualquiera de los siguientes criterios de mercado:

1. los propuesto del proyecto captura Velocidad es arriba 35%.
2. Todos los Proyectos AHFA activos en el área de mercado definida tienen una tasa de vacantes estabilizada promedio general del 15% o más.
3. Una determinación de AHFA de que el mercado del proyecto propuesto no apoyará la propuesto proyecto y/o la propuesto proyecto voluntad tener a claro impacto negativo a largo plazo en un desarrollo existente financiado por AHFA en el mismo mercado.
4. los mercado estudiar contiene Engañoso Información.
5. demostrar que el proyecto es financialmente factible. El proyecto debemos reunirnos cierta financiera factibilidad requisitos como definido en Sección IV(E)(1)(iii) de este Plan de Acción del HOGAR.
6. Demostrar adecuado infraestructura capacidad evidenciado por la propuesto la documentación de utilidad del proyecto proporcionada en una solicitud completa.
7. Demostrar la probabilidad de sostenido 20 años HOGAR asequibilidad Período con las Regulaciones HOME en base a los siguientes criterios: (a) el estudio de mercado demuestra la necesidad del proyecto propuesto, (b) la solicitud demuestra que la proyecto es financialmente factible como definido en Sección IV(E)(1)(iii) a la momento de la solicitud y (c) la Entidad Propietaria y la Compañía Administradora 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 a nombre de Alabama Housing Finance Authority. No se aceptará efectivo ni cheques personales:

1. Una ***tarifa no reembolsable*** debe acompañar el paquete de solicitud en el momento de la presentación de la solicitud. Para solicitantes con hasta ocho Titulares Responsables solicitando en una sola solicitud:
   1. $10,000 si (X) cada Responsable Dueño posee **menos que 3** Proyectos colocados en servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME otorgados por AHFA y (y) cualquier propietario responsable tiene uno o más proyectos de alquiler multifamiliares financiados por fuentes ajenas a AHFA.
   2. $7,500 si cada Propietario Responsable tiene **3 o más Proyectos** colocados en servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME galardonado por AHFA, sin importar de ya sea ningún Propietario responsable posee otro Multifamiliar alquiler proyectos financiado de fuentes no AHFA.
   3. $7,500 si (x) cada Propietario Responsable tiene **menos de 3** Proyectos colocados en servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME galardonado por AHFA y (y) no Responsable Dueño posee cualquier proyecto de alquiler multifamiliar financiado con fuentes que no sean AHFA.
   4. $ 2,000 para todos los solicitantes de CHDO aprobados por AHFA que soliciten fondos HOME, independientemente de la cantidad de proyectos colocados en servicio otorgados por AHFA.

Un adicional solicitud tarifa voluntad ser adeudado a la tiempo de solicitud envío para aplicaciones que tener Propiedad Entidades excesivo 8 Responsable propietarios El monto de la tarifa será de $1,000 por cada propietario (individuo/entidad) que exceda de 8. Esta tarifa no aplica para el Inversionista Propietario.

## **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 la(s) tarifa(s) de solicitud no reembolsable(s), la AHFA puede requerir que el solicitante a proveer adicional fondos en montos suficiente a cubrir todos costos de terceros que AHFA razonablemente prevé tener que pagar o reembolsar a AHFA por cualquier tercera- fiesta costos incurrido durante la solicitud revisión y análisis proceso. Los honorarios de terceros incluyen, entre otros, honorarios legales, honorarios de arquitectos e ingenieros, honorarios de consultores (construcción, medio ambiente o de otro tipo) y cualquier otro informe de terceros (construcción, medio ambiente o de otro tipo) honorarios relacionados con la revisión. de ningún tercero informes) presentada por la solicitante. Estas montos debe ser pagado por el solicitante dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la factura.

Ningún no usado parte del adicional fondos recaudados voluntad ser devuelto a solicitante sin intereses una vez que se hayan presentado todas las facturas de terceros y se haya determinado el monto del reembolso.

1. Perdido y/o Incompleto Elementos (Excluye Límite Requisitos y 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 sobre artículos faltantes o incompletos identificados durante la verificación de integridad de AHFA en virtud de la Sección III(C)(1), y el solicitante elige a enviar, completo o aclarar estas elementos dentro de la 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 con base en el siguiente cronograma:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Documentos faltantes y/o incompletos** | **Tarifa requerida** | **Ocurrencia de elementos faltantes** |
| Perdido y/ o documento(s) de solicitud incompletos | $2,000 por documento | 1 ocurrencia por documento |
| Incompleto tercero reporte\* | $2,000 por informe | 1 ocurrencia por documento |
| Peticiones por adicional información o aclaración de informes de terceros\* | 2,000 por 5 o más por informe | 1 ocurrencia para 5 o más aclaraciones (o solicitudes de aclaraciones adicionales) información) por reporte |

\*El solicitante puede proporcionar elementos faltantes 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.

Ningún solicitud con un agregar total de 8 o más perdido artículo ocurrencias resultará en la terminación automática de la solicitud por parte de AHFA y AHFA notificará al solicitante por correo electrónico.

### Un solicitante mayo pagar la mencionado anteriormente Tarifa) en ordenar a curar perdido y/o artículos incompletos solo en la medida en que sean identificados por AHFA en relación con la verificación de integridad en virtud de 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 y/o incompletos elementos no poder ser curado después la solicitud es presentada y voluntad tener un impacto adverso en la aplicación, incluida, entre otras, la pérdida de puntos por debajo la Punto Puntuación Sistema o terminación de la solicitud sin oportunidad de curar.

## **A completo lista de de AHFA Tarifa (de notificación de aprobación de premios a través del Período de Uso Extendido) se encuentra en** [**www.AHFA.com .**](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 regulaciones de HOME de vez en cuando o para implementar nuevas características o disposiciones de la Regla de HOME o las regulaciones aplicables. Dicha(s) enmienda(s) son expresamente permitido y la haciendo de tal enmienda(s) voluntad requerir a público aviso.

Ciertos términos definidos utilizados en el Plan de acción HOME se encuentran en [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/) Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento mediante notificación pública.

## **F. Usos de HOGAR Fondos**

Los fondos de HOME se asignarán principalmente a la producción de viviendas residenciales de alquiler. por de bajos ingresos hogares AHFA anticipa recepción adicional HOGAR Fondos provenientes del reembolso de fondos previamente asignados en forma de Ingresos del Programa a lo largo del Año del Programa en curso. Esos fondos también se destinarán a la producción de viviendas residenciales de alquiler para familias de bajos ingresos y para otros usos que se consideren necesario por AHFA que son coherente con la del estado Consolidado Plan. Quince por ciento (15%) de HOGAR Fondos asignado a AHFA es requerido por federal regulaciones a estar reservado por inversiones en alojamiento propiedad por CHDO y/o otro específico actividades organizativas. AHFA voluntad reunir este requerido establecer aparte por usar por CHDO por asignando HOME Fondos en forma de préstamos para la construcción y desarrollo de proyectos. AHFA se reserva el derecho, a su discreción, de otorgar una cantidad suficiente de proyectos a los solicitantes de CHDO, independientemente de la puntuación, para cumplir con el 15% reservado. de Fondos HOME. AHFA se esforzará por identificar y ayudar a las organizaciones elegibles a usar los fondos HOME para cumplir con los requisitos de vivienda. necesidades de la Estado. Estas organizaciones deber reunir la criterios identificado por la Actuar y demostrar la viabilidad de los emprendimientos propuestos.

El Programa HOME de Alabama utilizará préstamos para promover la producción de viviendas asequibles en un esfuerzo por satisfacer las necesidades identificadas en el Plan del Estado. Un esquema general del Programa HOME es el siguiente:

Anticipado Usos de HOGAR Fondos:

AHFA estimados la siguiendo usos de HOGAR Fondos por la Estado de Alabama:

2022 Fondos de CASA:

$ 11,227,286

Ingresos del programa $5,852,129

CASA no comprometida $4,576,033

Total $21,655,448

2022 Usos de los fondos de HOME:

Préstamos CHDO (15% del derecho) $1,684,093

Tarifa administrativa (10% del derecho) $ 1,122,729

Préstamos $18,848,626

## **G. Estructura del préstamo**

La estructura de los préstamos otorgados bajo el Programa HOME de Alabama se determinará en función de la evaluación de AHFA de la capacidad del proyecto propuesto para abordar las necesidades identificadas. por este HOGAR Acción Plan. los Monto de HOGAR Fondos a ser asignado a cualquier proyecto no excederá la cantidad, determinada por AHFA, necesaria para hacer el proyecto económicamente factible. los Monto, términos y Velocidad estructura voluntad ser establecer por AHFA. Las pautas generales de préstamo son las siguientes y están sujetas a cambios a discreción de AHFA:

1. Préstamo Términos y Reembolso: HOGAR Fondos voluntad ser asignado a aprobado proyectos en forma de préstamo(s). AHFA puede asignar fondos HOME a uno o más proyectos aprobados de las siguientes maneras:
   1. El préstamo HOME tendrá una tasa de interés de la mitad del uno por ciento (1/2%) acumulado anualmente con todo el principal y acumulado pagos de intereses adeudados a la final de la 20 año. En la evento de defecto, AHFA reservas el derecho a establecer una tasa de incumplimiento superior a la tasa de interés preferencial vigente aplicable en el momento del incumplimiento; o
   2. Si un proyecto con un préstamo convencional de más de $750,000 no es financieramente factible, el proyecto puede combinar el préstamo estructura descrita en artículo ( yo ) arriba con a segundo préstamo de AHFA que voluntad llevar un tasa de interés de una por ciento (1%) y completamente amortiza dentro de veinte (20) años con requerido trimestral principal y interés pagos los préstamo voluntad ser en primera posición pariente a ningún otro propuesto Suave Deuda por la proyecto. los préstamo requerirá una relación mínima de Cobertura del Servicio de la Deuda de 1.20:1 y si no se paga voluntad resultado en juicio hipotecario. AHFA voluntad determinar la operativo permitido gastos por unidad establecido en histórico y Actual HOGAR y estados financieros de las propiedades de Crédito a la Vivienda.
2. Actividades y costos elegibles : Los fondos de HOME se utilizarán principalmente para financiar nuevos costos de construcción de unidades de alquiler. Cualquier costo adicional asociado con el desarrollo, como la demolición de estructuras existentes en el sitio o el costo externo asociado con el desarrollo, no será elegible para los fondos de HOME.
3. Elegible Participantes : con fines de lucro desarrolladores, CHDO, sin ánimo de lucro desarrolladores o cualquier entidad elegible para recibir una asignación bajo el Título II de la Ley.
4. Seguridad : los préstamo quizás asegurado por a primero o subordinado hipoteca en la tierra y la existente o propuesto mejoras En suma, a colateral asignación de alquileres y arrendamientos se ejecutarán en relación con la propiedad. También se puede requerir garantía adicional, sujeto a la discreción de AHFA según la naturaleza de la transacción involucrada.
5. Garantía : AHFA, a su exclusivo criterio, puede exigir que el préstamo esté garantizado por una persona o entidad aceptable para AHFA.
6. Seguro : Adecuado seguro voluntad ser requerido en conexión con la garantía principal como garantía del préstamo. Además, el solicitante, desarrollador y/o constructor debe acreditar la cobertura de seguro que incluye, entre otros, seguro de riesgo del constructor, seguro de responsabilidad general y seguro de pérdida de alquileres.
7. Bueno De pie : No préstamo solicitud voluntad ser procesada por ningún prestatario o entidad relacionada que no está al día con AHFA y cualquier otra financiación de vivienda estatal autoridad, la ADECA, HUD o Desarrollo Rural. Un solicitante pueden ser denegado consideración de la HOGAR Fondos por debajo de alabama HOGAR Programa si el solicitante o sus Partes Relacionadas tienen antecedentes de morosidad, quiebra, ejecución hipotecaria o actividades que se determine que son irregulares o ilícitas.
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 revisar y comentar los informes ambientales presentados por el solicitante. AHFA también puede seleccionar e involucrar a un profesional a completo a Fase yo Ambiental Sitio Valoración después de un Acuerdo Escrito de Fondos HOME. Las revisiones ambientales se llevarán a cabo de acuerdo con las Regulaciones HOME aplicables y la Política ambiental de AHFA. Política. Antes AHFA pueden ejecutar la HUD Forma 7015.15 Solicitud de Liberar de Fondos, todos ambiental problemas identificado en la Ambiental Las evaluaciones del sitio deben aprobarse de manera aceptable para la AHFA.
10. Encuesta : Los préstamos cerrados bajo el Programa HOME de Alabama requerirán un estudio de la propiedad según construcción, que debe completarse antes del cierre y contener una certificación de zona de inundación. El reconocimiento y la certificación, en forma y contenido, deben ser aceptable a AHFA y deber demostrar que no parte de la la propiedad (incluidas las áreas necesarias para la entrada o salida) están ubicadas dentro de la llanura de inundación de 100 años.
11. Declaración de tierra Usar convenios restrictivos : Previo a clausura, solicitantes deberá otorgar y registrar una copia de la Declaración de Convenios Restrictivos de Uso de Suelo. Los términos de la Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra requerirán que los convenios permanezcan en vigor durante el período requerido de ocupación 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 después de la finalización del proyecto) para verificar el cumplimiento de los Estándares de calidad de diseño y el Manual de construcción de AHFA, los códigos y ordenanzas de construcción locales, estatales y federales aplicables; (iii.) revisar las especificaciones y hacer comentarios y/o recomendaciones con respecto a la calidad de los materiales que se utilizarán en relación con el proyecto; y (iv.) revisar el trabajo en progreso y el proyecto terminado por cualquier defecto material y calidad del trabajo.
13. Evaluación : Las tasaciones se ser requerido en todos los préstamos y debe adherirse a las leyes federales y estatales aplicables. AHFA seleccionará y contratará a todos los tasadores.
14. Solicitud de fondos : Las solicitudes para los fondos HOME de Alabama se pueden hacer a AHFA durante un ciclo de solicitud competitivo (las decisiones de financiación se basarán en la proyecto selección criterios y Punto Puntuación Sistema como detallado Aquí en y Anexo A). Si los fondos están disponibles después del Ciclo de Solicitud Competitiva, AHFA mayo considerar un solicitud por debajo de AHFA Multifamiliar Alojamiento Programa de bonos de ingresos para nuevas aplicaciones de construcción. Debido a la cantidad limitada de fondos HOME, las solicitudes que combinen fondos HOME con Bonos de Ingresos para Viviendas Multifamiliares se considerarán por orden de llegada para las solicitudes recibidas por AHFA antes de las 5:00 p. m. del 1 de diciembre de 2022. Todos los solicitantes deben cumplir el Plan de Acción HOME 2022 con las siguientes restricciones y excepciones:
    1. No más del cincuenta (50%) por ciento de la asignación anual HOME de AHFA se asignará a proyectos de bonos de ingresos para viviendas multifamiliares.
    2. 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.
    3. Aceptable aplicaciones voluntad incluir proyectos con mayor que que 56 unidades.
    4. Para aplicaciones con perdido y/o incompleto documentos, la el solicitante tendrá treinta (30) días hábiles para proporcionar los artículos o documentos requeridos y la tarifa por artículos faltantes.
    5. Las solicitudes no se evaluarán utilizando un sistema de puntuación de puntos. Sin embargo, cada solicitud también debe cumplir con los requisitos del Bono de Ingresos para Viviendas Multifamiliares según el Plan de Asignación Calificada de Crédito para la Vivienda de 2022.
    6. AHFA no considerará una solicitud para un proyecto propuesto ubicado dentro a dos (2) milla radio de un AHFA Proyecto aprobado durante la Ciclo de solicitud competitivo 2021 o 2022, sin excepciones.
15. Existente HOGAR Préstamos : los completo principal y acumulado interés es adeudado y pagaderos en la fecha de vencimiento especificada en los documentos del préstamo del proyecto. Para los proyectos que no puedan pagar el capital total y los intereses acumulados, AHFA considerará una extensión. Proyectos no poder a pagar apagado 100 por ciento de la HOGAR préstamo (Principal y interés) o ser aprobado por a quince (15) año extensión de HOGAR préstamo balance voluntad no ser elegible para financiamiento adicional bajo cualquier programa administrado por AHFA.

## **H. Definido Términos**

Los términos en mayúscula utilizados en este Plan de acción HOME y que no se definan de otro modo en el presente tendrán la significados asignado en la AHFA definido Términos – Multifamiliar Fondos Programas disponibles en [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com/) o según lo requieran las regulaciones u otro contexto. Los términos singulares incluyen la plural como bien como la singular, y vicio viceversa Cierto definido términos usó en este hogar Acción Plan son situado a [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/) Tal definido términos mayo ser modificado en cualquier momento con aviso público.

## **I. Enlaces a sitios web**

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

## **J. Avisos y Comunicaciones**

Desde la fecha de presentación de la solicitud hasta el final del Período de asequibilidad de HOME, AHFA voluntad entregar todos avisos o otro comunicaciones por debajo la HOGAR Programa al contacto del titular o correo electrónico de contacto, según corresponda, designado en el Instructivo de la Solicitud. Todas las notificaciones o comunicaciones enviadas a los datos de contacto designados en las Instrucciones del Solicitante se considerarán válidamente entregadas para todos los efectos del HOME Programa, incluido sin que limitación la cálculo de aplicable plazos Cada solicitante o destinatario es el único responsable de designar la información de contacto correcta en las Instrucciones de la solicitud y de actualizar esa designación según sea necesario. En ningún caso AHFA ser considerado a recibir constructivo aviso de a cambio en contacto información por cualquier medio o comunicación fuera de de la Solicitud Instrucciones como actualizado en conformidad con este párrafo. Para evitar dudas, este párrafo rige todos los avisos y comunicaciones por debajo la HOGAR Programa a todos solicitantes o destinatarios de HOGAR Fondos o Créditos de Vivienda, independientemente del término específico utilizado para describirlos en un documento particular del Programa HOME, que puede incluir solicitante, propietario, propietario del proyecto, Entidad Propietaria o cualquier término o frase de significado equivalente.

K. Definitiva Requisitos

los versión de este HOGAR Acción Plan que es aprobado por la AHFA Junta de Directores, aprobados por el Gobernador del Estado de Alabama y publicados en [www.ahfa.com](http://www.ahfa.com/) como los calificados asignación plan por especial solicitud ciclo, juntos con todos relacionado materiales publicados en [www.ahfa.com ,](http://www.ahfa.com/) deberá contener la final y definitivo requisitos por la Programa HOME para ese ciclo de aplicación. Información de ciclos de solicitud anteriores, incluidos comentarios a público audiencias y retroalimentación en aplicaciones, es no aplicable a ciclos de aplicación posteriores. Es responsabilidad del solicitante o de su EP identificar y revisar los requisitos finales y definitivos para cada ciclo de solicitud a fin de garantizar que se hayan revisado y cumplido.

# IV. ASIGNACIÓN PROCESO

**A. Solicitud Ciclo**

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](http://www.AHFA.com/) y en nada menos que 4 periódicos a lo largo de Alabama. Futuro solicitantes son motivado a visitar el sitio web regularmente para obtener actualizaciones además del proceso de notificación por correo electrónico.

A aplicar por HOGAR Fondos, un solicitante deber completo la aplicable AHFA Solicitud de financiamiento multifamiliar que está disponible en línea en [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/)

Todos correspondencia y consultas con respecto a la solicitud son a ser dirigido a lo siguiente:

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Atención: Teléfono de la División Multifamiliar (334) 244-9200

Apartado postal 242967 Fax (334) 279-6957

Montgomery, Alabama 36124-2967

[www.AHFA.com](http://www.AHFA.com)

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

Aplicaciones recibió durante a Competitivo Solicitud Ciclo voluntad ser evaluado en una base 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 de conformidad con cualquier exención, excepción, programa u otra acción especial de HUD.
  + Cualquier proyecto que deba ser financiado para cumplir con el CHDO reservado como se especifica en la regla definitiva de HOME.
  + Cualquier solicitud de proyecto del 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 que estén sujetas a los elementos de umbral, suscripción y requisitos de costos de AHFA, a fin de ser consideradas para una adjudicación de fondos HOME.

## **Email Distribución Lista**

AHFA mantiene un Email distribución lista por aquellos interesado en recepción notificaciones de aplicación ciclos y otro AHFA Multifamiliar programa actividades. Visitar [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com/) para ser agregado a la lista de correo electrónico o puede enviar una solicitud por escrito a la dirección especificada en Sección IV(A). Cambios o actualizaciones a contacto información son la responsabilidad de cada solicitante o parte interesada que desee permanecer (o ser incluido) en la lista de distribución de correo electrónico de AHFA.

C. Solicitud Límite Requisitos

Aunque se reconoce que cada solicitud es diferente, todos los solicitantes deben cumplir ciertos requisitos estándar antes de la solicitud puede ser considerada para una evaluación completa. Los requisitos mínimos son fundamentales para la administración eficiente y oportuna de los fondos del Estado de Alabama para viviendas asequibles. Los requisitos mínimos garantizan que los proyectos estén listos para continuar, tengan suficientes fuentes de fondos, cumplan con los requisitos de calidad de la construcción, puedan construirse y alquilarse en el momento oportuno, y estarán ubicados en los sitios ambientalmente más seguros para los inquilinos. La evaluación de los requisitos de umbral es esencial para las perspectivas de éxito de un proyecto, porque AHFA no proporciona fondos para sobrecostos de construcción, demoras en arrendamientos, deficiencias operativas o remediación ambiental. Tras la presentación de la solicitud, si AHFA determina que cualquier requisito de umbral es perdido o falla a materialmente adherirse a AHFA definido normas durante la revisión de integridad, se dará por terminada la solicitud. A continuación se proporciona una lista de todos los requisitos de umbral y las explicaciones:

1. Cuota(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. Completo Aplicación . los solicitante deber enviar a AHFA a completo aplicación tal como se define en la Sección III(C)(1). Se cancelará una solicitud con 8 o más documentos faltantes o incompletos.
3. Inspección de proyectos existentes . Aplicaciones con uno o más propietarios solicitando en una sola aplicación que tiene **menos de** 3 Proyectos Puestos en Servicio financiados con Vivienda Créditos y/o HOGAR Fondos galardonado por AHFA, AHFA voluntad llevar a cabo un en- sitio inspección. los solicitante deber proveer, a la tiempo de la inicial presentación de la solicitud, un Programa AHFA completo de bienes inmuebles en propiedad para cada propietario.

Cada tal Responsable Dueño deber consentir a un en el sitio inspección por AHFA (o por el consultor designado de AHFA) de cualquiera de los proyectos existentes del Propietario Responsable, incluido físico inspecciones de edificios y unidades como considerado necesario por AHFA (o el consultor designado por AHFA). La AHFA seleccionará 1 proyecto que no sea de la AHFA para su inspección en función de la Lista de propiedades inmobiliarias de la AHFA presentada por el solicitante. Para solicitantes con Proyectos No-AHFA en el Estado y/o Fuera del estado, la proyecto seleccionado por inspección mayo ser en Alabama o en otro estado Todo solicitante Propiedad Las entidades serán tema a los mismos requisitos de AHFA definidos en el Anexo D adjunto durante el ciclo de solicitud actual.

Para solicitantes con uno o más Propietarios Responsables solicitando en una sola solicitud dónde cada Responsable Dueño posee Tres (3) o más Metido en Proyectos de servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME asignados por AHFA, AHFA puede programar una inspección in situ si AHFA no ha realizado un inspección in situ en el año en curso. Sin embargo, si AHFA determina que hay suficientes y satisfactorio en el sitio inspecciones por cada Responsable del propietario Actual proyectos que se realizaron dentro de los 3 años anteriores a la fecha de la solicitud del propietario responsable en el ciclo de solicitud actual y muestran que dichos proyectos cumplieron con los requisitos de AHFA definidos en el Anexo D adjunto, reservas de AHFA la Correcto a renunciar la en el sitio inspección por ningún Responsable Dueño enumerados en una solicitud.

1. Control del sitio . Si el solicitante aún no es dueño de la propiedad para la cual se solicitan los fondos al momento de la solicitud, el solicitante debe tener Control del sitio como evidencia por un opción de compra, No se aceptarán contratos de venta condicional ni arrendamientos para los proyectos HOME. Debido a las reglamentaciones que afectan la duración variable del proceso de aprobación para cada propiedad y los riesgos significativos para el solicitante si no lo hace, la AHFA requiere, en o antes de la presentación de la solicitud:
   1. que el solicitante asegure, como mínimo, una opción de compra de 6 meses con una opción de renovación por 6 meses adicionales, que cumpla con todas las Instrucciones de solicitud aplicables, (ii) si el sitio propuesto está sujeto a restricciones que permiten a cualquier otra persona o entidad, como una comunidad de propietarios o un vecindario diseño revisión junta, a aprobar ningún aspecto de la propuesto Proyecto (excluyendo las aprobaciones relacionadas con la construcción del 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 divulgue tales restricciones en su opción de compra y entregar evidencia satisfactorio a AHFA que todos tal aprobaciones tener sido obtenido; y (iii) que el contrato de opción no imponga ninguna obligación al comprador potencial de adquirir la propiedad. La opción de compra del solicitante debe cumplir con todos normas y regulaciones emitido por HUD, incluido 24 CFR § 58.22.
2. Evidencia de zonificación basada en el uso previsto (Zonificación adecuada) . El solicitante debe proporcionar evidencia de que la propiedad que posee (o que se poseerá) está correctamente 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 las especificaciones para la emisión de permisos de construcción) depende de más reuniones, aprobaciones y/o anuncios de la ciudad. La evidencia debe ser en la forma de una declaración firmada de la jurisdicción local donde se encuentra la propiedad.
3. Mercado estudiar \_ los solicitante deber proveer a mercado estudiar a la tiempo de presentación de solicitudes Todos mercado estudios deber ser menos que 6 meses antiguo. Si la mercado el estudio no cumple con los requisitos de AHFA en el momento de la solicitud, la aplicación terminará como se describe en la Sección III(C)(3).
4. Normas de Calidad de Diseño y Manual de Construcción . Todos los proyectos deben cumplir de AHFA Diseño Calidad Estándares y Construcción Manual por construcción de adjunto nuevo construcción unidades de alquiler o para viviendas unifamiliares viviendas de alquiler. Estos son estándares mínimos y AHFA permite a los solicitantes exceder estos estándares de proyectos. Cada solicitante puede construir el proyecto propuesto de una manera que refleje los objetivos del solicitante o que exceda códigos de construcción locales. Cualquier desviación de estos estándares debe contar con la aprobación por escrito de AHFA.
5. Certificación de inundaciones . El solicitante debe proporcionar un estudio de límites certificado que incluya la inundación Certificación indicando la mapa y panel número de la Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones, la designación de la Zona de Inundación y que ninguna porción de la propiedad (incluido áreas necesario por ingreso o salida) es situado dentro de la Planicie de inundación de 100 años.
6. Aplicaciones presentada en otro Participativo Jurisdicciones . AHFA voluntad no aceptar o considerar un aplicaciones presentada en a ciudad o condado que es a HUD jurisdicción participante aprobada y recibe su propia asignación de fondos HOME.

Los CHDO aprobados por AHFA que solicitan fondos HOME combinados con créditos de vivienda en un ciclo de solicitud competitivo pueden presentar su solicitud en otro Jurisdicción. Si la propuesto proyecto es en un área que es cubierto por un Plan Consolidado local, el solicitante de CHDO aprobado por AHFA debe proporcionar una Certificación de Consistencia con el Plan Consolidado completada por un funcionario autorizado de la jurisdicción participante. En caso de que la Certificación de Consistencia con el Plan Consolidado sea firmada por alguien que no sea la(s) persona(s) designada(s) que figura(n) en la lista del año en curso de Coordinadores del Plan Consolidado-PJ que se encuentra en [www.AHFA.com,](http://www.AHFA.com/) es responsabilidad del Solicitante a proveer AHFA con evidencia que la firmante es autorizado a ejecutar esta certificación.

1. Evaluación Ambiental del Sitio . El solicitante debe proporcionar una evaluación ambiental del sitio en el momento de la presentación de la solicitud inicial. el medio ambiente Sitio Evaluación deber reunir la mínimo de AHFA Requisitos de la política ambiental (Anexo B). Si la Evaluación Ambiental del Sitio no cumple con los requisitos de AHFA, la solicitud se cancelará.
2. de arquitecto Certificación de Proyecto progreso \_ Para cada Proyecto (Nuevo Construcción o Rehabilitación) que recibió una Carta de Reserva o Compromiso Vinculante – Autoridad de Crédito del Año Futuro para Créditos de Vivienda y/o Acuerdo Escrito HOME en 2017 (o ningún año anterior) que no ha cerrado un AHFA HOGAR préstamo, presentó una Certificación de Costo Real a AHFA, o recibió un 8609 de AHFA, el arquitecto del Proyecto debe certificar lo siguiente:

Obra Nueva : El arquitecto del Proyecto debe certificar que todas las losas de los cimientos del edificio, o los espacios de acceso, estén en su lugar.

Rehabilitación : El arquitecto del Proyecto deberá certificar que el 90% de las unidades son Habitables o listas para ocupación inmediata.

1. 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, excepto los proyectos AHFA financiados solo por HOME y/o HTF.

*los radio deber ser determinado por usando a comenzando punto a la centroide (centro geométrico) de la propuesto del proyecto sitio y Medido usando Geográfico Mapas del Sistema de Información (SIG). El requisito de radio de 2 millas para cada proyecto propuesto debe estar claramente definido y representado en el estudio de mercado.*

los siguiendo es un excepción a la 2 millas Requisito de radio :

Solicitudes que contienen financiamiento a través de Choice Neighborhood de HUD, Reemplazo Alojamiento Factor fondos, Capital Fondo Fondos del programa y Promise Neighborhood.

Previa solicitud, AHFA proporcionará asistencia razonable para determinar la ocupación de aplicable Proyectos solamente por propósitos de aplicando la 2 millas Requisito de radio. Todos información previsto a solicitantes por AHFA mayo ser establecido sobre la información de terceros proporcionada a AHFA.

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

*Nota: Si un proyecto ha recibido créditos de vivienda pero devuelve los créditos de vivienda antes del inicio del ciclo de solicitud actual, ese proyecto no se considerará para determinar el requisito de radio de 2 millas.*

1. Extendido Usar Período \_ Todos Proyectos deber comprometerse en escritura a extender la Período de uso extendido 5 años adicionales para un Período de uso extendido total de 35 años. En consecuencia, no se permitirá que los Proyectos soliciten un Contrato Calificado hasta después del 19 año del Período de uso extendido, que es de 4 años después del período de cumplimiento de 15 años.
2. Solicitud de designación de CHDO (si corresponde) . AHFA no considerará una solicitud por debajo la CHDO apartar a no ser que la solicitante es un CHDO aprobado por AHFA y presenta 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 de la solicitante como a CHDO es final. Si AHFA lo hace no aprobar previamente una organización como a CHDO, después la Proyecto solicitud mayo Seguir a competir en el ciclo actual para la financiación más allá de la reserva CHDO.
3. Proporcionado por el propietario Inquilino Servicios \_ los dueño deber proveer a el menos 3 de la Servicios para inquilinos aprobados por AHFA durante todo el Período de uso extendido. Una lista de servicios para inquilinos aprobados por AHFA está disponible en [www.ahfa.com.](http://www.ahfa.com/)

D. Acciones negativas

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

1. Sitio cambio o modificación de ningún tipo o cambio de propiedad propiedad
2. Cambio en la titularidad de la Entidad propietaria (p. ej., 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 el rol del sindicador 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, cantidad de unidades, cantidad de edificios, etc. (a menos que una autoridad reguladora local o los códigos exijan cambios)
5. Cambio en la general contratista
6. Cambio en la administración Compañía
7. Cambio en el arquitecto
8. Si AHFA recibe a determinación de a federal, estado o local regulador autoridad o agencia de importante o sin corregir incumplimiento en solicitantes Proyectos no pertenecientes a AHFA, AHFA puede rescindir la solicitud
9. Cualquier miembro del equipo de desarrollo (enumerado en la solicitud) que tenga casos de exceso, flagrante o sin corregir incumplimiento dentro de la periodo de tiempo proporcionado por AHFA, crédito de vivienda, HOME, TCAP/Exchange, National Housing Trust Fund o regulaciones de bonos de ingresos de viviendas multifamiliares en proyectos existentes
10. Cualquier miembro del equipo de desarrollo que figura en la solicitud actualmente está inhabilitado, suspendido, propuesto para inhabilitación o suspensión, declarado inelegible o voluntariamente excluido de cualquier transacción o proyecto de construcción que involucre el uso de fondos federales o créditos de vivienda.
11. Solicitante posee a proyecto que va dentro juicio hipotecario o posee estado embargado dentro de los últimos 10 años
12. Ningún material adverso cambio relativo a la Proyecto o Responsable Dueño. AHFA determinará si los cambios son importantes y/o adversos a su exclusivo criterio y además se reserva el derecho de cancelar una solicitud.
13. Solicitante (incluido todos Desarrollo Equipo Miembros listado en la solicitud) tiene cuotas pendientes adeudadas a AHFA en otros proyectos; y/o
14. Si AHFA determina que el solicitante no cumplió materialmente con los estándares ambientales definidos por AHFA como se establece en el Anexo B, incluidos, entre otros, la falla por la solicitante a identificar ningún insatisfactorio condición ambiental que el solicitante (o cualquier propietario responsable del solicitante) conocía o debería haber conocido o no investigó completamente antes de la presentación de la solicitud .
15. Para ningún solicitante tener a único (primero tiempo AHFA fundado) Proyecto cual recibido una Carta de Reserva para Créditos de Vivienda y/o un Acuerdo Escrito de HOME u otro Financiamiento del Programa AHFA en un ciclo de solicitud actual o anterior, el Proyecto debe, en el momento de la solicitud, ( i ) estar completo (es decir, la construcción/rehabilitación está completo al 100 % según el informe de estado trimestral vigente a partir de la fecha de la solicitud), y (ii) han proporcionado documentación satisfactoria a AHFA que eso posee alcanzó 90% ocupación. Proyectos fundado con Fondos de Factor de Vivienda de Reemplazo de HUD y fondos del Programa de Fondo de Capital están exentos de este requisito.

La lista anterior de negativos acciones no es todo incluido. El paquete de solicitud en sí mismo enumerará otros requisitos necesarios a través de formularios, instrucciones relacionadas y otros elementos. AHFA lo hará Terminar consideración de un solicitud si eso 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 de la QAP. Esfuerzos a influencia la Salir de la solicitud proceso 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), será inútil, se considerará una violación del QAP y puede resultado en la terminación de la solicitud. En suma, la solicitante pudo ser sujetos a responsabilidad civil o penal. Cada solicitud debe valerse por sus propios méritos.

1. Proceso de evaluación \_ Previsto cada solicitante posee reunió la límite requisitos de la Sección II.C., cada solicitud estará sujeta al siguiente proceso de evaluación:
   1. Completitud \_ El solicitante debe presentar una solicitud completa (ver Sección III.C(1)) a AHFA.
   2. Puntuación de puntos . La solicitud será evaluada usando el Sistema de Puntuación de Puntos incluido en Apéndice A. los el solicitante no recibirá puntos Si el elementos) o documentos) requerido a calificar por puntos son perdido y/o incompleto o no se presentó en el formato requerido por las instrucciones de AHFA.
   3. Determinación de Factibilidad 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 con base en los siguientes criterios:

* + 1. la medida a cual la del proyecto fuentes de fondos es igual los usos de los fondos del Proyecto
    2. la medida a cual la propuesto desarrollador tarifa aplazamiento pueden ser pagado dentro del plazo permitido por el Servicio de Impuestos Internos
    3. la razonabilidad de los costos totales del Proyecto, teniendo en cuenta los estándares de costos directos e indirectos de AHFA y los Estándares mínimos de Calidad de Diseño y el Manual de Construcción de AHFA
    4. los términos de pago propuestos (incluyendo tasa de interés, deuda total y préstamo término) por todos propuesto deuda (difícil y suave) en conexión con el Proyecto propuesto

AHFA determinará la viabilidad financiera del Proyecto en base a un monto de Alojamiento Créditos igual a la menor de la Monto solicitado por el solicitante o la cantidad que determine AHFA. Los fondos de HOME se asignan como financiamiento de déficit en función del monto del crédito de vivienda determinado por AHFA. Debido a que a AHFA se le permite asignar solo los recursos necesarios para hacer que un Proyecto sea financieramente factible, no se puede y no se debe esperar que AHFA financie el monto total solicitado por un solicitante, especialmente en aquellos casos en los que un solicitante propone completar a más alto que normal costo desarrollo cual lejos excede Estándares mínimos de Calidad de Diseño y Manual de Construcción de la AHFA.

Por lo tanto, AHFA voluntad asignar Alojamiento Créditos establecido en la menor de la cantidad solicitada por el solicitante o la cantidad del Crédito de Vivienda que AHFA determina que es necesaria para que un Proyecto sea financieramente factible y evaluará la viabilidad financiera sobre esta base.

La determinación de AHFA de la cantidad apropiada de Créditos de Vivienda no es una representación o garantía en cuanto a la viabilidad financiera de cualquier Proyecto, y mayo no ser confiado al como tal por la solicitante, Propietario Responsable, desarrollador, Inversionista Propietario, prestamista o cualquier otra persona. La cantidad de Equidad contribuido por Inversor Propietarios a a Proyecto la asociación deberá no ser menos que la Monto en general contribuido por Inversor Propietarios a similar proyectos establecido en Actual mercado condiciones. En la evento que la Entidad propietaria recibe menos ingresos de capital que la cantidad que debería obtenerse razonablemente en función de las tasas de mercado vigentes, AHFA suscribirá los ingresos de capital proyectados de cada proyecto en función de los tasa de mercado. Ningún equidad los déficits pasarán a ser responsabilidad de la Entidad Titular a contribuir. En el evento de un superávit en Renta Variable, AHFA mayo reducir la Monto de Alojamiento Créditos asignado a la Proyecto en el momento de la Certificación de Costo Real como se describe en este documento para evitar sobre subsidiar el Proyecto.

Especial objetivo o alto costo alojamiento aplicaciones que superar construcción y suave costos de otro aplicaciones recibió deber ser soportado con otras fuentes de subsidio, especialmente en aquellos casos en que los costos propuestos excedan significativamente los de otros proyectos que cumplan con el Diseño mínimo de AHFA Estándares de calidad y Construcción Manual. AHFA espera plenamente que cualquier solicitud propuesta que se presente incluya suficientes otras fuentes de subsidio necesarias para aprovechar los fondos limitados de Vivienda y HOME de AHFA.

AHFA requerirá una cobertura mínima del servicio de la deuda relación de 1,20:1 para la financiación de la deuda de desarrollo de viviendas que previsiblemente daría lugar a la ejecución hipotecaria si no se paga. AHFA determinará el gasto operativo permitido en función de los estados financieros históricos y actuales de las propiedades de HOME y Housing Credit.

AHFA requerirá que el Proyecto establezca y mantenga a lo largo del Usar Período a mínimo operando reserva. los operando voluntad de reserva ser un Monto igual a cuatro meses de la proyectado primero año gastos operativos (incluidos los pagos de reserva de reposición) más dos meses de servicio de la deuda.

AHFA requerirá que el Proyecto establezca y mantenga a lo largo del Usar Período a mínimo reemplazo reserva cuenta de (a) $250 por unidad anualmente por nuevo construcción proyectos por la anciano, y (b)

$300 por unidad anualmente por todos otro proyectos

Los criterios de suscripción adicionales y las suposiciones que son impulsadas 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](http://www.AHFA.comprior/) ciclo de solicitud .

* 1. Valor crediticio . AHFA realizará exámenes de crédito de la(s) persona(s) y revisará los informes comerciales de todas las empresas que comprendan el proyecto propuesto. desarrollo equipo involucrado en la desarrollo y operación del proyecto. La solicitud debe contener documentación suficiente para obtener todos los informes crediticios y comerciales aplicables. Si estos informes resultan ser menos que satisfactorio, incluido pero no limitado a la hallazgo de federal gravámenes fiscales, quiebras, sentencias, etc., la aplicación será terminada.
  2. Sensatez de Proyecto Costos \_
     1. Cualquier costo de partida, costo de pies cuadrados o costo unitario total que exceda un rango de razonabilidad puede ser rechazado según la determinación de AHFA. Es posible que se requiera información y documentación adicionales (verificadas por AHFA y/o un consultor externo de AHFA) para corroborar la razonabilidad del costo, incluida, entre otras, 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 de Vivienda, independientemente del tipo de financiamiento o proyecto escribe, voluntad ser determinado usando de AHFA evaluación de el costo y la viabilidad general de la aplicación. Cualquier asignación de fondos HOME no puede exceder los límites publicados por HUD. La AHFA puede proporcionar una lista de los límites aplicables.
     2. AHFA determina la razonabilidad de los costos del Proyecto al comparar los datos de costos agregados en función de todas las solicitudes recibidas, el costo histórico Certificación, costo datos de terminado proyectos, y Actual datos de costos proporcionados por informes de consultores de construcción de terceros de AHFA. Después evaluando todos la datos, razonable estándar los costos de construcción duros y los costos blandos del proyecto se establecen para cada ciclo de aplicación.

## **AHFA se reserva el derecho de solicitar la certificación o verificación en una forma aceptable para AHFA de cualquier línea costo del artículo en cualquier momento entre el ciclo de solicitud y la Certificación de Costo Real.**

1. Frecuencia de evaluación \_ Aplicaciones voluntad ser evaluado a el menos dos veces:

* A envío; y,
* Antes la clausura de la Préstamo de vivienda .

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 del constructor . La tarifa del constructor, que incluye las ganancias y los gastos generales del constructor, no debe exceder el 8% de los costos de construcción, sin incluir la tarifa. Los requisitos generales deben ser certificados en costos y, como regla general , no deben exceder el 6% del total de la construcción. costos Artículos 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 los fondos HOME para proyectos aprobados dependen de 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 reglamentos aplicables. Cada Acuerdo escrito aprobado puede reducirse o rescindirse si AHFA no tiene disponible la cantidad esperada de fondos HOME o si no es a cambio en aplicable leyes o reglamentos AHFA deberá tener no responsabilidad a cualquier Entidad Propietaria si el Acuerdo Escrito de AHFA para los Fondos HOME a dicha Propiedad Entidad es impactado por a cambio en de AHFA HOGAR Acción Plan o en leyes o reglamentos aplicables.

No único Propiedad Entidad, Responsable Dueño o sus Relacionado Fiestas deberá ser INICIO asignado Fondos en exceso de 20% de la corriente del estado HOGAR Fondo asignación. Independientemente del porcentaje de propiedad en un proyecto, el 100% de la asignación del Fondo HOME del proyecto contará para todos los límites.

los intención de la HOGAR Gorra es a promover justa y objetivo administración de la Programa INICIO por asegurando que no único solicitante pueden recibir un excesivo Cuota de la Fondos HOME disponibles en cualquier ciclo de solicitud. Se presume que las partes que tienen una identidad de interés a ser suficientemente relacionado por a ellos a ser tratado como a único solicitante por propósitos de la HOGAR Gorra. Como descrito abajo, AHFA mayo en su discreción, identificar otro partes cuyo relación es suficientemente cerca a causa a ellos a ser tratado como a único solicitante para efectos del CAP HOME. Un factor significativo en la evaluación será si, con base en los hechos y circunstancias, aparece un propósito principal de la participación de una parte en un proyecto. ser evitación de el hogar Gorra. Por propositos de esta párrafo, la Las siguientes relaciones constituyen una Identidad de Interés a los efectos de identificar a las Partes Relacionadas para aplicar el Límite 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, incluido ningún tal directo relación creado por matrimonio, segundas nupcias, adopción, o ningún otro legalmente Reconocido estado, o (b) si un individuo es empleador, por derecho consuetudinario o no, del otro.
2. Las entidades se consideran relacionadas entre sí (a) si algún director, accionista, socio, miembro o ningún otro escribe de Responsable Dueño de ningún Propiedad La Entidad se consideraría un individuo relacionado (bajo el punto (a) anterior) a cualquier director, accionista, socio, miembro o cualquier otro tipo de Titular Responsable de otra Entidad Titular, (b) si la Entidad Titular tiene la capacidad de controlar otra Titularidad Entidad, o (C) si la Propiedad Entidad posee a material interés en otra Entidad Titular. Se presumirá que una Entidad Titular controla otra Titularidad Entidad si eso posee a porcentaje de propiedad en la otro Propiedad 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, consejo de administración, socios, gerentes, etc.) que le permitiría controlar la otra Entidad Propietaria ya sea por operación de ley o por convenio. Un interés material significa cualquier interés de propiedad superior al 20% de las acciones, intereses de sociedad, membresía intereses u otras formas de propiedad de cualquier Entidad de propiedad; siempre que, sin embargo, la propiedad intereses retenida por Alojamiento Crédito inversores, Alojamiento Crédito sindicatos o especial administrativo socios o miembros deberá ser ignorado por propósitos de 20% de prueba.
3. Sin perjuicio de lo anterior, un fideicomiso se considerará relacionado con cualquier individuo o Entidad Propietaria si cualquier fideicomisario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, cesionario permitido , cualquier persona o entidad que desempeñe un papel similar al anterior, o cualquier persona que tenga poder de nombramiento (general o limitado) sobre la propiedad del fideicomiso ser consideró relacionado a la individual o entidad por debajo elementos (a) o (b) arriba.
4. Ningún otro relación cual, tiempo no específicamente listado arriba, es determinado para constituir 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 de HOME Cap. Por ejemplo, se podría determinar que los hechos y circunstancias relacionados con las relaciones que involucran a un ex empleador y empleado o socios comerciales de larga data constituyen una Identidad de interés.

H. Notificación de Aprobación

Solicitantes mayo ser notificado de la otorgar decisiones a través de Email notificación, por a carta de no selección, o un Acuerdo Escrito. Además, los ganadores de los premios se enumerarán en [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/) Solicitantes aprobado por un otorgar voluntad ser emitido a Escrito Convenio. El Acuerdo Escrito describirá los requisitos que se deben cumplir para que una Propiedad Entidad a recibir HOGAR Fondos. Falla a aceptar la Escrito Convenio cuando se requiera o para cumplir con sus términos hará que la decisión de adjudicación quede automáticamente terminada.

Ningún solicitantes que son no seleccionado por fondos mayo calendario a conferencia llamar o reunirse con AHFA personal a conversar la razones sus solicitud estaba no seleccionado por fondos. La convocatoria o reunión debe programarse y celebrarse dentro de las 4 semanas siguientes a la fecha de la carta de notificación. de AHFA. Una vez la llamar o reunión posee concluido, AHFA voluntad no tener ningún mayor discusión sobre la aplicación.

I. Requisitos de Progreso Después del Acuerdo Escrito

A partir de la fecha del Acuerdo Escrito, la Entidad Propietaria debe entregar cada artículo enumerado en el Acuerdo Escrito en o antes de la fecha límite especificada para ese artículo. los plazos delineado en la Escrito Convenio voluntad ser forzado Peticiones por extensiones debe enviarse en los formularios provistos por AHFA con las tarifas requeridas, que se encuentran en [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/) El incumplimiento de cualquiera de los plazos (total o parcialmente) y/o la entrega del contenido incompleto o inaceptable del (de los) documento(s) requerido(s) causará la Escrito Convenio a ser automáticamente terminado. A lista de la requerido elementos se proporciona en [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/)

1. La Entidad Propietaria debe presentar el Informe de Progreso del Crédito HOGAR/Vivienda de AHFA según se requiera.
2. Si se descubren condiciones ambientales imprevistas o inusuales no identificadas después de completar los requisitos ambientales de AHFA con respecto a un proyecto que recibió una adjudicación de fondos HOME, créditos de vivienda o ambos bajo este plan o el plan para cualquier año anterior, y dicha(s) condición(es) ambiental(es) imprevista(s) resulta(n) en la imposibilidad de que el proyecto entre en servicio antes de la fecha límite establecido bajo artículo 42, AHFA puede optar por cambiar los Créditos de vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Créditos de vivienda del año actual o futuro, tema a la Propiedad de la entidad pago de la ambiental pena de extensión especificada en [www.AHFA.com](http://www.AHFA.com/) en el presente y el 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.
3. Dentro de 180 días después de colocado en Fecha de servicio, la propiedad Entidad deber proporcionar a AHFA el paquete de Certificación de Costo Real (Disponible en www.AHFA.com ).

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

J. Acción negativa después de la notificación de aprobación hasta el cierre de HOME

Préstamo

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

1. Cambio de sitio: no se permitirá un cambio de la ubicación original del sitio o un cambio en la propiedad de la propiedad bajo ninguna circunstancia. Cualquier cambio en la configuración o tamaño del sitio con respecto a lo propuesto originalmente en la solicitud debe contar con el consentimiento previo por escrito de AHFA;
2. Cambio en la propiedad: un cambio en las partes involucradas en la Entidad de propiedad (p. ej., suma de un nuevo socio general **/** miembro o remoción de un existente socio general **/** miembro) sin el consentimiento previo por escrito de AHFA. Ejemplos de situaciones en cual consideración mayo ser dado por a cambio en Propiedad Entidad incluir pero son no limitado a: muerte o bancarrota. Incluso si un excepcional circunstancia ocurre en el cual AHFA considerará la remoción de un Propietario Responsable de una Entidad Propietaria, incluyendo la muerte o la quiebra, ese cambio en la propiedad no ser aprobado si la proyecto haría tener recibió a más bajo puntaje en la proceso de solicitud si el Titular Responsable propuesto para ser eliminado no había sido incluido en la solicitud a la tiempo de envío. Este prueba es aplicado sin que tomando en cuenta cualquier persona o entidad nominada para ser sustituida en lugar del Titular responsable que se retira. Cualquier persona o entidad, incluidos los sindicatos, que intentos a evitar este requisito, mayo ser tema a exclusión de todos los programas de AHFA ;
3. Cambio en la estructura de sindicación: un cambio en el rol del sindicador o en la distribución de fondos/asignación a otros a través de 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 los códigos reguladores exijan cambios );
5. Cambio en la general contratista sin que previo escrito consentir de AHFA;
6. Cambio en la administración Compañía sin que previo escrito consentir de AHFA;
7. Cambio en la arquitecto sin que previo escrito consentir de AHFA;
8. Si AHFA recibe a determinación de a federal, estado o local regulador autoridad o agencia de incumplimiento significativo o no corregido en los Proyectos no AHFA existentes del solicitante, AHFA puede rescindir la solicitud;
9. Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la solicitud que tenga instancias de exceso, deliberado negligencia o sin corregir (dentro de la tiempo requerido por AHFA) incumplimiento con AHFA, Alojamiento Crédito, HOGAR, TCAP/intercambio o Reglamentos de bonos de ingresos para viviendas multifamiliares en proyectos existentes;
10. Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la solicitud que actualmente esté inhabilitado, suspendido, propuesto por exclusión o suspensión, declarado inelegible o excluido voluntariamente de cualquier transacción o proyecto de construcción que involucre el uso de fondos federales o Créditos de Vivienda;
11. El solicitante tiene un proyecto que está en ejecución hipotecaria o ha sido embargado en los últimos 10 años;
12. Cualquier cambio material adverso relacionado con el Proyecto o la Entidad Propietaria. AHFA determinará si los cambios son sustanciales y/o adversos y además se reserva el derecho de cancelar la asignación según el efecto de dichos cambios 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 de Vivienda se combinan con los Fondos HOME y la Evaluación Ambiental del Sitio revisión por AHFA (o de AHFA consultor) identifica ningún condición ambiental insatisfactoria que el solicitante (o cualquier propietario responsable del solicitante) supo o deberia han conocido sobre o ha fallado para investigar a fondo previo a la presentación de la solicitud.

los arriba lista de negativo comportamiento después un otorgar de HOGAR Fondos es no todo incluido. El propio Acuerdo Escrito enumerará otros requisitos necesarios. AHFA rescindirá 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 de Vivienda combinados con un compromiso de Fondos HOME, los requisitos más restrictivos (Crédito de Vivienda o HOME, según corresponda) se aplicarán al solicitante, la solicitud y el proyecto. Por ejemplo, si a proyecto posee solicitado o recibió a reserva de Alojamiento Créditos combinado con a compromiso de HOGAR Fondos y la proyecto falla a satisfacer requisitos por ya sea el Alojamiento Créditos o la HOGAR Fondos, después ambas cosas la reserva de Alojamiento Créditos y el compromiso de HOME Funds puede ser rescindido. Bajo ninguna circunstancia se puede desacoplar una solicitud o reserva para Créditos de vivienda combinados y Fondos HOME para eludir los requisitos más restrictivos según lo 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, entre otros, un de las siguientes razones:

1. AHFA determina que la solicitud contiene Engañoso Información;
2. Condiciones en la Escrito Convenio son no reunió;
3. Cambios en la actual costo del proyecto;
4. Obtiene subsidios o financiamientos adicionales a los revelados 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 provisto al momento de la solicitud; y
6. El hecho de que el solicitante no notifique a la AHFA con prontitud sobre cualquier cambio material o adverso en la original solicitud. Material o adverso cambios incluir, pero son no limitado a, la pérdida del control del sitio por parte del solicitante, derechos de paso, ingreso y egreso, problemas ambientales, cambio adverso en la condición financiera del solicitante y la incapacidad del solicitante para realizar las tareas propuestas en la solicitud antes de la fecha límite establecida por el solicitante y más adelante o aceptado por AHFA.

L. Divulgación

AHFA intentará solicitar toda la información necesaria para tomar decisiones informadas con respecto a HOGAR asignaciones Por lo tanto, eso es en la mejor interés de todos fiestas involucrado con el proceso a revelar completamente y precisamente todos información con respecto a cada proyecto propuesto. AHFA reconoce que a veces ocurren errores y juicios erróneos y simplemente solicita que los solicitantes notifiquen a AHFA sobre cualquier error que pueda ocurrir al descubrirlos.

# V. ADMINISTRATIVO VISIÓN GENERAL

## **Alabama Alojamiento Finanzas Autoridad (AHFA)**

AHFA es una corporación e instrumentalidad pública del Estado de Alabama, organizada de conformidad con las disposiciones del Título 24, Capítulo 1A, del Código de Alabama, en su forma revisada. AHFA se estableció como la entidad financiera de vivienda del Estado en 1980. Actualmente, AHFA posee un experimentado personal de empleados con muchos tener 10-20 años de experiencia en banca comercial, banca hipotecaria o contabilidad. El personal de AHFA incluye prestamistas experimentados en bienes raíces comerciales y construcción, banqueros hipotecarios, contadores y personal de apoyo. El personal multifamiliar, responsable del Programa HOME, tiene experiencia en el trato con otros programas federales, que incluyen los Programas de Crédito de Vivienda y Financiamiento de Bonos Multifamiliares. El personal de viviendas unifamiliares administra una serie de programas incluido la Hipoteca Ingresos Vínculo programa, la Hipoteca Crédito programa de certificado, la Abajo Pago Asistencia programa, la Paso Arriba programa, la Rural Programa hipotecario de Alabama, el programa Building Blocks to Homeownership y el programa de compra de préstamos Habitat for Humanity.

AHFA cuenta con los programas informáticos de hardware y software necesarios para administrar adecuadamente y Servicio préstamo actas en conexión con la HOGAR Programa. Componentes de hardware consistir de a personal computadora local área la red con múltiple servidores de archivos de gran capacidad con capacidad para ejecutar paquetes de software de servicios de préstamos hipotecarios.

## **Administrativo Políticas y Procedimientos**

de AHFA administración de la HOGAR Programa incluye, pero es no limitado a, la siguientes funciones: contabilidad, procesamiento de préstamos, servicio de préstamos, administración, cumplimiento, inversiones y desembolso de fondos. AHFA será compensada por todos y cada uno de los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones (incluidas las funciones que AHFA pueda subcontratar) a través de retiros de los 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 capacidad como Administrador del Programa HOME del Estado de Alabama, la Junta Directiva, los funcionarios, los empleados y los agentes de AHFA no serán responsables de las pérdidas sufridas de reclamos, trajes, daños y perjuicios, y costos y gastos de cualquier tipo o de ningún 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) asociada(s) con la administración del Programa HOME a menos que se diga responsabilidad u obligación está contenida específicamente en la Ley.

1) CASA Desembolso cuentas

Se han establecido dos cuentas para administrar el programa HOME de Alabama. los primero cuenta, la HOGAR Inversión Confianza Fondo, es establecido en la Departamento del Tesoro y administrado a través del Sistema Integrado de Desembolso e Información (IDIS) de HUD. Se establece la segunda, la cuenta HOME de Alabama. y utilizado por AHFA como a depósito y desembolso cuenta de Fondos INICIO. 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 podrá establecer otras cuentas administrativas, las cuales están permitidas por el Título II de la Ley.

Una vez a proyecto posee estado aprobado por fondos, y todos de la condiciones requerido de satisfacerse antes de la ejecución del Acuerdo Escrito de HOME, se establecerá una cuenta para dicho proyecto en IDIS. Las solicitudes de fondos HOME se realizarán al IDIS por AHFA o su designado.

2)Administrativo Deberes

* + 1. Auditorías y Revisiones : AHFA, como administrador, puede realizar revisiones y auditorías de beneficiarios según sea necesario o apropiado para determinar el cumplimiento de las normas y reglamentos del Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible. Una firma de contabilidad elegida por AHFA realizará las auditorías externas requeridas del Programa HOME de Alabama.
    2. Monitoreo : AHFA monitoreará a cada destinatario designado de HOME Funds por cumplimiento con ocupación y usar restricciones los alcance y la frecuencia de las actividades de monitoreo cumplirán o superarán los requisitos mínimos de la específico programa como delineado en la Acto o reglamentos Consulte Cumplimiento Sección VI.

Los destinatarios de los fondos HOME deben cumplir con los requisitos de informes definidos en 24 CFR Sección 92.508 y son responsables de proporcionar a AHFA la información necesaria para completar los requisitos de informes anuales. Los beneficiarios deben informar todos los casos de incumplimiento a AHFA en PO Box 242967, Montgomery, AL 36124-2967 y a la oficina de HUD en Birmingham, Medical Forum Building, 950 22 nd Street North, Suite 900, Birmingham, AL 35203.

# VI. CUMPLIMIENTO

## Minoría y De las mujeres Negocio Superar a

Como lo requiere la Sección 281 de la Ley de Sociedades de Inversión HOME, AHFA trabajará para involucrar a las empresas comerciales de mujeres y minorías siempre que sea posible.

AHFA otorgará puntos de preferencia a aquellas solicitudes que demuestren la participación de minorías en relación con el proyecto. AHFA mantendrá un registro de las actividades informadas de las empresas pertenecientes a minorías y mujeres involucradas en el programa HOME.

## **B. Igual Oportunidad y Justa Alojamiento**

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 cualquier programa o actividad financiada en su totalidad o en parte con fondos hechos disponible bajo Alabama Programa CASA. 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 préstamo solicitantes o local unidades de gobierno aplicando por Alabama HOGAR Fondos deben certificar en la solicitud que cumplirán con los procedimientos de mercadeo afirmativo (tal como se define en 24 CFR Sección 92.351). Registros sobre las características de los arrendatarios que alquilan HOGAR asistido unidades deber ser mantenido por la Propiedad Entidad; y suministrado a AHFA anualmente. AHFA analizará estos datos para evaluar el éxito de los procedimientos de marketing afirmativo de la Entidad Titular.

## **C. Sección 3 Económico Oportunidades por Bajo – y Muy De bajos ingresos personas**

Como requerido por Sección 3 de la Alojamiento y Urbano Desarrollo Acto de 1968, como 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 hacia personas de bajos y muy bajos ingresos.

## **D. Ambiental Revisar**

AHFA voluntad ajustarse a la Ambiental Revisar requisitos de Título Yo de la Ley.

## **E. Coincidencia**

NOTA: los Estado de Alabama es típicamente requerido a juego a parte (doce y medio por ciento) de anual HOGAR Fondos. Este juego mayo ser derivado de varios posible fuentes que incluyen la donación de tierras por parte de las localidades, la donación de voluntarios calificados o mano de obra no calificada, equidad de mano de obra, el uso de ingresos de bonos exentos de impuestos , el valor exento de impuestos sobre la propiedad por localidades, inyecciones de efectivo por localidades y cualquier otra fuente que pueda determinarse en una fecha posterior. Además, una serie de programas AHFA (Asistencia para el pago inicial, Asociación de Hábitat para la Humanidad) brindan asistencia financiera a personas elegibles para HOME. Alabama hogares y a parte de este fondos mayo contar como juego. los usar de cualquier posible Estado fondos haría requerir un apropiación por la legislatura. Específico las fuentes y la cantidad de fondos posibles disponibles para cumplir con los requisitos de contrapartida para un año del programa se determinarán antes de cualquier extracción de fondos HOME. Es posible que se le solicite a un destinatario de HOME que 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. Ocupación y Requisitos de alquiler**

En CASA y Alojamiento Los proyectos de alquiler residencial de crédito al menos el 20% de las unidades deben estar ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores 50% de la mediana familia ingresos y el alquiler debe estar restringido al 50 % o por debajo del nivel de alquiler o al alquiler justo de mercado de la Sección 8, lo que sea es menos. los restante unidades deber ser Ocupado con hogares con ingresos en o abajo 60% de mediana familia ingreso y la renta deber ser restringido a o abajo la 60% alquiler nivel o Sección 8 Justa Mercado Renta, cualquiera es menos. HOGAR ingreso limites y los límites de renta son calculados anualmente por 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. Cumplimiento Vigilancia**

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 el marco de HOME Reglamento. A completo contorno de de AHFA cumplimiento requisitos es situado en AHFA Cumplimiento Manual disponible a [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/) A descripción de de AHFA Los procedimientos y requisitos básicos de seguimiento del cumplimiento se describen en el Anexo D.

VIII. AMERICANO SUEÑO DEPÓSITO INICIATIVA

## **Americano Sueño Depósito Iniciativa (ADI)**

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

La asignación inicial de fondos ADDI al Estado fue de aproximadamente $1,463,919 -- 2003 HUD- apropiado fondos totalizando $671,691 y 2004 nuevo fondos totalizando $792,228. Cada fuente tenía sus propios requisitos por separado.

## **ADDI Fondos**

El estado de Alabama no ha recibido una nueva asignación de fondos desde 2009. Si el programa continúa siendo financiado, AHFA continuará utilizando estos fondos para proporcionar el pago inicial. asistencia a lo largo de la Estado. los por familia asistencia deberá no superar

$10,000 en la forma de a otorgar o a perdonable préstamo.

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

La AHFA y sus numerosos socios comerciales, como la Asociación de Constructores de Viviendas de Alabama, la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Alabama, la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Alabama, la Federación de Consejeros y Agencias de Vivienda de Alabama, y la Asociación de Servicios de Consejería de Alabama.

## **ADDI Reconquista Disposición**

Si a ningún tiempo durante la quinquenal asequibilidad período, la original comprador de vivienda vende, comercia, transfiere el título o deja de ocupar la casa como su residencia principal, el comprador de la casa voluntad ser tema a reconquista y deber pagar espalda la fondos como considerado aplicable. ADDI reconquista se evalúa en un reducido prorrateado base de 20% por año completo, excepto en los casos de incumplimiento, que requiere la devolución del 100% de los fondos de ADDI. El incumplimiento de ADDI significa que el comprador de vivienda no era elegible para los fondos de ADDI en el momento de la solicitud. Se produciría incumplimiento 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 divulgó correctamente. Todos los fondos recapturados devueltos a AHFA se devolverán a la asignación de ADDI y se utilizarán para ayudar a otros compradores de vivienda que califiquen.

ANEXO A

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Sistema de puntuación de puntos HOME 2022

SIN LIMITAR NINGUNA OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE PLAN DE ACCIÓN EN EL HOGAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES REALIZADAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN, LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL PROPIO QAP, SE REALIZARÁN EN EL ÚNICO Y EXCLUSIVO QAP DE AHFA. ABSOLUTA DISCRECIÓN.

los punto puntuación sistema descrito en este Apéndice A y relacionado provisiones de la QAP (Punto Sistema de puntuación) voluntad permitir AHFA a otorgar puntos a proyectos que mejor reunir la identificado alojamiento prioridades por 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 de Puntos ganados y deduciendo la sección de Puntos perdidos para obtener una puntuación general del proyecto. El sistema de puntuación de puntos determinará en gran medida cual proyectos debería ser asignado. Solicitantes voluntad ser requerido a marcar su aplicaciones utilizando el formulario de puntuación de puntos de crédito de vivienda/HOME del año actual proporcionado por AHFA. Este formulario de puntuación de puntos debe enviarse a AHFA como parte del paquete de solicitud.

Ningún puntos ganado categoría referenciado Aquí en o en otro secciones de la Actual QAP o la Actual El Plan de Acción de HOME es específico para el año del programa actual y no puede transferirse (o trasladarse) hacia (o desde) ningún año del programa futuro (o pasado) por parte de ninguna entidad, individuo o aplicación.

AHFA posee establecido a alojamiento prioridad en ordenar a lograr a equilibrado distribución de Alojamiento Créditos y HOGAR Fondos a lo largo de la Estado en términos de geográfico regiones, condados, urbano, y rural áreas AHFA lo hará lograr este prioridad por asignando Alojamiento Créditos y HOGAR Fondos en general a solamente una proyecto por condado. Esta metodología de asignación, utilizada a lo largo del tiempo, ha ayudado a garantizar que los condados y las ciudades de todo el estado hayan recibido una parte de la asignación de fondos de AHFA proporcional a su respectivo poblaciones

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

Proyecto Selección Procedimientos:

Asignación Selección:

1. los más alto puntuación proyecto por condado con propiedad por un Aprobado por AHFA CHDO se financiará hasta que se alcance el 15 % de CHDO reglamentario reservado.
2. los más alto puntuación Alojamiento Crédito proyecto y/o HOGAR proyecto conjunto con Los créditos de vivienda se asignarán por condado hasta que se hayan asignado todos los créditos de vivienda y fondos HOME disponibles para 2022, sujeto a la siguiente excepción. **AHFA asignará créditos de vivienda a 2 proyectos en el mismo condado o ciudad solo si ambos proyectos obtienen una puntuación lo suficientemente alta como para ser financiados, 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 a el tiempo de solicitud: ( yo ) posee recibió un HOGAR Préstamo de AFA, (ii) tiene a el menos 85% ocupación, y (iii) posee o (a) reembolsado la HOGAR Préstamo en completo, o**

## (b) ha cerrado una extensión de 15 años de la deuda evidenciada por el préstamo HOME pendiente.

1. Si todo disponible 2022 Alojamiento Los créditos tienen estado asignado y allá todavía restos disponible INICIO Fondos, la más alto puntuación HOGAR proyecto conjunto con Alojamiento Créditos mayo asignarse por condado, sujeto a una asignación de Crédito de Vivienda para el año futuro.

Los proyectos con una puntuación neta de menos de 70 puntos (Puntos Ganados menos Puntos Perdidos) no serán considerados para la asignación.

En la evento de a Corbata Entre dos o más aplicaciones, la proyectos voluntad ser clasificado en la siguiendo ordenar para determinar qué solicitud recibirá prioridad:

1. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, entonces una recomendación voluntad ser hecha por la solicitud que posee a Relacionado Dueño que registrado, antes del 15 de octubre de 2021, y está participando en el Programa piloto de procesamiento de solicitudes simplificado de Asistencia de alquiler de emergencia de Alabama para proyectos financiados por AHFA.
2. En caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud presentada por un Propietario responsable que no intercambió o recibió una asignación adicional de Créditos de vivienda o fondos HOME en un 2018 financiado anteriormente. , 2019 o 2020 Proyecto AHFA.
3. En caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud que tenga la menor cantidad de participación agregada. por ningún una Responsable Dueño. Agregar participación es definido como la Total de todos Alojamiento Crédito y INICIO/Vivienda Crédito aplicaciones recomendado por asignación en el ciclo de aplicación actual.
4. Si a corbatas) todavía restos , prioridad voluntad ser dado a la solicitud que posee aplicado por Fondos INICIO .
5. Si a corbatas) todavía restos , prioridad voluntad ser dado a la solicitud situado en a condado con El menos total número de unidades en (a) Activo AHFA proyectos, y (b) proyectos que tener recibieron asignaciones de Crédito de Vivienda de AHFA pero no se han puesto en servicio.
6. aún persiste un empate , se dará prioridad al propietario responsable que no haya tenido que programar una inspección de cumplimiento adicional en el sitio en un proyecto, en cualquier momento antes del ciclo de inspección estándar del proyecto, como resultado de un hallazgo material de incumplimiento, una falta de mantener o proporcionar registros completos, la falta de proporcionar acceso in situ al personal de cumplimiento, o falta de respuesta al programa de cumplimiento de AHFA.
7. persiste un empate , se dará prioridad al proyecto que esté ubicado en una Zona Censal Calificada y cuenta con el apoyo de un plan de revitalización aprobado por el órgano rector de la jurisdicción local dentro de los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud. Para ser elegible para esta prioridad, la solicitud debe incluir copias de las páginas extraídas relevantes de la revitalización plan, incluido referenciado definido términos, con específico referencias resaltado (no más de 10 páginas).
8. Si a corbatas) todavía restos , prioridad voluntad ser dado a la solicitud por a proyecto que es destinado a eventual inquilino propiedad. los proyecto deber consistir de unifamiliar casas, 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.
9. En el 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 de cualquier Desarrollador. La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito de vivienda y Crédito de vivienda/HOME recomendadas para la asignación en el ciclo de solicitud actual.
10. Si a corbatas) todavía restos, prioridad voluntad ser dado en conformidad con a dibujo que voluntad ser se realizará el día hábil siguiente a la presentación de las solicitudes . El sorteo se realizará en la sala de juntas de AHFA para determinar el orden de premiación en caso de empate. una persona imparcial voluntad ser seleccionado a dibujar. los dibujo voluntad ser abierto a la público y la resultados se publicará en el sitio web de AHFA al finalizar el sorteo.

AHFA reservas la Correcto a negar a Alojamiento Asignación de crédito a ningún solicitante o proyecto, sin importar de la clasificación de puntos de ese solicitante si, según la determinación de AHFA, el proyecto propuesto por el solicitante no es financieramente factible o viable. Además, AHFA puede recomendar que se haga una asignación de Crédito de Vivienda independientemente de la clasificación ordenar establecido por la Punto Puntuación Sistema, establecido en la Monto de Asignación de crédito de vivienda necesaria en relación con la cantidad de asignación disponible para que el proyecto sea financieramente factible.

Sin importar de estricto numérico clasificación, la Punto Puntuación Sistema lo hace no funcionar a chaleco en un solicitante o proyecto ningún Correcto a a reserva o asignación de Alojamiento Créditos en ningún Monto. AHFA voluntad en todos instancias reservan y asignan Créditos de Vivienda de acuerdo con un juicio sólido y razonable, prácticas comerciales prudentes y el ejercicio de su discreción inherente.

1. **PUNTOS GANADO**

## **1.) Proyecto Características (Máximo 70 Puntos)**

( yo .) **Escribe de Construcción** (Máximo 33 puntos)

(a.) Se otorgará un máximo de 25 puntos en conjunto a los proyectos que proporcionen unidad/proyecto adicional comodidades. Referirse a la solicitud y su instrucciones por la distinción entre una amenidad extra y una amenidad requerida. Solo los servicios adicionales que se enumeran a continuación serán elegibles para puntos. Si un proyecto recibe una asignación de Créditos de Vivienda y no proporciona ningún servicio adicional de la manera representada en la Solicitud Paquete, la proyecto y su Responsable Propietarios voluntad ser tema a penalizaciones puntuales y otras sanciones de acuerdo con este Plan de Acción HOME.

4 Puntos voluntad ser dado por cada de la siguiendo comodidades adicionales :

* + Casa club/Comunidad Edificio/Comunidad Habitación *(Deber tener a a mínimo una cocina (con refrigerador/congelador, gabinetes y un fregadero con espacio en el mostrador), comunidad reunión habitación (con asientos y actividad áreas conmensurar a número total de unidades), baños, TV comunitaria con cable, satélite o servicios de transmisión con un mínimo de TV de pantalla de 42 pulgadas y servicio de internet inalámbrico. Se debe proporcionar 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 previsto en cada unidad *(3-7 cu. pie capacidad. Lavadora deber ser Clasificación Energy Star.)*
    - Paquete de Seguridad Exterior *El Paquete de Seguridad Exterior para el Proyecto debe incluir, como mínimo, lo siguiente:*
    - Sistema de alarma (sonido y/o monitoreado por terceros) en la casa club/edificio comunitario, la oficina del gerente residente y la lavandería.
    - Sistema de monitoreo de cámara/video para proporcionar visibilidad de todo el tráfico de peatones y vehículos de todos los puntos principales de entrada y salida del Proyecto, estacionamiento y servicios del Proyecto.
    - Encendiendo de todos proyecto comodidades, estacionamiento un montón), y todos Proyecto entrada y puntos de salida
  + Paquete de seguridad de la unidad *(cada unidad debe tener una alarma en todas las puertas y ventanas de entrada)*
  + Tormenta Refugio *(Deber reunir la Internacional Código Concejo Nacional Tormenta Estándar de la Asociación de refugios para el diseño y la construcción de refugios contra tormentas (ICC-500, agosto de 2008) Estándares)*
  + Patio de juegos *(debe proporcionar equipo de patio de recreo de grado 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 grado comercial con un mínimo de 3 actividades de ejercicio. Un instructivo señal en la uso de aptitud física equipo deber ser metido por cada tipo de equipo de gimnasia)*
  + Cubierto Pabellón de picnic *(Mínimo de 2 mesas con adjunto mesa de trabajo asientos y 2 parrillas con una cubierta permanente)*

3 Puntos voluntad ser dado por cada de la siguiendo comodidades adicionales :

* + Computadora centro *(dos o más ordenadores con impresora y Internet acceso)*
  + Splash Center *(al menos 500 pies cuadrados) que incluye como mínimo una zona de rociado y una plataforma y 3 fuentes de agua sobre el suelo.*
  + Sala de ejercicios/fitness con equipo *(la sala no debe tener menos de 144 pies cuadrados y debe proporcionar un mínimo de 3 tipos separados de equipos de ejercicio/fitness de grado comercial)*
  + Parada de autobús cubierta (mínimo 6' de ancho por 12' de largo) con 2 bancos fijos debajo mismo cubrir *(Deber ser separado/independiente de la correo quiosco a menos que la ubicación permita el acceso adecuado del autobús para recoger y dejar)*
  + Acceso Puerta *(Deber ser en todos entrada puntos de proyecto si más que una)*
  + Sendero para caminar con bancos *(concreto de 5 pies de ancho y un mínimo de ¼ de milla de largo) (Debe estar separado de las aceras requeridas)*

2 puntos voluntad ser dado por cada de la siguiendo comodidades adicionales :

* + Baloncesto tribunal *(Deber tener separarse borde y inastillable respaldo)*
  + Área de picnic (mínimo de 168 pies cuadrados de losa de concreto para cada mesa de picnic) con parrillas *(1 parrilla (permanentemente fijado) 1 picnic mesa con adjunto mesa de trabajo asientos para cada 14 unidades propuesto en la proyecto). Techo área con 1 picnic mesa con bancada adosada por cada 14 unidades propuestas en el proyecto.*
  + Tormenta puertas (Deber ser construcción de aluminio )
  + Emergencia Jalar Cordón/Llamada Botón *(Mínimo de 1 en cada unidad)*
  + Portabicicletas adjunto *(1 por edificio, incluido el edificio comunitario) (El portabicicletas debe ser permanentemente instalado en concreto en tal a camino que acera tráfico no está impedida)*
  + Gazebo (Mínimo 16' x 16') *(Mínimo de 1 mesa de picnic con asientos de banco adjuntos)*

**Nuevo Construcción Proyectos Solamente** (Máximo de 8 Puntos)

(b.) Se darán 4 puntos por contraventanas; ventanas con aislamiento de rotura de puente térmico o extrusionado vinilo ventanas y aislado exterior puertas ventanas deber ser Energía Clasificación de estrellas .

(C.) 4 puntos para revestimiento completo de ladrillo/cemento, estuco, piedra cultivada o productos de unidad de mampostería de hormigón (CMU) (No se acepta ningún sistema de acabado de aislamiento exterior).

**Multifamiliar unidades** (dos o más unidades en a edificio)

Un mínimo del 40 % de cada edificio, definido como la fachada exterior desde la elevación del grado terminado hasta la línea del alero, debe ser de ladrillo. El 60% restante puede ser revestimiento cementoso, estuco, o CMU productos los CMU productos deber ser decorativo, texturizado, estampado, núcleo de color , o pintado.

Todos entrada áreas dentro el apartamento (incluido cubierto corredores, porches, balcones, y patios) deben tener ladrillo, revestimiento de cemento, estuco, piedra cultivada o CMU para que se consideren ladrillo completo.

**Unifamiliar unidades** (único unidad / separado edificio)

Un mínimo del 50 % del edificio, definido como la fachada exterior desde la elevación del grado terminado a alero línea, deberá ser ladrillo. Cada exterior pared deber contener ladrillo arriba a 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 de cemento, estuco, piedra cultivada o productos CMU. Los productos CMU deben ser decorativos, texturizados, estampados, con núcleo de color o pintados.

## ( ii .) **Energía/Agua Conservación y Saludable Vivir Ambiente**

(Máximo de 8 Puntos en Agregar)

3 puntos voluntad ser dado por cada de lo siguiente:

* + climatización de 15 VIDENTE (HSPF 9.0) o arriba.
  + Energía Estrella clasificado "Frío techo" herpes o metal techo con a cincuenta (50) año de garantía.

2 puntos voluntad ser dado por cada de lo siguiente:

* + Cocina rango capucha ventilación a ser ventilado a la exteriores y equipado con un amortiguador
  + de la EPA Camaradería Programa “ Sentido del agua ” etiquetado agua armario, grifos de baño y cabezales de ducha.

1 el punto será ser dado por cada de lo siguiente:

* + Bajo Volátil Orgánico Compuestos (COV) pared acabados (máximo COV niveles de 50 gramos/litro).
  + Bajo COV piso acabados (máximo COV niveles de 100 gramos/litro).
    - Energía Estrella clasificado DIRIGIÓ Encendiendo en la cocina.
  + ( iii .) **Renta asequibilidad** (Máximo 7 Puntos)

(a.) Nuevos Fondos. Se otorgará un máximo de 5 puntos en conjunto a los proyectos que tengan un compromiso para las fuentes de nuevos fondos aprobadas por AHFA que se enumeran a continuación. Independientemente de si los fondos son prestados (reembolso obligatorio) o concedidos al proyecto, 100% de la total Monto de fondos comprometido por puntos deber ser a permanente fuente de fondos. Existente fondos que son ficticio y/o términos) extendido hacer no calificar por puntos bajo estos criterios. Para calificar para estos puntos, la solicitud debe incluir una completamente ejecutado firma compromiso de la entidad que voluntad ser préstamo o concesión los fondos para proyectar.

(1.) Se otorgará un máximo de 5 puntos a los proyectos que tengan un compromiso de aprobación por AHFA. fuentes de nuevo fondos de la siguiendo lista: Fondos del Banco Federal de Préstamos para la Vivienda para el Programa de Vivienda Asequible (AHP) (los fondos del AHP deben en la forma de a otorgar), HOGAR Fondos (no galardonado por AHFA), USDA Fondos de Desarrollo Rural 515, CDBG (Derecho, Estado, Programas de Mitigación y Recuperación de Desastres), fondos de CHOICE Neighborhood y/o Subvención de 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.) Alquiler/Operación subvenciones \_ A máximo de 2 puntos voluntad ser dado a proyectos que tienen un compromiso por subsidios de alquiler/operación de USDA Rural Development, HUD o a Público Alojamiento Autoridad (PHA) establecido en a escrito convenio proporcionar subsidios adicionales de alquiler/operación.

* + USDA Rural Desarrollo compromiso deber ser por a el menos 25% de la total de unidades propuestas para recibir los puntos.
  + HUD (HUD mediante PHA) compromiso deber ser por a el menos 25% de la total de unidades propuestas para recibir los puntos.

( iv .) **Inquilino Necesidades** (Máximo 6 Puntos)

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

(b.) Se otorgará 1 punto a los proyectos dirigidos a familias de bajos ingresos (individuos con niños) con un mínimo del 15% de las unidades de bajos ingresos con tres o más dormitorios. Si un solicitante elige 100% de edad avanzada, el solicitante *no* recibirá puntos por Tres o más dormitorios Rehabilitación de existente las unidades de alquiler multifamiliares ya deben tener los tres o más dormitorios requeridos para recibir los puntos.

(C.) Se otorgarán 2 puntos a los proyectos que destine un mínimo del 7% del total propuesto unidades para inquilinos con discapacidades o Vagabundo poblaciones los unidades debe ser comercializado activamente y alquilado a hogares con al menos un inquilino con una discapacidad o un inquilino en transición de estar sin hogar (para incluir personas que huyen de la violencia doméstica; que están envejeciendo del sistema de cuidado de crianza, hogares de ancianos u otras instituciones, etc.). Se requerirá un plan de mercadeo y preferencia y un Memorando de Entendimiento firmado si se aprueba el financiamiento del Proyecto.

(d.) 1 punto voluntad ser dado a proyectos que tener comprometido en escritura a objetivo hogares en las listas de espera de vivienda pública.

(mi.) 1 punto voluntad ser dado a proyectos que proveer a a mínimo 5% de la vivienda las unidades se diseñen y construyan para que sean de fácil acceso para las personas con impedimentos de movilidad. Un 2% adicional de las unidades de vivienda debe ser accesible para personas con impedimentos sensoriales ( es decir , impedimentos auditivos o visuales).

(F.) 1 punto voluntad ser dado a proyectos que renunciar sus Correcto a a Calificado Contrato por la duración del Período de Uso Extendido.

(v) **Proyecto Escribe** (Máximo 2 Puntos)

(a.) Se otorgarán 2 puntos por la rehabilitación de viviendas de alquiler residenciales multifamiliares existentes, el reemplazo de viviendas multifamiliares o el reemplazo de viviendas multifamiliares previamente existentes. La vivienda multifamiliar previamente existente se define como multifamiliar alojamiento que ha sido demolido y despejado dentro la ultimo 5 años o será demolido y despejado para la construcción de nuevo vivienda de reemplazo en el mismo sitio, excepto para el reemplazo de viviendas multifamiliares existentes de propiedad pública alojamiento autoridades, cual mayo ser construido en la mismo sitio o a nuevo sitio.

( vi .) **Ubicación** (Máximo 14 puntos)

(a.) Puntos ganado por Selección del sitio

(1.) Vecindario Servicios (Máximo 10 puntos)

2 puntos voluntad ser dado por cada de la siguiendo vecindario servicios ubicado a 3 millas del sitio. La distancia se medirá con un odómetro desde la entrada de automóviles del sitio del proyecto propuesto hasta la entrada de automóviles más cercana al estacionamiento del servicio vecinal 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 en su totalidad o en parte por fondos de desastre federales o estatales. Los proyectos multifamiliares existentes, ubicados en zonas rurales, podrán presentar la mejor opción disponible por la tienda de comestibles Tienda (es decir, dólar general, tienda de conveniencia, etc.). El solicitante deberá acreditar suficientemente ambos requisitos. Los servicios de vecindario duplicados no serán elegibles para puntos adicionales. Puntos voluntad solamente ser dado por la vecindario servicios listado abajo. Si AHFA no puede localizar a Servicio adeudado a incorrecto direcciones, 1 punto voluntad ser deducido para cada Servicio dónde incorrecto direcciones son previsto. (Referirse a la Sitio de la aplicación/Formulario de información del proyecto para obtener instrucciones sobre cómo proporcionar direcciones desde el sitio y una definición general de los servicios elegibles para puntos).

Tienda de comestibles Farmacia de la tienda o farmacia \_

Conveniencia tienda banco o Crédito Unión

Hospital o consultorio medico

(2.) Censo Tracto Ubicación (Máximo 4 puntos)

Se otorgará un máximo de 4 puntos a un proyecto ubicado en una zona censal donde el ingreso familiar medio de la zona estimada de 2020 del Federal Financial Instituciones Examen Concejo (FFIEC) Censo y Los datos demográficos son iguales o superiores a los siguientes porcentajes (redondeados hacia abajo) del ingreso familiar medio del condado para 2021 publicado por HUD:

1. punto – 70% a menos que 80%
2. puntos – 80% a menos que 90%
3. puntos – 90% a menos que 100%
4. puntos – 100% o más

(b.) Puntos Deducido por Selección del sitio

(1.) Negativo Vecindario Servicios (No Máximo)

No hay límite en la cantidad de puntos. eso puede ser deducidos por servicios vecinales negativos.

1. puntos se deducirán cada uno si cualquiera de los siguientes usos incompatibles son adyacentes a la sitio. Adyacente es definido como cercano, pero no necesariamente conmovedor. La siguiente lista no es exhaustiva. (Consulte los Servicios de Vecindario Negativo como se define en las Instrucciones de la Solicitud)

Basura yarda o vertedero de cerdo o pollo granja

Patio de salvamento Planta de procesamiento Planta de tratamiento de aguas residuales Industrial

Instalación de distribución Aeropuerto

Servicio eléctrico Subestación Prisión o Cárcel

Ferrocarril Eliminación de sólidos Video para adultos /teatro/entretenimiento en vivo

\*Tenga en cuenta: No se deducirán puntos por propiedades ubicadas junto a un ferrocarril, si la ruido niveles son aceptable (fuera de ruido nivel < sesenta y cinco 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.

2 puntos cada voluntad ser deducido si ningún de la siguiendo incompatible usos enumerados están dentro de .3 millas del sitio. La lista no es exhaustiva.

Basura yarda o vertedero de cerdo o pollo granja

Salvar procesamiento de patio planta

Aguas residuales tratamiento Aeropuerto de instalaciones

Prisión o cárcel sólida eliminación de residuos

No se deducirán puntos por una prisión, cárcel o centro de detención si se encuentra en el mismo lugar que una comisaría u oficina similar del orden público.

(2.) Accesibilidad (Máximo 2 puntos deducido)

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

## **2.) Solicitante Características (Máximo 20 Puntos)**

( yo .) 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 deberá cumplir alguno de los siguientes requisitos:

* Minorías o mujeres tener propiedad en la Propiedad Entidad o ningún Propietario Responsable ;
* Solicitante garantías a el menos 10% de la total edificio costo es galardonado a minoría- o empresas propiedad de mujeres.

En todos casos, la minoría o femenino persona(s) deber atender como la general compañero, gerente o gerente miembro de la Propiedad Entidad o Responsable Dueño, deber tener a el menos una participación del 50 % en la propiedad de la entidad propietaria o del 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, pero no se limitan a, 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 legal servicios. los nombre y Dirección de la empresa y el contrato anticipado Monto debe ser listado en el tiempo de aplicación en la forma proporcionada por AHFA en el Paquete de Solicitud para recibir los puntos.

( ii .) 5 puntos voluntad ser dado a Propiedad Entidades con a Responsable Dueño que corrientemente posee y tiene experiencia exitosa previa en el desarrollo de Proyectos AHFA Activos que recibieron una Carta de Reserva de Crédito de Vivienda o Acuerdo Escrito HOME en 2000 o después.

Estos 5 puntos también se otorgarán (sin duplicación) a las Entidades Titulares con uno o más Responsable Propietarios que tener listado No AHFA Proyectos que fueron Metido en Servicio en 2006 o posterior. La Entidad Propietaria debe enumerar cada Proyecto No AHFA en la Lista AHFA de Bienes Inmuebles en Propiedad del Propietario Responsable incluida en la solicitud.

Los socios limitados especiales no califican para estos puntos. Desarrollos de casas móviles, hospitales, sanatorios, vida cuidado comodidades, o las instalaciones de cuidado intermedio no se consideran viviendas multifamiliares a efectos de calificar para los puntos. El Titular Responsable podrá incluir experiencia ganado como a Responsable Dueño en otro firma, pero no como un 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 de gestión sólidos y experimentados de bajos ingresos. Multifamiliar alojamiento. Esta experiencia se define por el más alto número de unidades o proyectos (con a el menos 20% de la unidades siendo consideró bajo- ingreso) corrientemente administrado. 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 según las características de (a) para una Entidad Propietaria con fines de lucro, sus Propietarios Responsables que son personas físicas y (b) para Entidades Propietarias sin fines de lucro. , la propia Entidad Titular.

1. **PUNTOS PERDIDOS**

En suma a la puntos ganado, cada solicitud presentada por un Propiedad Entidad mayo ser tema a deducciones de puntos. Las deducciones de puntos resultantes de cada Proyecto AHFA existente (aprobado y/o puesto en servicio) se estar basado sobre QAP y HOME de AHFA Plan de ACCION por el año aplicable y será cubrir todos los incumplimientos de documentos de AHFA, acuerdos celebrados, auditorías e inspecciones que se identifiquen durante el período a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al QAP actual o HOGAR Acción Plan Año. Punto deducciones por incumplimiento identificado Entre enero 1 er y diciembre 31 \_ de cada año voluntad tomar dentro cuenta ya sea o no la Propiedad Entidad o otro El propietario responsable completa las acciones correctivas, las inspecciones de seguimiento u otra verificación de cumplimiento dentro del plazo requerido por AHFA, incluso si la plazo caídas después Diciembre 31 \_ de tal año. Puntos perdió voluntad evaluarse en base a los siguientes criterios:

## **1.) Existente AHFA- proyecto(s) Aprobado y/o Puesto en servicio (No Máximo)**

( yo .) 5 puntos (por cada ocurrencia) voluntad ser deducido de un solicitud si ningún Responsable Propietario de la Propiedad Entidad alterado un aprobado proyecto en ningún manera diferente de la solicitud original del proyecto aprobado sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

( ii .) 5 puntos (por cada ocurrencia) voluntad ser deducido de un solicitud si ningún Responsable Titular de la Entidad Titular o de la Sociedad Gestora identificada en la solicitud no cumple con y/o posee ningún sin curar falla a reunir a requisito específicamente listado en cualquier documento de AHFA, la Política de reestructuración de préstamos para viviendas de AHFA o cualquier acuerdo aplicable sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.

( iii .) 2 puntos (por cada ocurrencia) voluntad ser deducido de un solicitud si ningún Responsable Propietario de la Entidad Propietaria o de la Compañía Administradora identificada en la solicitud para cualquiera de los siguientes con respecto a los requisitos de Davis Bacon en cualquier Proyecto AHFA (aprobado y/o Puesto en Servicio):

* + No respuesta en sobresaliente problemas por sobre 6 meses
  + El contratista general no puede enviar las nóminas, lo que provoca que se establezca una cuenta de depósito en garantía
  + Sobresaliente problemas permanecer sobre 2 años de la fecha de la aviso proceder \_
  + Falla a proveer AHFA la Sección 3 reporte en la requerido fecha
  + Falla a proveer AHFA la HUD 2516 reporte en la requerido fecha

## **2.) Incumplimiento después la Inicial En el sitio Inspección (No Máximo)**

Las solicitudes están sujetas a deducciones de puntos por incumplimiento de los requisitos de cumplimiento como delineado en (Apéndice D) Cumplimiento Vigilancia Procedimientos, Requisitos y Criterios de Sanción.

Las solicitudes con propietarios responsables que tengan proyectos que no sean de AHFA , ya sea en el estado 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 áreas comunes). Deficiencias). El umbral de 4 puntos en el Anexo D no se aplica a los Proyectos que no pertenecen a AHFA.

Anexo B

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Requisitos de la política ambiental

**SIN LIMITAR NINGUNA OTRA DISPOSICIÓN DEL PLAN DE ASIGNACIÓN CUALIFICADA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA (QAP); PLAN DE ACCIÓN DEL HOGAR; O LA POLÍTICA DE BONOS DE INGRESOS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, SENTENCIAS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES REALIZADAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, LAS INSTRUCCIONES DE SOLICITUD RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL QAP, EL PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR O LA POLÍTICA DE BONOS DE INGRESOS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, DEBERÁN REALIZARSE A DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.**

La Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama ("AHFA") requiere que se presente un Informe de Evaluación Ambiental del Sitio ("ESA") Fase I específico del proyecto para cada solicitud. El Informe Fase I ESA debe ser preparado por a calificado tercero Ambiental Profesional ("PE") como definido por 40 CFR § 312.10(b) y adherirse a las pautas, los requisitos y el formato descritos en este documento.

## **Para Todos Aplicaciones hecha a AFA** :

A Fase yo ESA deber ser terminado por un EP y incluir todos de la componentes descrito en Apéndice B- 1, incluyendo sin limitación, muchos componentes que se suman a los requeridos por la normativa americana actual Sociedad por Pruebas y Materiales (“ASTM”) Estándar por Fase yo ESA. Falla a completamente cumple con y incluir en la Fase yo ESA todos de la AHFA-requerido elementos voluntad resultado en retrasos en procesamiento o terminación de la Solicitud Paquete. AHFA requiere que la solicitante comprometerse la EP en de conformidad con los términos establecidos en la carta de compromiso en el Anexo B-2, una copia de la cual debe incluirse como Apéndice I del ESA Fase I. Debido a que muchos de los elementos requeridos de la Fase I ESA toman tiempo para completarse, AHFA fuertemente recomienda que solicitantes comprometerse un EP y empezar preparando la Fase yo ESA lo antes posible en el proceso de preparación de una solicitud.

Si a Fase yo ESA por a proyecto o (a) identifica a Reconocido Ambiental Condición (cual incluye, pero no se limita a, condiciones ambientales reconocidas controladas y condiciones ambientales históricas reconocidas (en lo sucesivo denominadas colectivamente ("REC")), y/o (b) recomienda pruebas, investigación o a Fase Yo ESA Reporte ser realizado, ningún y todos Fase Yo ESA Informes y Adenda o adicional pruebas informes que son preparado por la EP a Dirección la REC identificado debe incluirse en el momento en que se presenta la Fase I ESA a 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; debe completarse de acuerdo con las versiones más recientes de la norma ASTM E1903-19, la Guía de remediación e investigación ambiental de Alabama ("AEIRG") y el Manual de orientación de acciones correctivas basadas en el riesgo de Alabama ("ARBCA"); y debe demostrar suficientemente que todas las condiciones ambientales asociadas con el proyecto son apropiadas para el uso sin restricciones . uso residencial según lo define el Departamento de Gestión Ambiental de Alabama ("ADEM") bajo la regulación del Código Administrativo de Alabama 335-15-1.02 ( ddd ). El requisito de que todos los proyectos sean apropiados para uso residencial sin restricciones está sujeto a las siguientes excepciones únicas: (a) AHFA permitirá el uso de un control institucional que prohíba el uso de agua subterránea para agua potable o riego propósitos en instancias dónde la agua es suministrado por a utilidad; y (b) por Alojamiento Crédito solo proyectos , AHFA voluntad permiso la usar de a permanente pasivo vapor mitigación sistema como parte de a Voluntario plan de limpieza aprobado previo a envío de la solicitud, en escritura por ADEM por debajo Alabama Reglamento del Código Administrativo 335-15-4-.04, donde la(s) fuente(s) de posible intrusión de vapor está(n) ubicada(s) completamente fuera del sitio y la ADEM aprobación de la Voluntario Limpiar Plan estados que no futuro cumplimiento vigilancia voluntad ser requerido. Si un ESA de Fase I identifica una condición ambiental que se descarta como REC, el ESA de Fase I debe proporcionar una explicación suficiente y todos los datos de respaldo para demostrar que la condición ambiental es no a REC. AHFA reservas la Correcto a Terminar ningún solicitud si eso determina que el EP fracasó a identificar ambiental condiciones como REC y dirigido, dónde adecuado, en a Fase Yo ESA. AHFA además se reserva el derecho de cancelar cualquier solicitud si determina que el EP no pudo demostrar suficientemente que un proyecto es apropiado para uso residencial sin restricciones de conformidad con el la mayoría Actual versiones de ASTM E1903-19, AEIRG, o ARBCA. AHFA voluntad no considerar ningún sitios para la financiación que se enumeran o se proponen en la Lista de prioridades nacionales ("NPL") o en el Sitio estatal equivalente de desechos peligrosos ("SHWS") (Sitios Superfund).

Dos versiones de todos informes deber ser presentada como sigue: a completo vinculado (3 anillo aglutinante) color difícil copiar (con cada apéndice por separado con pestañas) y un exacto, completo, color Copiar en digital forma, la texto de que deberá ser en a buscable formato. A la tiempo de solicitud presentación, la solicitante deber pagar a tarifa de solicitud no reembolsable como se especifica en el QAP, el Plan de Acción HOME y/o la Política de Bonos de Ingresos para Viviendas Multifamiliares. De conformidad con esos planes/políticas, AHFA puede seleccionar y contratar a terceros (p. ej., un PE, un asesor legal y/o un consultor designado) para revisar y comentar sobre el Informe de la Fase I de la ESA o la Fase II de la ESA. presentada por la solicitante. En suma a la no reembolsable solicitud Tarifa), AHFA mayo exigir al solicitante que proporcione fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA razonablemente anticipa a pagar o reembolsar AHFA por ningún tercero costos incurrido durante la revisión de la aplicación y análisis proceso. AHFA voluntad enviar un factura a la solicitante cual deberá ser pagado por la solicitante dentro 7 negocio días de la factura fecha. Ningún no usado parte de ningún adicional pagos hecha por relacionado con el solicitante a tercero revisión, deberá ser devuelto a solicitante sin que interés una vez todos tercero facturas han sido presentada y a reembolso Monto es determinado. Durante la curso de la AHFA ambiental proceso de revisión , AHFA voluntad notificar la solicitante si la Fase yo ESA Reporte deber ser actualizado en ordenar a satisfacer la todo apropiado Consulta (“AAI”) 40 CFR 312 y ASTM Sección 4.6 requisitos (que requieren cierto componentes de la Fase yo ESA a ser realizado o actualizado dentro de 180 días). A la medida que un actualizado Fase yo Informe de la ESA es requerido, la solicitante voluntad ser solamente responsable por estas costos, Tarifa, y relacionado gastos. Durante el proceso de revisión de AHFA, cualquier informe presentado para el cual AHFA (o el consultor designado de AHFA) determine que no cumple con los requisitos de la política ambiental de AHFA, las normas actuales de ASTM, o aplicable ambiental regulador requisitos voluntad resultado en la terminación de la aplicación relacionada .

## **Solicitud Lo completo Requisitos** :

Tras la presentación del Informe de la Fase I de la ESA, la AHFA realizará una revisión completa para determinar si el informe está completo o no y cumple con los Requisitos de la Política Ambiental.

Si durante su lo completo revisión AHFA determina que un solicitud en a Competitivo Solicitud Cycle for HOME Funds and/or Housing Credits falta algún material requerido por los Requisitos de la Política Ambiental o que los materiales incluidos en el informe no se adhieren materialmente a los estándares definidos por AHFA, la solicitud terminará y no será considerado para la financiación durante ese ciclo de puntuación. Si durante la lo completo revisión AHFA determina que todos documentación requerido por la Se han proporcionado los requisitos de la política ambiental y que la aplicación se adhiere materialmente a los estándares definidos por AHFA pero que adicional información o aclaración es requerido en ordenar por AHFA a completo su evaluación completa de la Ambiental Política Requisitos, AHFA voluntad contacto la solicitante a través de Email. Cuando se le contacte, el solicitante debe enviar los artículos solicitados dentro de los 7 días hábiles o la solicitud se cancelará y no se considerará para financiamiento durante ese ciclo de calificación.

Si en respuesta a una solicitud de AHFA de información adicional o aclaración, el solicitante proporciona materialmente diferente o nuevo información o documentación que fue Requerido por este Política Ambiental que se haya presentado al momento de la presentación de la solicitud, AHFA se reserva el derecho de dar por terminada la solicitud. Para claridad, la siguiendo son consideró Material Ambiental Elementos que deber ser presentado en el momento de la solicitud y no será aceptado después de la fecha límite de presentación de la solicitud: (1) todos los datos de pruebas ambientales recopilados para un proyecto propuesto, incluidos, entre otros, pruebas de suelo, aguas subterráneas, sedimentos, gases del suelo, aire ambiental, asbesto y pintura a base de plomo; (2) cualquier delimitación requerida de humedal estudios o evaluación informes; (3) ningún requerido Jurisdiccional Determinación de la Ejercítio EE.UU Cuerpo de ingenieros; y (4) todos remediación o mitigación planes a Dirección ningún ambiental problemas identificados (o que debería tener estado identificado) en la Fase yo ESA y Fase Yo ESA informes. Además, si un solicitante deseos a proveer información de ningún local, estado, o federal agencia de conformidad a ningún artículo presentado a AHFA por el solicitante de conformidad con estos Requisitos de la Política Ambiental, toda esa información debe proporcionarse en el momento de la solicitud y estar en forma de comunicación formal por escrito de la agencia a la solicitante o su consejo o EP. Si la agencia información referencias o expresa aprobación de ningún métodos, procesos o otro información, todos información que es referenciado o supuestamente aprobado, incluyendo exhibiciones o adiciones y correspondencia relacionada, debe ser provisto a el momento de la aplicación. Después de la fecha de la solicitud inicial, AHFA no considerará ni revisará ninguna comunicación a la solicitante relacionado a estas Ambiental Política Requisitos de ningún local, agencia estatal o federal, independientemente de cuándo o en qué forma se recibió.

Si durante su revisión de integridad, AHFA determina que una solicitud de tope de volumen exento de impuestos ( ya sea o no la solicitante peticiones Alojamiento Créditos galardonado sin que a Competitivo Solicitud Ciclo) es perdido ningún materiales requerido por la Ambiental Política Requisitos o que la materiales incluidos en la solicitud no se adhieren materialmente a los estándares definidos por AHFA, el solicitante tendrá hasta 30 días después de la notificación de AHFA para resolver cualquier problema pendiente. No se emitirá un Acuerdo de Compromiso para Bonos de Ingresos para Viviendas Multifamiliares hasta que se cumplan todos los requisitos ambientales definidos a completa satisfacción de AHFA.

Todo ambiental problemas identificado (o que AHFA determina debería tener estado identificado) en la Fase I ESA y Fase Yo ESA informes deber tener estado completamente disminuido o mitigado (o incluir con la solicitud a plan de remediación escrito aprobado por escrito por ADEM) en a manera que es compatible con uso residencial sin restricciones otro que la único excepciones descrito en página B-1 de este Apéndice.

Salvo solamente planes por radón resistente nuevo construcción, todos remediación o mitigación planes a resolver ningún ambiental problemas identificado en a Fase yo ESA o Fase II ESA deber ser presentada a AHFA en por escrito al presentar la solicitud e incluir: (a) detalles sobre el plan de remediación específico; (b) todos los aplicables final regulador autoridad aprobaciones requerido por la implementación de la remediación plan; (C) un detallado línea artículo resumen de estimado costos con secundario cotizaciones; (d) información con respecto a la fuente esperada de fondos por conductible la remediación actividades; (mi) a proyectado calendario por aprobado actividades de remediación ; y (F) a Copiar de ningún propuesto ambiental convenios documentando ningún planificado institucional o ingeniería control S.. A la medida allá son contradictorio o inconsistente pautas o métodos entre las agencias reguladoras en relación con el asunto ambiental en cuestión, el EP deberá seguir el estándar más estricto y certificar que este estándar posee estado satisfecho.

Todos información previsto por la solicitante deber ser satisfactorio a AHFA y mayo ser tema a la Tarifa como se indica en la aplicable QAP, HOGAR Acción Plan, Multifamiliar Alojamiento Ingresos Vínculo Política y/o en [www.AHFA.com .](http://www.AHFA.com/)

## **Después la Reserva, HOGAR Escrito Convenio, y/o Declaración de Oficial Intención** :

Si ningún imprevisto ambiental condiciones) es descubierto con respeto a a proyecto que posee ya recibió una adjudicación de fondos HOME, créditos de vivienda y/o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares, y tales condiciones ambientales habrían causado que el proyecto no cumpliera con los requisitos de la política ambiental si descubierto previo a otorgar, después (a) si AHFA determina que la ambiental la(s) condición(es) deben haber sido descubiertas por el solicitante o sus Propietarios Responsables durante el proceso de solicitud, AHFA voluntad Terminar la otorgar y requerir todos HOGAR Fondos o Alojamiento Créditos a ser devuelto a AHFA, o (b) si AHFA determina que la ambiental condiciones) surgió mediante no culpa de la solicitante y podría no razonablemente tener estado descubierto durante la solicitud proceso, AHFA mayo permitir la Entidad Propietaria del proyecto a remediar el ambiental condición(es) a cargo exclusivo de la Entidad Titular y gasto, incluido sin que limitación la Tarifa y gastos de ningún EP y/o abogado comprometido por AHFA en conexión con la proyecto, como necesario en ordenar por la solicitante a cumplir con la Ambiental Requisitos de la póliza y todos otro condiciones especificado por AHFA establecido en la específico naturaleza de circunstancias del proyecto. Si AHFA determina por debajo la precedente normas que un solicitante es elegible a tomar acciones correctivas con respeto a ningún imprevisto ambiental condiciones), la solicitante voluntad ser permitido a hacer tan solo si la solicitante proporciona la siguiendo elementos a AHFA dentro de 30 días, en cumplimiento con la siguientes requisitos (los "Requisitos de acción correctiva"):

1. Estimación de los costos totales de remediación (incluidas las cotizaciones detalladas de cualquier contratista externo ) y cronograma para la finalización de la remediación por parte de un profesional ambiental calificado ;
2. Evidencia de que el proyecto seguirá siendo financieramente factible y capaz de completarse dentro del tiempo requerido por el tipo de financiación recibida; disponiéndose, sin embargo, que si AHFA permite que la Entidad Propietaria remedie una condición ambiental imprevista y el tiempo requerido para tal remediación resulte en la incapacidad del proyecto para la Puesta en Servicio en la fecha límite establecida bajo la Sección 42 y AHFA, AHFA puede optar por canjear los Créditos de Vivienda otorgados al proyecto para una asignación de Créditos de Vivienda para el año actual o futuro, sujeto al pago por parte del solicitante de la multa por extensión ambiental especificada en www.AHFA.com ; y
3. Evidencia de que el solicitante tiene suficientes recursos financieros para completar la remediación y el proyecto en el plazo requerido. AHFA requerirá que el solicitante proporcione un depósito en ordenar a asegurar que de AHFA gastos en conexión con ningún remediación voluntad ser pagado en tiempo y forma.

Para un proyecto que recibe una adjudicación de fondos HOME, AHFA notificará al solicitante si el Informe Fase I ESA deber ser actualizado en ordenar a satisfacer la IAA y ASTM Sección 4.6 requisitos (que requiere ciertos componentes del Fase I ESA a ser realizado o actualizado dentro de 180 días). Si una fase actualizada I Informe ESA se requiere, 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 divulgado en el momento del Informe ESA Fase I inicial y dicha(s) condición(es) ambiental(es) causas el proyecto a fallar a reunir la Política Medioambiental Requisitos, la 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 ESA no cumplen con los requisitos de AHFA, las normas de ASTM o las normas ambientales aplicables. requisitos, este determinación voluntad resultado en terminación de la otorgar y la devolver de Fondos de HOME y/o Créditos de vivienda si no se corrigen de inmediato después de una notificación por escrito.

## **NEPA Ambiental Evaluación (Proyectos Seleccionado por HOGAR Financiamiento) :**

Cada proyecto que recibe fondos 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 propietaria de un proyecto que recibe una adjudicación de fondos HOME deberá proporcionar ciertos estudios, informes y documentación adicionales necesarios para que AHFA complete la evaluación ambiental de NEPA. AHFA notificará al Entidad propietaria de los requisitos de evaluación ambiental de la 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 la evaluación ambiental de NEPA proceso, por favor revisión la AHFA Ambiental Evaluación Lista de Verificación y Guía (Proyectos Seleccionados para casa Financiamiento) en [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/) A pesar de que estas elementos no son requerido a ser proporcionada hasta después de la adjudicación de fondos HOME, AHFA recomienda encarecidamente a los solicitantes y sus PE que revisen los artículos previo a sumisión un solicitud a asegurar que allá son no ambiental o otro condiciones a el sitio del proyecto que daría lugar a la rescisión de la adjudicación de conformidad con 24 CFR Parte 58.

## **“Limitación de elecciones Actividades" y Otro Actividades Prohibido :**

### Solicitantes por HOGAR Fondos

NEPA requiere que no ocurran "actividades que limiten la elección" en relación con el proyecto propuesto. proyecto o en el sitio del proyecto desde el momento en que el solicitante presenta una solicitud del Programa HOME a AHFA hasta que NEPA el proceso de evaluación ambiental está completo ( 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, Titularidad Entidad, todos Desarrollo Equipo miembros, contratistas, subcontratistas, Actual propiedad propietario(s) o cualquier otra persona) compromete fondos que no son de HUD o emprende 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 proyectos que soliciten fondos HOME (independientemente de si se recibe cualquier otra forma de financiación), prohibido “limitación de opciones actividades" incluir, pero son no limitado a, adquisidor, adquisitivo, rehabilitación, demolición, mudado, arrendamiento o reparando todos o ningún parte de la proyecto como bien como perturbador la tierra o comenzando ningún forma de construcción a la proyecto sitio. Todos tal limitación de elección actividades son prohibido durante la NEPA ambiental evaluación período que (a) comienza con entrega de la solicitud a AHFA y (b) termina con de AHFA emisión de la Aviso a Proceder, cual típicamente ocurre a la reunión previa a la construcción realizada en las oficinas de AHFA en Montgomery.

Si las actividades que limitan las opciones ocurren en un proyecto propuesto o en el sitio del proyecto que buscan fondos HOME durante el período prohibido período, sin importar de ya sea la solicitante consentido a la actividad o tenido conocimiento de eso, la solicitud terminará y no se considerará para la financiación. AHFA se reserva el derecho de inspeccionar el sitio de un proyecto en cualquier momento después de la presentación de una solicitud para confirmar que no se están realizando actividades que limiten las opciones.

### Solicitantes por Alojamiento Créditos

AHFA también prohíbe ciertas actividades posteriores a la solicitud en proyectos que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos ("Créditos de vivienda"). Para los proyectos que solicitan Créditos de vivienda o una asignación de tope de volumen exenta de impuestos (pero no reciben fondos HOME), las actividades posteriores a la solicitud prohibidas incluyen, entre otras, a, adquisición, cambios en propiedad propiedad, rehabilitar o convertir todos o ningún Una porcion de el propuesto proyecto o Sitio del proyecto como bien como perturbador la terrestre (otro que geotécnico suelo aburridos al avanzar aviso a AHFA) o comenzando ningún forma de construcción a la propuesto proyecto o Sitio del proyecto. Todos tal post-aplicación actividades son prohibido durante la revisión período que (a) comienza con entrega del solicitud a AHFA y (b) termina con a escrito notificación de AHFA que la ambiental se ha completado el proceso de revisión.

Si las actividades prohibidas antes mencionadas ocurren en un proyecto propuesto o sitio de proyecto que busca Créditos de Vivienda durante el período prohibido, independientemente de si el solicitante consintió en la actividad o tenía conocimiento de eso, la solicitud voluntad Terminar y voluntad no ser consideró por fondos. AHFA reservas el derecho a inspeccionar el sitio de un proyecto en cualquier momento después de la presentación de una solicitud para confirmar que no se están realizando actividades prohibidas.

Anexo B-1

Requisitos de AHFA

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

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

A NO SER QUE DE LO CONTRARIO ESPECIFICADO ABAJO, CADA FASE yo ESA REPORTE PRESENTADA A AHFA DEBE EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD:

1. En cuanto al contenido, cumplir en todos los aspectos con la corriente versión de la “Práctica estándar de ASTM para el medio ambiente Sitio Evaluaciones: Fase yo Ambiental Sitio Proceso de evaluación” (En el momento de la publicación, la norma ASTM actual es ASTM E1527-13. Si ASTM actualiza la Norma ASTM actual antes de que se complete la Fase I ESA, la Fase I ESA debe cumplir con la Norma ASTM actualizada) como de la fecha la Fase yo ESA es terminado (la “ASTM Estándar") y completamente adherirse a de AHFA Requisitos de la política ambiental.

2.Incluir a completo legal descripción (p.ej, medidas y límites) de la completo Sitio del proyecto y la superficie exacta del sitio del proyecto. También se debe incluir un mapa fiscal que identifique la parcela que es objeto de la solicitud en el Apéndice A de la Fase I de la ESA. Si corresponde, la Fase I de la ESA debe indicar que el sitio del proyecto propuesto no incluye la parcela fiscal completa y, en tales casos, los contornos del sitio del proyecto propuesto deben ilustrarse con precisión en el mapa fiscal. **Los límites del sitio del proyecto deben estar claramente marcados y ser *consistentes* en todas las figuras.**

3. Estar completado y certificado en cuanto a su precisión, integridad y conformidad con la norma ASTM y los requisitos de la política AHFA por un "profesional ambiental", según se define en la norma ASTM actual.

4.Incluir a declaración que la reporte pueden ser confiado al por AFA.

5. De conformidad con la Sección 4.6 de la Norma ASTM y 40 CFR 312.20, los siguientes componentes de cada Fase I ESA deben actualizarse si tienen más de 180 días de antigüedad:

una. entrevistas con dueños, operadores, y ocupantes;

b.búsquedas por grabado ambiental limpiar gravámenes;

C. reseñas de federal, tribal, estado, y local gobierno registros;

d. visual inspecciones de la propiedad y de contiguo propiedades (incluir fotografías tomadas durante la inspección visual); y

e.declaración por la Ambiental Profesional (EP) responsable por la evaluación o actualizar.

6. Ser en la AHFA Requerido Ambiental Reporte Formato (Apéndice B -3).

7. Incluya una búsqueda en la base de datos. IMPORTANTE: Las instalaciones requeridas para ser registradas y las distancias de búsqueda para AST, UST, NPL retirados de la lista, instalaciones de automóviles históricas y tintorerías históricas (como se especifica en Apéndice B-3) requerido por AHFA son más riguroso que la defecto distancias de búsqueda basadas en la norma ASTM. Se deben describir los resultados y el análisis de EP de la búsqueda en la base de datos. en la texto de la Fase yo ESA reporte (detallando la total número de listado comodidades dentro de aplicable búsqueda radios de la sitio Perímetro) y incluir a suficientemente detallado razón fundamental por por qué cada instalación enumerada en la búsqueda de la base de datos debe o no debe identificarse como un REC. Las instalaciones descartadas como REC pueden resumirse como un grupo; sin embargo, la EPA debe proporcionar la base para descartar grupos de instalaciones como REC. AHFA se reserva el derecho de rechazar resúmenes que no aborden suficientemente las instalaciones enumeradas en los resultados de búsqueda de la base de datos.

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

a.Amianto Pruebas: Amianto pruebas deber ser realizado documentar la presencia o ausencia de materiales que contienen asbesto ("ACM") en cada estructura. Pruebas es a ser realizado por inspectores acreditados y con licencia de Alabama que cumplan con los requisitos establecidos en Ala. Admin. Código R. 822-X-2 o según lo especifique el Programa de estado seguro de Alabama. Los resultados de las pruebas de asbesto deben seguir los protocolos de inspección y muestreo aplicables establecidos en la Ley de Respuesta a las Emisiones Peligrosas de Asbesto (AHERA) y las reglamentaciones, la Ley Nacional de Emisiones de la EPA. Estándares por Peligroso Aire Contaminantes (NESHAP) por Amianto, Ala. Administración. Código R. 335-3-11, y todas las demás reglamentaciones federales, estatales o locales aplicables. Todos los resultados de las pruebas de asbesto deben incluirse en la Fase I ESA en el momento de la presentación de la solicitud. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya una declaración de que todo ACM friable y no friable en deterioro condición voluntad ser completamente disminuido Si fundado, a plan por completo disminución por un calificado amianto contratista de todos friable y no friable MCA en deteriorado condición en todas las estructuras será necesario. Se puede obtener una lista de contratistas de asbesto en el Departamento de Gestión Ambiental de Alabama ("ADEM") llamando al 334-271-7700 o en [http://www.adem.alabama.gov.](http://www.adem.alabama.gov/) Los ACM no friables se pueden manejar en el lugar si están intactos, y si ningún propuesto rehabilitación actividades voluntad no alterar la no friable ACM. Si fundado, a específico del sitio Operaciones & Mantenimiento Plan voluntad ser requerido si no friable Los ACM intactos (en buenas condiciones) deben dejarse en su lugar.

b. A base de plomo Pintar ("LBP") Pruebas: Para todos edificios construido previo a 1978, a LBP pruebas el informe debe ser incluido en la Fase I ESA. AHFA requiere que la Fase I ESA incluya una declaración que todos LBP voluntad ser completamente disminuido (eliminado) por a con licencia LBP contratista. Si financiado, el plan por LBP disminución voluntad ser requerido. Si ningún estructuras son planificado a ser demolido, en lugar de a LBP pruebas reporte, eso es aceptable a proveer a plan por disminución a través de demolición que incluye la adecuado administración y desecho de desperdicio en conformidad con las reglamentaciones aplicables sobre desechos sólidos y la preparación de cualquier informe de autorización posterior a la demolición requerido que cumpla con las reglamentaciones estatales, federales y locales aplicables. Se puede obtener una lista de contratistas de LBP con licencia del Departamento de Salud Pública de Alabama ("ADPH") en [www.adph.org.](http://www.adph.org/) Consulte también los 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 la vivienda": Capítulo 7 de https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/healthy\_homes /lbp/hudguidelin es.

C. Moho: Visualmente controlar Para el presencia de moho y anotar tus hallazgos Si moho está presente o sospechoso a ser presente, la Fase yo ESA deberá proveer recomendaciones por disminución y muestreo de aire de confirmación después de la extracción.

9.Todos informes deber incluir información en lo siguiente:

una. Radón: Reporte la Alabama Departamento de Público Salud radón zona por la condado en que la proyecto es ubicado ( <http://www.adph.org/radon/Default.asp?id=6413>). Nuevo Construcción proyectos en todos zonas voluntad requerir radón resistente nuevas prácticas de construcción en todos los edificios de conformidad con los requisitos de radón en la versión más reciente de HUD Multifamiliar Acelerado Procesando (MAPA) Guía (“HUD MAPA Guía”) ( https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/4430GHSGG.pdf [)](http://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/4430GHSGG.pdf) . Radón pruebas resultados deber ser previsto por todos rehabilitación proyectos en zonas 1 y 2 en conformidad estricta con la la mayoría reciente versión de HUD MAPA Guía, incluido sin que limitación de los requisitos con respecto a los profesionales de radón y los protocolos de prueba.

b.Humedales: Para propósitos de la Fase yo ESA Reporte, humedales, arroyos, lagos, y otro los cuerpos de agua se definen de acuerdo con el Manual de Delineación de Humedales del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU. (1987) y los documentos de orientación relacionados. El informe Fase I ESA debe incluir un United estados Pez & Fauna silvestre Servicio ("USFWS") Nacional Humedales Inventario (NWI) Mapa con los límites del sitio del proyecto claramente marcados y consistentes con los límites de todas las demás figuras. El EP también debe verificar en el campo para confirmar si el sitio del proyecto 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 cualquier parte del sitio del proyecto (incluido integral Fuera del sitio desarrollo áreas) evidencia de ningún humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua se sospecha que están presentes (según las observaciones de campo del EP, fotografías aéreas, cuerpos de agua que se muestran en el mapa topográfico del USGS, humedales u otros recursos acuáticos en el mapa NWI, o suelos hídricos ( Ver https [:](http://www.nrcs.usda.gov/wps/portal/nrcs/main/soils/use/hydric/for) //www.ww. [nrcs.usda.gov/wps/portal/nrcs/main/soils/use/hydric/for](http://www.nrcs.usda.gov/wps/portal/nrcs/main/soils/use/hydric/for) lista de suelos ) en el mapa de suelos del sitio), y un informe de delineación por la Sitio del proyecto es preparado por a calificado profesional a demostrar la ausencia de humedales, arroyos, lagos, o otro agua cuerpos en la sitio, a Jurisdiccional Determinación (JD) del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. también deberá confirmar la ausencia de humedales, arroyos, lagos, o otro agua cuerpos. Si la Sitio del proyecto es a ser subdividido de o es a menor tracto de un existente impuesto paquete o empaquetar asi que como a retirar todos humedales, arroyos, lagos, o otros cuerpos de agua del sitio del proyecto, un JD de los Estados Unidos Cuerpo de Ingenieros del Ejército también ser requerido. Todos los estudios de delineación o informes de evaluación preparados para el sitio del proyecto o las propiedades adyacentes por la EP deben presentarse con la solicitud. En la medida en que un JD debe ser obtenido por la proyecto sitio o contiguo propiedades, a válido JD deber ser incluido con el Informe de la Fase I de la ESA en el momento de la presentación.

yo \_ POR NINGÚN PROYECTOS INVOLUCRAR HOGAR FONDOS: No parte de la sitio del proyecto puede contener humedales, arroyos, lagos, o otro agua cuerpos (cual además incluye aguas de la Unido Estados) incluido ningún integral Fuera del sitio desarrollo áreas (p.ej, Fuera del sitio requeridas para el ingreso , egreso o estacionamiento). Si la revisión de AHFA de las observaciones de campo del PE , aéreo fotografías, topográfico mapa, NWI mapa, o suelos mapa indicar el potencial presencia de humedales, arroyos, lagos, o otro agua cuerpos a la sitio, y la presencia de todos tal agua cuerpos es no suficientemente gobernó afuera en la Fase yo ESA Informe, AHFA se reserva el derecho de dar por terminada la aplicación.

ii. PARA CUALQUIER PROYECTO QUE INVOLUCRE CRÉDITOS DE VIVIENDA ASOCIADOS CON LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EXISTENTE SOLAMENTE (PERO NO PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN NUEVA QUE INVOLUCREN FONDOS DE VIVIENDA O CRÉDITOS DE VIVIENDA): El sitio del proyecto puede contener humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua, incluidas las áreas integrales de desarrollo fuera del sitio (por ejemplo, áreas fuera del sitio requeridas para el ingreso, la salida o el estacionamiento). SIN EMBARGO, si en cualquier parte del sitio del proyecto (incluido el desarrollo integral fuera del sitio) áreas) evidencia de ningún humedales, arroyos, lagos o otro agua cuerpos son sospechosos a ser presente (establecido en la EP campo observaciones, aéreo fotografías, cuerpos de agua que se muestran en el mapa topográfico de USGS, humedales u otros recursos acuáticos en el NWI mapa, o hídrico suelos o suelos con hídrico componentes en la suelos mapa por el sitio), a JD de la A NOSOTROS Ejército Cuerpo de Ingenieros deber ser presentada con la solicitud que indica que las actividades futuras realizadas en relación con el sitio del proyecto (incluidas, entre otras, la demolición, la construcción, la rehabilitación y la operación) no afectarán las aguas jurisdiccionales y no requerirán ningún permiso administrado por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU.

c.Llanuras de inundación (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 en todas las demás figuras . En el caso de los proyectos de Solo Crédito para Vivienda, ningún edificio (residencial o de cualquier otro uso) en el sitio puede ubicarse 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 HOME, ninguna parte del sitio (incluidas las áreas de desarrollo integral fuera del sitio) puede ubicarse dentro de la llanura aluvial de 100 años.

d. Reducción y control de ruido: El ESA de Fase I debe incluir (1) una "Hoja de trabajo de socio de ruido (EA)" de HUD completa que se encuentra en [:](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-) https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and- control/; y (2) una evaluación completa de la "Calculadora de nivel de ruido diurno/nocturno" del HUD que se encuentra en : [https://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/ **.**](http://www.hudexchange.info/resource/2830/day-night-noise-level-assessment-tool/)

los ruido nivel evaluación deber identificar ya sea:

* Ahí es a civil aeropuerto dentro de cinco millas de la sitio.
* Ahí es a militar aeropuerto dentro de 15 millas
* Ahí es a importante la carretera dentro de 1,000 pies de la sitio.
* Ahí es a ferrocarril pista dentro de 3,000 pies.

Anticipado ruido niveles deber ser Medido de la Sitio del proyecto límites. Todos fuera de niveles de ruido deber ser menos que o igual a sesenta y cinco dB y todos interior ruido niveles deber ser menos que o igual a 45 dB (“Niveles de ruido aceptables”). Los niveles de ruido deben proyectarse a un período de 10 años más allá de la fecha de la Fase I ESA. La Fase I ESA debe incluir figuras que ilustren la ubicación del límite del sitio en relación con la fuente de ruido (con distancias incluidas en cada figura).

Para todos los proyectos que involucren fondos HOME que excedan los niveles aceptables de ruido, mitigar Se DEBEN incorporar medidas en el proyecto para reducir los niveles de ruido previstos por debajo de Aceptable Ruido Niveles utilizando HUD aprobado mitigación medidas.

Ver en general , https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/ [.](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-)

Para todos los proyectos que involucren Créditos de Vivienda (pero no Fondos HOME) que excedan el Nivel de Ruido Aceptable niveles, mitigando medidas debería ser incorporado dentro la proyecto a la más lleno en la medida de lo 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 proponen medidas de mitigación para reducir los niveles de ruido en el sitio del proyecto por debajo de los Niveles de Ruido Aceptables, se debe presentar un plan de mitigación de ruido con la Fase I ESA. El plan de mitigación de ruido debe incluir: (a) detalles sobre el plan específico y su cumplimiento con todas las pautas aplicables de mitigación de ruido de HUD (b) mitigación costos y (C) sonido transmisión clasificación herramienta ( STRACAT ) y/o barrera actuación módulo; fundar en [:](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-) https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and- control/.

mi. Zonas despejadas de aeropuertos y zonas potenciales de accidentes: la Fase I ESA debe (1) incluir tanto una "Hoja de trabajo de socio de peligros del aeropuerto" completa de HUD como una "Zonas despejadas de pista de aterrizaje del aeropuerto - Hoja de trabajo de socio" de HUD que se encuentra en: https:// [www. hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards,](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/airport-hazards) y (2) adjuntar a mapa (por ejemplo, Google Tierra o Google Calle mapa) indicando la ubicación de la Sitio del proyecto y ningún aeropuerto(s) en la vecindad de la proyecto sitio. AHFA voluntad no aprobar un solicitud de fondos HOME si alguna parte del sitio del proyecto está ubicada dentro de la zona de protección de la pista/despejada zona de a civil aeropuerto (RPZ/CZ) o accidente potencial zona de a militar aeropuerto (APZ). Nota: Civil claro zona es 2,500 pies (0.47 millas) de la final de la pista (RPZ/CZ); militar claro zona es 15,000 pies (2.8 millas) de la final de la pista (APZ). los Fase I ESA debe responder a las siguientes preguntas:

* Es la proyecto sitio situado dentro de un RPZ/CZ o APZ?
* Es la sitio situado dentro de a vuelo ¿sendero?
* Qué es nombre de y distancia a la aeropuerto más cercano a la proyecto ¿sitio?

10. Tanques de almacenamiento sobre el suelo: **Todos** tanques de almacenamiento sobre tierra (AST) que contienen 100 o más galones de explosivo o inflamable líquido o gas dentro de 1 milla de la proyecto sitio deber ser identificado en la Fase yo ESA Reporte a través de base de datos búsqueda Y campo verificación. los reporte debería describa por separado los AST que no figuran en la búsqueda de la base de datos pero que se identificaron mediante verificación de campo. El Informe Fase I ESA debe describir el contenido, el tamaño y la distancia de cada AST al punto perimetral más cercano. de la proyecto sitio. los EP deber certificar que la EP campo verificado la distancia de la AST hacia más cercano perímetro punto de la proyecto sitio. los Fase yo ESA Reporte deber además demostrar que un aceptable separación distancia ("TEA") Entre ningún AST y la perímetro de la proyecto El sitio se cumplirá tanto para personas como para edificios utilizando los cálculos ASD aprobados por HUD. Si algún AST son determinado a ser menos que la aprobado por HUD TEA, la Fase yo ESA deber describir Aprobado por HUD mitigación medidas propuesto a ser instalado y a costo estimar por ningún tal medidas. (Adjunte los resultados de la herramienta HUD ASD Calculator que se encuentra en: https [://w](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator) ww. [hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator.](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator) Aceptable las medidas de [mitigación](http://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/explosive-) se pueden encontrar en https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/explosive- e-inflamables-instalaciones/ . Completo y enviar la HUD “Explosivos - Compañero Hoja de cálculo" fundar en: <https://www.hudexchange.info/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities/>.

11. El PE debe obtener de el Solicitante una completa Cuestionario de usuario según sea necesario en la Norma ASTM para incluir con el Informe Fase I ESA.

12. El EP deber Apéndice completo B-4 (Los Carta de Confianza ) en la EP membrete y presentar como Apéndice H.

REQUISITOS POR CADA FASE Yo ESA PRESENTADA A AHFA:

1. Todos los Informes de la Fase II de la ESA deben abordar completamente todos los REC identificados en el Informe de la Fase I de la ESA (incluidos los REC que la AHFA determine que deberían haber sido identificados en la Fase I de la ESA pero no lo fueron); debe completarse de acuerdo con las versiones más recientes de ASTM E1903-19, AEIRG y la guía 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( ddd ), además de las únicas excepciones descritas en la página B-1 de este Anexo B.

2. Todos los Informes ESA de Fase II también deben incluir todos los elementos de investigación aplicables detallados en la Sección 2.3 del AEIRG y proporcionar la base para la estrategia de muestreo empleada (consulte la Sección 2.3.7 de la AEIRG, Febrero 2017).

3. Si la EP cree o sostiene que ningún quimicos de Inquietud ("COC") detectado son coherente Con o en línea con "antecedentes condiciones," la EP deberá proveer a base por tal un opinión. Métodos para hacer así que incluyen, pero no son limitado a, los estudios del USGS para AOC en la mismo región geográfica y suficientes muestras de fondo para ser analizadas y evaluadas bajo la versión actual de AEIRG.

REQUISITOS POR CADA REMEDIACIÓN O MITIGACIÓN PLAN PRESENTADA A AHFA:

1. Con excepción de los planes para construcciones nuevas resistentes al radón, para todas las medidas de remediación o mitigación que se han recomendado o se recomiendan para resolver cualquier problema ambiental identificado en una ESA de Fase I o ESA de Fase II, se debe presentar lo siguiente en el momento de aplicación: (a) detalles sobre el plan de remediación específico; (b) toda la autoridad reguladora final aplicable aprobaciones requerido por la implementación de la remediación plan; (C) a detallado línea resumen del artículo de estimado costos con secundario cotizaciones; (d) información con respecto a la esperado fuente de financiación para llevar a cabo las actividades de remediación; (e) un cronograma proyectado para las actividades de remediación aprobadas; y (f) una copia de cualquier convenio ambiental propuesto que documente cualquier control institucional o de ingeniería planificado.

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 deberá seguir el estándar más estricto y certificar que se ha cumplido con este estándar.

(DEBE ESTAR EN PAPEL MEMBRETE DEL PROFESIONAL AMBIENTAL)

Anexo B-2

Carta de compromiso

Hacer clic aquí a ingresar a fecha.

[Solicitante]

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

Solicitante

Nombre del desarrollo

Dirección de desarrollo

Querido [Solicitante]:

Por favor aceptar este carta ajuste adelante la términos de compromiso ("Compromiso Carta") por debajo cual nuestro Voluntad firme proveer ambiental consultante servicios a tú y su empresa por propósitos de llevar a cabo un Informe ESA de Fase I [o Informes Ambientales posteriores] para el Proyecto de Desarrollo en la dirección designada indicada anteriormente.

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

1. Nuestro Firma posee estado comprometido por [SOLICITANTE] a conducta a Fase yo ESA a la Desarrollo ubicación especificada anteriormente de conformidad con el alcance y las limitaciones de la Práctica estándar actual de ASTM para evaluaciones ambientales del sitio: Proceso de evaluación ambiental del sitio Fase I y los Requisitos de la política ambiental de AHFA.
2. Nuestro Firma certifica que la Fase yo ESA Reporte voluntad ser realizado y terminado por un Profesional Ambiental (como se define en 40 CFR § 312.10(b)) y la Fase I ESA, una vez completada, también se certificará de la misma manera.
3. Nuestra firma entiende que la información contenida en el Informe de la Fase I de la ESA será utilizada por la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama ("AHFA") al considerar el financiamiento propuesto para el desarrollo/rehabilitación residencial de la propiedad y, por lo tanto, la AHFA puede basarse en la Fase I de la ESA. Informe en su totalidad como si hubiera sido emitido originalmente a AHFA. Si bien AHFA tendrá derecho a confiar en el Informe de la Fase I de la ESA en su totalidad, el Solicitante será el único responsable de todos y cada uno de los honorarios y gastos asociados con la finalización de este alcance del compromiso.
4. Nuestro Firma entiende la AHFA Seguro Requisitos que son requerido por este alcance de trabajar y estos requisitos de seguro han sido satisfechos y abordados de la siguiente manera:
   1. La Firma cuenta con cobertura de seguro de Responsabilidad Profesional y/o de Errores y Omisiones por montos mínimos de Un Millón de Dólares ($1,000,000.00) por evento u ocurrencia;
   2. los Firma posee del trabajador Compensación Seguro y Público Responsabilidad Seguro por corporal lesiones y daños a la propiedad que puedan sufrir terceros y miembros del público en cantidades mínimas de un millón de dólares ($ 1,000,000.00) por evento o ocurrencia; y donde aplicable, eso es aceptable por la siguiendo a ser usó en cambio: Por la adjunto documentación, la La empresa tiene solo [#] empleados y está exenta de las Leyes de Compensación para Trabajadores de Alabama).
   3. La Firma cuenta con un Seguro Integral de Responsabilidad General y Daños a la Propiedad por lesiones corporales y daños a la propiedad por montos mínimos de Un Millón de Dólares ($1,000,000.00).

Nuestra Firma entiende que deberá proporcionar una copia de su Certificado o Acuerdo de Seguro que demuestre que cumple con los Requisitos de Seguro de AHFA y que liste o programe AHFA como asegurado adicional de las pólizas de Responsabilidad Civil Integral y Daños Patrimoniales.

1. Nuestra Firma entiende que en la medida en que el PE proporcione recomendaciones al Solicitante con respecto al trabajo de Fase I ESA a realizar, las medidas de mitigación o reducción, o la evaluación adicional ("Trabajo Adicional"), esas recomendaciones para el Trabajo Adicional se proporcionarán a AHFA a la tiempo de Solicitud. Más lejos, nuestro Firma entiende que la Solicitante no debe tener la autoridad a autorizar o instruir la EP o nuestro Firma a implementar tal recomendaciones sin el consentimiento expreso por escrito de AHFA.
2. Nuestra Firma también entiende que una vez que el Solicitante presente su Solicitud a AHFA, ninguno de los Solicitantes, la EP (o nuestro firma), la Actual propiedad dueño o ningún agente de dijo fiestas mayo emprender o realizar cualquier Actividad Limitadora de Opciones en el sitio del proyecto de Desarrollo. Para evitar dudas, nuestro Firma voluntad buscar escrito autorización por ningún Adicional Trabajar de AHFA antes de proceder. Además, nuestra Firma entiende que una vez que el Solicitante envíe su Solicitud a AHFA, nuestra Firma no se comunicará con el Solicitante ni con ninguna agencia gubernamental o reguladora. sobre Adicional Trabajar y ningún relacionado actividades sobre la Desarrollo Sitio del proyecto sin que primero obtención escrito autorización de AHFA (excepto cuando respondiendo a ningún solicitud por escrito de AHFA al Solicitante para obtener información adicional o aclaración de la Fase I ESA). Nuestro Firma aprecia la oportunidad a trabajar con la Solicitante y AHFA en emprender el compromiso de la Fase I de la ESA y espera trabajar con usted.

**Apéndice B-3**

**Formato de Informe Ambiental Requerido por AHFA**

**TABLA DE CONTENIDO**

**1.0 RESUMEN .................................................. .................................................... ........................................**

1.1 FASE yo ESA .................................................... .................................................... ...............................

1.2 NIVEL 1 VAPOR INVASIÓN PONER EN PANTALLA (deber incluir discusión de resultados) ............

1.3 AHFA SIN ALCANCE RESUMEN................................................. ..........................................................

1.4 RECOMENDACIONES (Si existe la posibilidad de que la contaminación esté presente en el sitio, independientemente de en el sitio o Fuera del sitio fuentes de la contaminación, recomendaciones por adicional probando o evaluación deber ser incluido) .................................................... .................................................... .......

1.5 OTRO .................................................... .................................................... ........................................

**2.0 INTRODUCCIÓN .................................................... .................................................... ............................**

2.1 OBJETIVO DE SERVICIOS (DEBER estado EP entiende que la objetivo de la Fase yo ESA es para determinar si la propiedad es ambientalmente adecuada para la construcción/rehabilitación de viviendas multifamiliares Residencial alojamiento) .................................................... .................................................... ...............

2.2 DETALLADO ALCANCE DE SERVICIOS .................................................... ............................................

2.3 IMPORTANTE SUPOSICIONES .............................................................. .................................................... .

2.4 PROYECTO ESPECÍFICO LIMITACIONES Y EXCEPCIONES .................................................... ......

2.5 ESPECIAL TÉRMINOS Y CONDICIONES .................................................... ......................................

2.6 DEPENDENCIA ( Deber indicar AHFA pueden confiar en reporte) .................................................... ...........

2.7 PASO DE TIEMPO Y VALIDEZ DE REPORTE................................................. ..................

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

3.1 SITIO UBICACIÓN (latitud y longitud) Y LEGAL DESCRIPCIÓN (medidas y límites) ..

3.2 SITIO Y VECINDAD GENERAL CARACTERÍSTICAS................................................. ...........

3.3 ACTUAL USAR DE LA PROPIEDAD .................................................... ........................................

3.4 DESCRIPCIONES DE CARRETERAS, ESTRUCTURAS Y OTRAS MEJORAS EN EL SITIO .................................................... .................................................... ............................................

3.5 ACTUAL USAR DE CONTIGUO PROPIEDADES .................................................... .......................

**4.0 INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL USUARIO .................................................... .............................................................**

4.1 TÍTULO REGISTROS .................................................... .................................................... .......................

4.2 GRAVÁMENES AMBIENTALES O LIMITACIONES DE ACTIVIDAD Y USO (EP se responsabiliza por y obtiene búsqueda resultados como explicado en Sección 6.2 de ASTM Estándar) ............

4.3 ESPECIALIZADO CONOCIMIENTO................................................. .................................................... ...

4.4 COMÚNMENTE CONOCIDO O RAZONABLEMENTE COMPROBABLE INFORMACIÓN ................

4.5 VALUACIÓN REDUCCIÓN POR AMBIENTAL PROBLEMAS ..........................................................

4.6 DUEÑO, PROPIEDAD GERENTE, Y OCUPANTE INFORMACIÓN ..................................

4.7 OTRO .................................................... .................................................... ........................................

**5.0 REGISTROS REVISIÓN................................................. .................................................... ........................**

* 1. BASE DE DATOS REPORTE (Conversar todos listado regulado comodidades, otro Incapaz comodidades, y instalaciones para huérfanos) .................................................... .................................................... ..........................................
     1. Distancias de búsqueda: desde latitud y longitud (distancias ASTM más NPL eliminado de la lista una milla, AST una milla, UST 0.5 milla , LUJURIA 0.5 milla, Histórico Auto Comodidades 0.5 milla, y Tintorerías históricas 0.5 millas) .................................................... .................................................... ................
     2. Mapeable Sitios (EP deber verificación de campo la distancia a ningún comodidades identificado) ......................

5.1.3 No mapeable Sitios.................................................. .................................................... ..................

* 1. ESTÁNDAR AMBIENTAL REGISTRO FUENTES (Controlar con local gobierno, biblioteca, fuego Departamento, palacio de justicia, etc.) .................................................... .................................................... .....

5.3 ADICIONAL AMBIENTAL REGISTRO FUENTES .................................................... .......

5.4 FÍSICO AJUSTE FUENTES).............................................. ..........................................................

5.4.1 Topografía, Superficie Agua, y Hidrogeología.................................................. ...................

5.4.2 Geología .................................................... .................................................... ...............................

5.4.3 Suelos .................................................... .................................................... .....................................

* 1. HISTÓRICO USAR INFORMACIÓN EN LA PROPIEDAD (incluir todos documentos en Apéndice D) .................................................... .................................................... ................................................
     1. Propiedad Propiedad y Sitio Historia (proveer detallado narrativo) ........................................

5.5.2 Aéreo Fotografías .................................................... .................................................... .............

5.5.3 Ciudad Directorios (deber incluir sitio y rodeando propiedades en todos direcciones) ..................

5.5.4 Sanborn® Fuego Seguro Mapas.................................................. .............................................

5.5.5 Histórico topográfico mapas .................................................... ..........................................................

5.5.6 Otro Histórico Fuentes .................................................... .................................................... ....

5.5.7 Histórico Resumen & Datos Brechas................................................. .............................................

* 1. HISTÓRICO INFORMACIÓN CON RESPECTO A CONTIGUO PROPIEDADES .............................

5.7 DOCUMENTO TODOS FUENTES COMPROBADO .................................................... ..................................

5.8 OTROS .................................................. .................................................... .............................................

**6.0 SITIO RECONOCIMIENTO .................................................... .................................................... ............**

6.1 METODOLOGÍA Y LIMITANDO CONDICIONES .................................................... ..................

6.2 GENERAL SITIO AJUSTE................................................. .................................................... .........

6.3 EXTERIOR OBSERVACIONES .................................................... .................................................... ..

6.4 INTERIOR OBSERVACIONES .................................................. .................................................... ....

6.5 CONTIGUO PROPIEDAD RECONOCIMIENTO................................................. .........................

6.6 CONDICIONES AMBIENTALES RECONOCIDAS IDENTIFICADAS DURANTE EL RECONOCIMIENTO DEL SITIO .................................................... .................................................... ..................

**7.0 ENTREVISTAS .................................................... .................................................... ....................................**

7.1 FUNCIONARIOS DEL GOBIERNO ESTATAL Y LOCAL (ALCALDE, DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, HISTÓRICO SOCIEDAD, ETC.) (Entrevistas voluntad ser realizado primero en persona, si no disponible entonces por teléfono, después a través de escrito comunicación. Verificar cual método usó y incluir nombre, información de contacto, y fecha de entrevista) .................................................... .................................................... ..

7.2 SOLICITANTE/PROMOTOR .................................................... .................................................... .......

7.3 USUARIO CUESTIONARIO .................................................... .................................................... ..........

7.4 PROPIEDAD PROPIETARIOS .................................................... .................................................... ...............

7.5 SITIO GERENTE, OCUPANTES, & LOCAL RESIDENTES .................................................... .....

7.6 OTROS .................................................... .................................................... ......................................

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

8.1 FASE yo ESA .................................................... .................................................... ...............................

8.2 INVESTIGACIONES ADICIONALES, LIMITACIONES, EXCEPCIONES, DESVIACIONES Y DATOS BRECHAS................................................. .................................................... ................................

8.3 IMPORTANTE SUPOSICIONES .............................................................. .................................................... .

8.4 CONCLUSIONES Y DECLARACIÓN ASTM (Debe certificar que EP realizó la Fase I ESA de acuerdo con con la Actual ASTM Estándar y de AHFA Ambiental Política Requisitos) (Debe indicar si la propiedad es adecuada para o puede satisfacer el estándar de uso residencial basado en los mejores de EP profesional juicio) .................................................... .................................................... ..............

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

8.6 OTRO .................................................... .................................................... ........................................

**9.0 ADICIONAL AHFA REQUERIDO ELEMENTOS .................................................... ..........................**

9.1 NIVEL 1 VAPOR INVASIÓN PONER EN PANTALLA (ASTM E2600-15) ....................................

9.2 AMIANTO .................................................... .................................................... ...............................

9.3 A BASE DE PLOMO PINTAR................................................. .................................................... ..............

9.4 MOLDE .................................................. .................................................... ........................................

9.5 RADÓN .................................................... .................................................... .....................................

9.6 HUMEDALES .................................................... .................................................... ............................

9.7 LLANURAS DE INUNDACIÓN .................................................... .................................................... .......................

9.8 RUIDO DISMINUCIÓN & CONTROL .................................................... .............................................

9.9 AEROPUERTO CLARO ZONAS & ACCIDENTE POTENCIAL ZONAS (Deber proveer resumen detallado por cada artículo) .................................................... .................................................... ...................

9.10 OTRO .................................................... .................................................... .....................................

**10.0 REFERENCIAS .................................................... .................................................... ...............................**

**ANEXOS**

APÉNDICE A CIFRAS (SITIO LÍMITES DEBER SER CLARAMENTE MARCADO Y CONSISTENTE EN TODAS LAS CIFRAS)

1. GOOGLE TIERRA MAPA
2. IMPUESTO MAPA
3. SITIO UBICACIÓN MAPA
4. ESQUEMÁTICO SITIO PLAN
5. TOPOGRAFICO MAPA
6. NACIONAL HUMEDALES INVENTARIO MAPA
7. INUNDACIÓN SEGURO VELOCIDAD MAPA

NOTA: Elementos yo ., ii., y iii. debe incluir:

* 1. Un área largo suficiente a monitor la ubicación de la sitio y contiguo propiedades incluyendo las calles existentes.
  2. Identificación de ambiental preocupaciones, dónde aplicable, incluido Fuera del sitio fuentes o lugares que tienen el potencial de impactar adversamente la propiedad.
  3. Límites de llanuras aluviales, humedales, drenaje caracteristicas, jurisdiccional aguas, y/o aguas potenciales del estado en o potencialmente impactadas por las actividades propuestas en el sitio).
  4. A Norte flecha.

APÉNDICE B PROPIEDAD REGISTROS Y USUARIO CUESTIONARIO

APÉNDICE C AMBIENTAL GRAVAMEN/ACTIVIDAD USAR LIMITACIONES INVESTIGACIÓN APÉNDICE D INFORME DE LA BASE DE DATOS AMBIENTALES

APÉNDICE E HISTÓRICO DOCUMENTACIÓN DE REGISTROS

APÉNDICE F FOTOGRAFÍAS DEL SITIO Y LOS ALREDEDORES

APÉNDICE GRAMO DOCUMENTACIÓN DE LA ENTREVISTA (Documento la información de contacto del entrevistado y fecha de la entrevista)

APÉNDICE H CARTA DE CONFIANZA DE LA AHFA (Anexo B-4 en papel con membrete del EP) APÉNDICE yo COMPROMISO CARTA/CONTRATO (Apéndice B-2 en EP membrete)

APÉNDICE J CURRÍCULOS PROFESIONALES/CUALIFICACIONES DEL PERSONAL APÉNDICE K ELEMENTOS REQUERIDOS POR LA AHFA:

* 1. DOCUMENTACIÓN DE DETECCIÓN DE INVASORÍA DE VAPOR EN CUMPLIMIENTO CON ASTM E2600-15
  2. PRUEBA DE SEGURO – AHFA MÍNIMOS O ARRIBA (AHFA deber ser listado como asegurado)
  3. HECHO SUPLEMENTARIO DOCUMENTACIÓN
     + K.3A TEA Calculadora Hojas y figura ilustrando ubicación de todos AST dentro de 1 milla del sitio y su distancia desde el límite del sitio
     + K3B Amianto Pruebas Resultados con laboratorio analítico datos informes
     + K3C a base de plomo Pintar Pruebas Resultados con laboratorio analítico datos informes
     + Resultados de las pruebas de radón K3D (deben incluir un mapa de ubicación de muestra, la cantidad de unidades probadas, la cantidad de unidades en el sitio y el documento completado por un profesional certificado en radón)
     + K3E Humedales Delineación Reporte y Jurisdiccional Determinación (como aplicable)
     + K3F Llanuras de inundación documentación y evidencia de inundación seguro (como aplicable)
     + K3G Evaluación de ruido (debe incluir hojas de trabajo actuales de socios de HUD, calculadora DNL Hojas (a incluir a 10 años ruido proyección), cifras claramente ilustrando el límite del sitio y la fuente de ruido (con distancias a cada fuente claramente indicada en las cifras), y, si se requiere, medidas de mitigación, estimación de costos y STraCAT y/o Módulo de Desempeño de Barreras.
     + K3H Riesgos aeroportuarios con todas las hojas de trabajo de riesgos aeroportuarios requeridas, zonas despejadas de pista, y un google Tierra (o equivalente) mapa ilustrando la sitio ubicación con respecto a cada aeropuerto dentro de las distancias especificadas.

**Anexo B-4**

**DEBE ESTAR EN PAPEL CON MEMBRETE DEL PROFESIONAL AMBIENTAL**

**carta de confianza**

Cliquee aquí para introducir una fecha.

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

7460 Halcyon Pointe Drive, Suite 200

Montgomery, AL 36117

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

Nombre del desarrollo

Dirección de desarrollo

Ciudad de desarrollo, código postal del estado

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

Tengo entendido que AHFA utilizará la información contenida en los Informes de ESA al considerar el financiamiento propuesto para el desarrollo/rehabilitación residencial de la propiedad y, por lo tanto, AHFA puede basarse en el Informe de ESA en su totalidad como si fuera emitido originalmente a AHFA.

Certifico que lo adjunto es una copia verdadera, correcta y completa del Informe ESA y que el informe representa mi opinión profesional del sitio a la fecha. También confirmo que la evaluación, las recomendaciones y las conclusiones contenidas en el Informe de la ESA se realizaron de ­conformidad con el alcance y las limitaciones de la Práctica estándar actual de ASTM para evaluaciones ambientales del sitio: Proceso de evaluación ambiental del sitio de la Fase I y los Requisitos de la política ambiental de AHFA.

Por último, también certifico con mi firma a continuación que (INSERTE EL NOMBRE) cumple con la definición de profesional ambiental según se define en 40 CFR § 312.10(b) y ha realizado las investigaciones ambientales descritas anteriormente.

Sinceramente,

Nombre del profesional ambiental

Nombre de la empresa profesional ambiental

Apéndice C

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Estándares de Calidad de Diseño y Manual de Construcción

MESA DE CONTENIDO

I. Introducción

II. Requisitos para todos los Proyectos Aprobados

tercero Unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas

IV. Unidades de alquiler unifamiliares de nueva construcción

V. Inspecciones e Informes

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

## **Introducción**

### *Todos los proyectos deben diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos aplicables de las Directrices 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 de 2009 para viviendas unifamiliares, 90.2 de la Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado de 2007 para edificios multifamiliares y cualquier requisito de código de construcción local más restrictivo.*

Cualquier desviación de estos estándares debe contar con la aprobación por escrito de AHFA antes de presentar una solicitud. por fondos. los solicitud por aprobación, con todos secundario documentación, deber ser presentada a AHFA al menos 30 días antes de presentar una solicitud final de financiamiento. Una vez que el proyecto comience a construirse y mediante la final de construcción de proyecto, ningún desviación deber tener escrito aprobación antes de que comience cualquier trabajo o se realice cualquier desviación en el sitio de construcción. A cualquier desviación solicitada y aprobada se le cobrará la tarifa correspondiente. Una lista completa de tarifas se encuentra en [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/)

## **Requisitos por Todos Aprobado Proyectos**

## **Sitio Específico Criterios:**

1.) Por Apéndice B, no parte de ningún HOGAR propuesto sitios pueden ser situado dentro de un año de 100 inundación sencillo o contener ningún humedales, arroyos, lagos, o otro agua (que también incluye aguas de los Estados Unidos) incluyendo cualquier desarrollo integral fuera del sitio áreas (p.ej, Fuera del sitio áreas requerido por ingreso, salida, o estacionamiento). Bajo ciertas condiciones, como se especifica en el Anexo B, partes de los sitios propuestos para el Crédito de Vivienda pueden ubicarse dentro de una llanura aluvial de 100 años o contener humedales, arroyos, lagos, o otro agua cuerpos (cual además incluye aguas de los Estados Unidos).

2.) Nuevo Construcción proyectos en todos zonas voluntad requerir radón resistente nuevo prácticas de construcción 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](http://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: [*www.adph.org/radon.*](http://www.adph.org/radon.)

3.) Unidades de alquiler de nueva construcción: todos los desarrollos de nueva construcción deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio , que no tenga más de 1 año de antigüedad al momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, encuadernado dentro de las especificaciones del proyecto. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de 1 perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un mínimo de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. un registrado profesional ingeniero o a certificado pruebas agencia con a Actual licencia para práctica en la Estado de Alabama deber preparar la reporte.

4.) Nuevo Construcción Unifamiliar Alquiler Casas: Todos desarrollos deber enviar un informe completo de suelos específicos del sitio , que no tenga más de 1 año de antigüedad al momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, encuadernado 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 de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. un registrado profesional ingeniero o a certificado pruebas agencia con a Actual licencia para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar el informe.

5.) Rehabilitación de un Edificio Existente: Proyectos que agregan cualquier edificio nuevo las cimentaciones deben presentar un informe de suelos específico de la cimentación. El informe de suelos debe reflejar la resultados de laboratorio pruebas realizado en a mínimo de 1 suelo aburrido por ubicación de construcción planificada y un mínimo de 2 perforaciones en el suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. un registrado ingeniero profesional o certificado agencia de pruebas con a Actual licencia a práctica en la Estado de Alabama deber preparar el informe

## **Sitio Situado Fuera de Municipal Ciudad Límites:**

1.) Un nuevo sitio de construcción propuesto o un proyecto existente puede estar ubicado fuera del territorio de un municipio. ciudad límite pero deber ser dentro de la local policía o alguacil jurisdicción.

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

3.) Doméstico agua y fuego agua Servicio deber ser previsto a la desarrollo por el proveedor de servicios públicos local.

## **Proyecto Normas** :

1.) Casa club/Comunidad Edificio Normas:

Los pies cuadrados elegibles de la casa club/edificio o espacio comunitario del proyecto es de 3,000 pies cuadrados con calefacción y aire acondicionado (incluido el área de la oficina, la lavandería comunitaria, la sala de reuniones comunitaria, los baños, las cocinas, etc.). La casa club/edificio o espacio comunitario puede exceder los 3,000 pies cuadrados con calefacción y aire acondicionado, pero los pies cuadrados que excedan esta cantidad no se incluirán en el Elegible Base usó a calcular la Alojamiento Crédito. los Se requiere que la casa club/edificio o espacio(s) comunitario(s) cumpla con todos los estándares de accesibilidad aplicables.

2.) Ancianos Proyecto Normas:

Todos los proyectos 100% Ancianos deben ser estructuras de un piso. Excepción: los proyectos pueden tener más que una historia, previsto ascensores son a ser instalado a Servicio todos nivel superior apartamentos Diseño excepciones, o desviaciones, deber ser revisados por AHFA de forma individual.

3.) Requerido Servicios de la unidad :

Todos proyectos son requerido a tener la siguiendo unidad comodidades por todos unidades:

* Rango
* Refrigerador con Hielo Fabricante
* Lavavajillas
* Microondas
* Lavadora y Conexiones de secadora
* Calentador
* aire acondicionado
* Techo Aficionados

Todos unidades deber incluir un exterior almacenamiento armario con a mínimo área de dieciséis

(16) pies cuadrados y un solo estante de alambre revestido que se extiende a lo largo del armario o un grupo 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 la interior de la edificio(s). Eso mayo ser situado en el interior 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.) Modulares Construcción:

Las unidades modulares deben construirse en secciones de componentes y ensamblarse por un fabricante en un entorno controlado. Las secciones de los componentes deben ensamblarse en a convencional permanente Fundación a la proyecto sitio. Finalizar el trabajo debe ser completado en el sitio. Las unidades modulares deben construirse para cumplir con los códigos de construcción aplicables, las especificaciones de AHFA y los estándares de calidad de diseño establecidos en este documento. Se debe proporcionar la garantía del fabricante de una casa modular.

5.) Dibujo Envío Criterios:

los siguiendo documentos debe estar preparado por a registrado arquitecto, topógrafo, o ingeniero con licencia para ejercer en el Estado de Alabama.

1. Sitio Plan: los siguiendo elementos deber ser mostrado.
   1. Escala: 1 pulgada = 40 pies o más grande por típico unidades.
   2. Norte flecha.
   3. Ubicaciones de existente edificios, utilidades, calzadas, estacionamiento áreas si corresponde.
   4. Existente sitio/Zonificación restricciones incluido reveses, derechos de caminos, líneas divisorias, humedales y planicies de inundación.
   5. Todos los cambios propuestos y edificios propuestos, estacionamiento, servicios públicos y paisajismo.
   6. Existente y propuesto topografía de sitio.
   7. Elevaciones de altura de piso terminado y todas las dimensiones y elevaciones de pavimentación nuevas.
   8. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluidas, entre otras, las unidades de apartamentos designadas como accesibles para discapacitados y con problemas sensoriales.
   9. Proveer un accesible ruta sitio plan con aplicable detalles.
2. Piso Planes:
   1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o más grande por típico unidades.
   2. Espectáculo habitación/espacio diseño, identificando cada habitación/espacio con nombre e indique el tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones en los planos de la unidad.
   3. Indique el tamaño bruto total en pies cuadrados y el tamaño neto en pies cuadrados para cada unidad típica.

Para proyectos implicando eliminación de amianto y/o Plomo pintar, identificar ubicación y procedimientos para la eliminación.

1. Elevaciones y secciones:
   1. Escala: 1/8 pulgada = 1 pie o más grande
   2. Identificar todos materiales a ser usó en edificio exteriores y cimientos.
2. Título Sábana:

Indique los Códigos de Construcción y Normas de Accesibilidad que son aplicables para el proyecto.

## **Adjunto Nuevo Construcción Alquiler Unidades**

los siguiendo contorno de mínimo normas deber ser usó en diseño Alojamiento Crédito y HOGAR Financia proyectos de doce o más unidades adscritas.

## **Mínimo Edificio Normas:**

1.) Mínimo Departamento Unidad Red Área Requisitos:

Red área es Medido de la **interior acabado cara** de la exterior pared a el **interior acabado cara** de la común o inquilino separación pared.

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean cada dormitorio, excluyendo los armarios, los cuartos de máquinas y los cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tipo de unidad | Cantidad de baños | Unidad de Área Neta Mínima\* | 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 habitaciones | 2 | 1200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 dormitorios | 2 | 1455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |

\* *Nota 1 : Neto unidad áreas hacer no incluir fuera de almacenamiento, cubierto porches, patios, balcones, etc.*

2.) Excepciones a la mínimo área requisitos: Proyectos de ocupación de habitación individual ("SRO")

3.) Exteriores Edificio Normas:

* + 1. Exterior Refinamiento Materiales:
       1. Exterior edificio revestimientos: Para nuevo construcción, muy bajo mantenimiento materiales son requerido. Aceptable materiales incluir:
          1. Ladrillo;
          2. Alto calidad vinilo vía muerta con a mínimo espesor de .044 y a toda la vida no prorrateado limitado garantía (50 años) transferible;
          3. cementoso vía muerta y recortar material; o
          4. Diseñado compuesto vía muerta y recortar material.

Se requiere que todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente estén 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 de corredores cubiertos. Se debe utilizar ladrillo, bloque decorativo o piedra cultivada como material de delantal.

* + - 1. Fascia y sofito: Deben ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras de cemento o molduras compuestas de ingeniería. El material utilizado para los sofitos debe estar perforado o ventilado.
      2. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse con madera revestida de vinilo, vinilo extruido sólido, fibra de vidrio o aluminio, y se requiere que todas las ventanas tengan mosquiteros.
      3. Materiales por entrada puertas son a ser chapados de metal madera, fibra de vidrio, o construcción con aislamiento de metal. Se requieren "mirillas" y cerraduras con cerrojo en entrada puertas Muerto tornillo Cerraduras en entrada puertas deber tener un “pestillo de pulgar” en el lado interior. Se prohíben las cerraduras con cerrojo de doble llave. Mínimo claro ancho de todos exterior puertas deber ser 34 pulgadas
      4. Materiales del techo: Se deben usar tejas antihongos o techo de metal con una garantía de 30 años o superior.
      5. Techo aguilón respiraderos deber ser hecha de aluminio o vinilo materiales
      6. Todos áticos deberá ser ventilado
      7. Todas las entradas principales deben estar dentro de un corredor techado o tener una cubierta de techo mínima de 3 pies de profundidad por 5 pies de ancho, y deben estar diseñadas a desviar el agua lejos de la entrada puerta. Entrada Se requieren almohadillas 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 en cada entrada exterior.
      8. Todos los corredores deben estar construidos con material de piso/cubierta de concreto.
      9. Se requieren persianas exteriores en todos los edificios con revestimiento 100% de ladrillo o vinilo. Las persianas deben estar en el frente de los edificios visibles desde las áreas de estacionamiento.
      10. Escalera componentes, tal como largueros, huellas, y elevadores deber ser construido de acero o de hormigón. Todos los pasos del proyecto debe incluir un patada lámina en Entre cada paso comienzo a la primero paso más cercano al suelo y terminando en el escalón más cercano al balcón o rellano. Los pasamanos y postes deben estar construidos de acero o aluminio.
      11. Los componentes de patio y porche/balcón utilizados como parte del edificio deben tener concreto losas o cubiertas y deber ser construido asi que eso no madera es expuesto. Ocultación deber ser con materiales tal como aluminio, vinilo, molduras de materiales cementosos o molduras compuestas de ingeniería. Las columnas de madera estructural deben tener un mínimo de columnas tratadas a presión de 6" x 6" ocultas como se indicó anteriormente o columnas de acero, fibra de vidrio, uretano de alta densidad o aluminio. Los rieles decorativos y/o los sistemas de barandas de protección utilizados en porches y patios deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio, acero o aluminio que cumplan con los códigos. Deben instalarse postes de soporte de madera para evitar la degradación (pudrición) en los extremos de los postes y para proporcionar por estructural y anclaje de correo a losa. Madera no se permiten barandillas.
    1. Otro Exterior Normas:
       1. Se requiere iluminación exterior adecuada en todos los corredores/pasillos exteriores cubiertos. Se requieren accesorios de iluminación exterior en todas las puertas de entrada. Los aparatos deben ser controlados desde el interior de la unidad. Exterior luz accesorios a Departamento unidad entrada puertas en edificios de apartamentos con pasillos cerrados, calentados y refrigerados son no requerido cuando la corredor Encendiendo restos en todos la tiempo.
       2. Dirección números son a ser claramente visible
       3. Se requiere un espacio y medio de estacionamiento por unidad de vivienda para unidades familiares, un espacio por unidad para unidades de personas mayores, dos espacios de estacionamiento para viviendas unifamiliares y dos espacios de estacionamiento para cada dúplex, a menos que el código local indique lo contrario, y no haya estacionamiento designado en la calle permitió.
       4. Se debe instalar un tapajuntas de metal o polietileno de 20 mil cuando se usa junto con un tapajuntas laminado de polietileno autoadhesivo sobre todas las unidades de puertas y ventanas exteriores.
       5. Se debe presentar un plano de paisajismo que indique las áreas que se cubrirán con césped y paisajismo. Los planes de paisajismo deben seguir cualquier municipal paisaje ordenanza. A a mínimo, 20 se deben proporcionar pies de césped sólido (si el espacio del suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y Entre todos edificios y pavimentado áreas Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Se permite el paisajismo alrededor y entre los edificios. Como mínimo, proporcione un árbol de calibre de 2” por unidad (altura mínima (6') para árboles de troncos múltiples que califiquen) y 6 arbustos de 1 galón por unidad.
       6. Concreto frenando es requerido a lo largo de todos pavimentado áreas a lo largo de el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. (Los bordillos del valle no están permitidos)
       7. Se debe proporcionar acceso desde la acera a todos los espacios de estacionamiento. Donde la ruta accesible en el sitio cruza una calzada vehicular, paso de peatones Se requieren líneas. No deben tener menos de 6 pulgadas ni más de 24 pulgadas de ancho.
       8. A iluminado proyecto señal incluido la Justa Alojamiento logo es requerido. Según la ubicación en relación con el 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.
       9. 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, se deben colocar botes de basura dentro del recinto para uso de los inquilinos discapacitados.
       10. Se debe proporcionar un camino de acceso continuo pavimentado con asfalto o concreto hasta la entrada del desarrollo.
       11. Todos los estacionamientos deben ser de asfalto u hormigón. Una carta de recomendación de pavimentación de asfalto u hormigón debe ser proporcionada con los elementos de reserva por un ingeniero geotécnico.
       12. Todas las aceras y pasillos deben ser de concreto y deben tener al menos 36 pulgadas amplio. Todos público edificios, casa club/comunidad El edificio y los servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda por una acera o pasarela.
       13. buzones, patio de juegos y todos exterior proyecto comodidades deber estar en un accesible ruta como definido por la Justa Alojamiento Pautas. Todos exterior proyecto comodidades que tener expuesto componentes utilizados como parte de la estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe hacerse con materiales tales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Barandillas decorativas y/o guarda carril sistemas usó deberá ser código obediente sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal. No se permiten barandales de madera. Las glorietas y los refugios para pícnic deben tener mesas con asientos de banco adjuntos.
       14. No arriba terrestre propano tanques permitió en el sitio
       15. Todos utilidades situado en sitio deber ser bajo tierra.
       16. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y/o construidos recientemente) deben estar ubicados dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor de todo el perímetro con una puerta de mantenimiento que se pueda cerrar con llave. El área de retención se mantendrá y administrará de manera que brinde seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de alimañas, insecto y reptil infestación, vegetación crecimiento excesivo, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.

4.) interiores Edificio y Espacio Normas:

1. Muro Enmarcado:
   1. Paredes mayo ser enmarcado usando metal tachuelas en lugar de madera.
   2. Se requiere insonorización o aislamiento de bloque de sonido entre el entramado de montantes en las paredes de separación de inquilinos. Se requiere una calificación de sonido de clase de transmisión de sonido (STC) 54 .
   3. Se requiere insonorización entre pisos para lograr una calificación de (STC) de no menos de 50 y un Aislamiento de impacto Clase (IIC) de no menos de 50.
2. Requisitos de aislamiento :
   1. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el conjunto de la pared.
   2. Techo o ático aislamiento deber tener un R-38 mínimo.
   3. Se deben instalar retardadores de vapor si lo recomienda el arquitecto del proyecto.
3. Cocina espacios:
   1. Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble cubeta de 6 1/2 pulgadas de profundidad como mínimo en cada unidad.
   2. Cada unidad deber ser equipado con a 2.5 libra A B C clasificado seco extintor de incendios químico fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener botes de protección contra incendios por encima de la placa de cocina superficie o la temperatura limitando platos en la superficie de la estufa .
   3. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con el estándar de rendimiento y construcción ANSI/KCMA A161.1 para gabinetes de cocina y tocador. Los gabinetes deben llevar el sello de certificación de KCMA ( Asociación de Fabricantes de Gabinetes de Cocina).
   4. Se requiere un armario de despensa o gabinete de despensa en cada unidad. La despensa debe tener 1'6" x 1'6" de profundidad y/o carpintería prefabricada despensa armarios que son 1x 2'-6” profundo con a mínimo cinco estantes, ubicados en o junto a la cocina.
   5. Un energía eficiente luz accesorio ( 4 pie largo fluorescente accesorio o una lámpara LED) es necesario.
   6. Todos accesorios deber ser Energía Estrella calificado.
   7. A grasa escudo es requerido detrás rangos en la pared.
4. Espacios de baño :
   1. Las unidades de bañera/ducha deben tener unas dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas de largo y estar equipadas con válvulas anti-quemaduras. madera integral bloqueando en paredes según Vivienda Justa pautas es requerido. Todas las bañeras en las unidades accesibles para discapacitados deben venir completas con “barras de apoyo instaladas de fábrica” alrededor de la bañera. son reforzado. Bloqueo de madera en paredes es todavía requerido con marcos de fibra de vidrio reforzados de fábrica. Si los alrededores de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras, mármol cultivado o materiales compuestos; Se deben instalar bloques de madera maciza para cumplir con las pautas de vivienda justa.
   2. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad de ANSI, UFAS y vivienda justa aplicables.
   3. Espejo longitud deber extender a parte superior de vanidad protector contra salpicaduras con parte superior de espejo a mínimo de 6'-0” arriba finalizar piso. enmarcado Se permiten espejos decorativos o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14” x 24”.
5. vanidad armarios con cajones o a vanidad gabinete sin que cajones y a lino gabinete con cajones deber ser instalado en todos unidades. Todos los gabinetes en designado Desventaja accesible unidades deber ser instalado de acuerdo con las pautas aplicables de ANSI o UFAS.
6. pasillos deber tener a mínimo claro ancho de 36 pulgadas o mayor que como según los estándares de accesibilidad aplicables.
7. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en la(s) unidad(es) sujeta(s) a las Pautas de Equidad de Vivienda deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades designadas accesibles para discapacitados deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todos interior puertas a habitable espacios en todos otro las unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.
8. Se requiere iluminación superior 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 dónde la techos son 9' o mayor que. Luz equipos por todos techo los ventiladores deben estar equipados con lámparas LED Energy Star.
9. Ventana tratos son requerido por todas las ventanas
10. Corredizo vidrio puertas son prohibido.
11. Piso Acabados:
    1. Alfombra materiales deber reunir FHA mínimo estándares
    2. Resiliente piso materiales deber reunir FHA mínimo estándares
12. Todos fumar detectores deber ser cableado con batería respaldo. los número de fumar detectores instalado deber reunir la aplicable edificio código en base al proyecto y al diseño de la unidad. Unidades con un adjunto el garaje debe tener instalado un detector combinado de humo/monóxido de carbono.
13. Los edificios y/o unidades con sistemas o artefactos mecánicos a gas deben instalar detectores de monóxido de carbono. La cantidad de detectores de monóxido de carbono instalados debe cumplir con el código de construcción aplicable según el proyecto. y unidad diseño. Unidades con un adjunto garaje deber tener a detector combinado de humo/monóxido de carbono instalado.
14. Todos unidades pre cableado por televisión por cable conexiones en la vivir habitación y 1 por dormitorio.

5.) Plomería y Mecánico Equipo:

1. Los calentadores de agua deben colocarse en bandejas de drenaje con desagüe tubería conectada al exterior o a un indirecto fuga Conectado al sanitario alcantarillado sistema. La descarga de la válvula de alivio T&P del calentador de agua debe cumplir con los requisitos del código de construcción aplicable. Además:
   1. Eléctrico agua calentadores deber ser alto eficiencia con a mínimo 0,93 Uniforme Energía Factor (UEF) por a 30 galones tanque o mínimo .92 UEF para un tanque de 40 galones.
   2. 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 mínimo .58 UEF por a 40 galones tanque.
2. A través de la pared climatización unidades son no permitido en Residencial unidades excepto en unidades de eficiencia.
3. CPVC suministro tubería es no permitió por espacio interior Servicios empotrados o elevados .
4. Las unidades HVAC y los calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. unidades HVAC deber ser instalado en Mecánico Armarios con aislado paredes ubicado dentro de la unidad de vivienda. Los calentadores de agua deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.
5. climatización refrigeración líneas deber ser aislado.
6. climatización 14 VIDENTE o mayor que deber ser usó.

## **Nuevo Construcción Único Familia Alquiler Casas**

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

## **Mínimo Edificio Normas:**

1.) Mínimo Unidad Red Área Requisitos:

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean cada dormitorio, excluyendo los armarios, los cuartos de máquinas y los cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tipo de unidad | Cantidad de baños | Unidad de Área Neta Mínima\* | Área neta mínima de dormitorios \* |
| 3 habitaciones | 2 | 1200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 dormitorios | 2 | 1455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |

*\* Nota 1 : Unidad áreas hacer no incluir fuera de almacenamiento, cubierto porches, patios, balcones, etc.*

2.) Todos unifamiliar alquiler casas deber tener a mínimo de 30 pies de edificio frente a la calle principal. Estos 30 pies deben ser la suma de todas las dimensiones frontales adyacentes a acondicionado espacio y pueden incluir la "común" pared cual es parte de un frente- frente a garaje como largo como este pared es afrontar y acondicionado en 1 lado.

3.) Todos unifamiliar alquiler casas deber tener a mínimo de 30 pies frente yarda retranqueo del edificio desde el bordillo. Cada casa debe tener un mínimo de 10 pies de patio lateral. (El ancho mínimo del lote será de cincuenta (50) pies). Tanto el ancho del lote como los retranqueos del patio lateral pueden ser modificado con la siguiendo excepción: A 10 pie lado yarda Se permitirá un retranqueo en un lado del lote y un retranqueo de “línea de lote cero” en el otro (por lo tanto, un ancho mínimo de cuarenta (40) pies del lote) con un garaje orientado hacia el frente.

4.) Todo unifamiliar casas de alquiler debe tener un mínimo de 3 Frente diferente y diseños de elevación trasera. No se pueden construir elevaciones frontales idénticas una al lado de la otra.

5.) Todos unifamiliar alquiler casas deber tener a mínimo de 3 diferente esquemas de color.

## **Exterior Edificio Normas:**

1.) Exteriores Refinamiento Materiales:

* + 1. Exterior edificio revestimientos: Muy bajo mantenimiento materiales son requerido. Los materiales aceptables incluyen:
       1. Ladrillo;
       2. Alto calidad vinilo vía muerta con a mínimo espesor de .044 y una garantía limitada no prorrateada de por vida (50 años) transferible;
       3. cementoso vía muerta y recortar material; o
       4. Diseñado compuesto vía muerta y recortar material.

Se requiere que todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente estén 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 de corredores cubiertos. Se debe utilizar bloque decorativo de ladrillo o piedra cultivada como material de delantal.

* + 1. Fascia y sofito: Deben ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras de cemento o molduras compuestas de ingeniería. El material utilizado para los sofitos debe estar perforado o ventilado.
    2. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse de madera revestida de vinilo, sólida extruido vinilo, fibra de vidrio, o aluminio y todos ventanas son Se requiere tener pantallas.
    3. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o construcción aislada con metal. Se requieren “mirillas” y cerrojos de seguridad en las puertas de entrada. Las cerraduras de cerrojo en las puertas de entrada deben tener un "pestillo de pulgar" en el interior lado. Doble enchavetado muerto tornillo Cerraduras son prohibido. Mínimo El ancho libre de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
    4. Materiales del techo: Se deben usar tejas antihongos o techo de metal con una garantía de 30 años o superior.
    5. Las rejillas de ventilación del techo a dos aguas deben estar hechas de materiales de aluminio o vinilo. Todas las penetraciones en el techo deben estar ubicadas en la sección más trasera de la línea del techo.
    6. Todos áticos deber ser ventilado
    7. Exterior persianas son requerido en todos 100% ladrillo o vinilo vía muerta edificios los persianas deber ser en la frente de la edificios visible de la áreas de estacionamiento
    8. Unidades dónde a convencional madera cuadro Fundación sistema es usó, a Se puede usar 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.) Otro Exterior Normas:

1. Exterior Encendiendo es requerido a puertas de entrada
2. Dirección números son a ser claramente visible
3. 2 estacionamiento espacios por cada hogar.
4. Metal brillante o 20 mil polietileno cuando usó en conjunción con autoadhesivo \_ polietileno laminado brillante, deber ser instalado arriba todas las unidades exteriores de puertas y ventanas.
5. Se debe presentar un plano de paisajismo que indique las áreas que se cubrirán con césped y paisajismo. El (los) plan(es) de paisajismo debe(n) seguir cualquier plan municipal de paisajismo aplicable. ordenanza. A a mínimo, 20 pies de sólido césped deber ser siempre (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 ser sembradas. Como mínimo, proporcione un árbol de calibre de 2” por unidad (altura mínima (6') para árboles de troncos múltiples que califiquen) y 6 arbustos de 1 galón por unidad.
6. 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 requieren bordillos elevados de 6 pulgadas y un diseño de canalón. No se permiten bordillos de valle.
7. Acera acceso a la frente puerta y la entrada de coches deber ser previsto.
8. Se requiere un letrero de proyecto iluminado que incluya el logotipo de Vivienda Justa. Dependiente en la colocación como eso relaciona a la acceso de la propiedad desde el público la carretera, la del proyecto señal mayo requerir la del proyecto nombre y Logotipo de Vivienda Justa en ambos lados del cartel.
9. A mínimo de 1 basura contenedor de basura o compactador cerrado en a mínimo de 3 lados es requerido. los basura contenedor de basura/compactador recinto deber ser Accesible según la ADA y tiene una plataforma de hormigón. Si el contenedor de basura en sí no es accesible, se deben colocar botes de basura dentro del recinto para uso de los inquilinos discapacitados. Se puede proporcionar un receptáculo de basura individual en cada hogar en lugar de un solo contenedor de basura.
10. Continuo asfalto o concreto pavimentado acceso la carretera deber ser previsto a la entrada del desarrollo.
11. Todos comunidad estacionamiento deber ser asfalto o concreto. Un asfalto o pavimento de hormigón recomendación carta deber ser previsto con la reserva artículos por un ingeniero geotécnico.
12. Todos aceras y pasarelas deber ser concreto y a el menos 36 pulgadas amplio. Todos los edificios públicos, edificios comunitarios y servicios deben estar conectados a la vivienda unidades por a acera o pasarela en 1 lado de a la calle en todo el desarrollo.
13. Todos calzadas deber ser concreto
14. Los buzones, el patio de recreo y todas las comodidades exteriores del proyecto deben ser accesibles según la ADA. Todos los servicios exteriores del proyecto que tengan componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento será con materiales como aluminio o revestimiento de vinilo o cementoso materiales Decorativo rieles y/o Guardia carril sistemas utilizados será sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplen con los códigos. No se permiten barandales de madera. Las glorietas y los refugios para pícnic deben tener mesas con asientos de banco adjuntos.
15. No arriba terrestre propano tanques permitió en el sitio
16. Todos en el sitio utilidades deber ser bajo tierra.
17. Cuencas de retención de aguas pluviales (existentes, compartidas y/o recién construido) debe ser situado dentro de la propiedad límites y incluir Esgrima alrededor de perímetro con a bloqueable mantenimiento portón. los retencion área voluntad mantenerse y administrarse 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.

## **Interior Edificio y Espacio Normas:**

1.) Pared Enmarcado:

Paredes mayo ser enmarcado usando metal tachuelas en lugar de madera.

2.) Requisitos de aislamiento :

* + 1. Exterior pared aislamiento deber tener un general R-13 mínimo por la conjunto de pared completo.
    2. Techo o ático aislamiento deber tener un R-38 mínimo.
    3. Vapor retardadores deber ser instalado si recomendado por proyecto arquitecto. 3.) Espacios de cocina:

1. 6 1/2 pulgada profundo doble cuenco inoxidable acero pileta es requerido en cada unidad
2. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios de químico seco clasificado ABC de 2.5 lb fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar minusválido accesible altura en accesible unidades. Cada la unidad debe además contener o fuego proteccion botes arriba la placa de cocina superficies o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.
3. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con el estándar de rendimiento y construcción ANSI/KCMA A161.1 para gabinetes de cocina y tocador. Los gabinetes llevarán el sello de certificación de KCMA ( Asociación de Fabricantes de Gabinetes de Cocina).
4. A despensa armario o despensa gabinete es requerido en cada unidad. los despensa debe tener 1'6” x 1'6” de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en la cocina o junto a ella.
5. Un energía eficiente luz accesorio ( 4 pie de largo accesorio fluorescente o se requiere una lámpara LED).
6. Todos accesorios deber ser Energía Estrella calificado.
7. A grasa escudo es requerido detrás rangos en la pared. 4.) Espacios de baño:
8. Bañera/ducha unidades deber tener mínimo dimensiones de 30 pulgadas ancho por 60 pulgadas longitud y ser equipado con anti-quemaduras válvulas Integral madera bloqueando en paredes como por Feria Alojamiento pautas es requerido. Todas las tinas en discapacidad designada accesible unidades deber venir completo con “instalado de fábrica barras de apoyo” donde se refuerzan los alrededores de la bañera. El bloqueo de madera en las paredes sigue siendo requerido con fábrica reforzado fibra de vidrio rodea Si la los bordes de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras, mármol cultivado o materiales compuestos; Se deben instalar bloques de madera maciza para cumplir con las pautas de vivienda justa.
9. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad de ANSI, UFAS y vivienda justa aplicables.
10. Espejo longitud deber extender a parte superior de vanidad protector contra salpicaduras con parte superior de espejo un mínimo de 6'-0” por encima del piso terminado. Espejos decorativos enmarcados o medicina armarios con espejos son permitió con a mínimo Talla de 14” x 24”.
11. 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 designado Desventaja accesible unidades deber ser instalado en cumplimiento con las directrices ANSI o UFAS aplicables.

5.) Piso Acabados:

1. Alfombra materiales deber reunir FHA mínimo estándares
2. Resiliente piso materiales deber reunir FHA mínimo estándares

6.) Otras Normas Interiores:

1. pasillos deber tener a mínimo claro ancho de 36 pulgadas o mayor que como según los estándares de accesibilidad aplicables.
2. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en la(s) unidad(es) sujeta(s) a las Pautas de Equidad de Vivienda deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades designadas accesibles para discapacitados deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todos interior puertas a habitable espacios en todos otro las unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.
3. Se requiere iluminación superior 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 dónde la techos son 9' o mayor que. Luz equipos por todos techo los ventiladores deben estar equipados con lámparas LED Energy Star.
4. Ventana tratos son requerido por todas las ventanas
5. Corredizo vidrio puertas son prohibido.
6. Todos fumar detectores deber ser cableado con batería respaldo. los número de fumar detectores instalado deber reunir la aplicable edificio código en base al proyecto y al diseño de la unidad. Unidades con un adjunto el garaje debe tener instalado un detector combinado de humo/monóxido de carbono.
7. Los edificios y/o unidades con sistemas o artefactos mecánicos a gas deben instalar detectores de monóxido de carbono. La cantidad de detectores de monóxido de carbono instalados debe cumplir con el código de construcción aplicable según el proyecto. y unidad diseño. Unidades con un adjunto garaje deber tener a detector combinado de humo/monóxido de carbono instalado.

7.) Plomería y Mecánico Equipo:

1. 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 .92 para un tanque de 40 galones.
2. Calentadores de agua a gas debe ser alto eficiencia con a mínimo 0,60 Factor de energía uniforme (UEF) para un tanque de 30 galones o mínimo .58 UEF para un tanque de 40 galones.
3. A través de la pared climatización unidades son no permitido en unifamiliar casas
4. CPVC suministro tubería es no permitió por espacio interior Servicios empotrados o elevados .
5. climatización refrigeración líneas deber ser aislado.
6. climatización 14 vidente o mayor que deber ser usó. climatización equipo deber ser colocados de forma que su funcionamiento no interfiera con el confort de las viviendas colindantes.

## **Inspecciones y Informes**

AHFA contratará a un consultor de construcción externo para revisar los planes y especificaciones finales antes de la construcción de cada proyecto aprobado para garantizar que cumpla con todos los requisitos aplicables del Diseño de AHFA. Calidad Estándares y Construcción Manual. los solicitante/propiedad Entidad, proyecto arquitecto y el contratista general certificará que el proyecto cumple con la Ley Federal de Enmiendas a la Vivienda Justa, los estadounidenses con discapacidades Acto y todos adicional accesibilidad requisitos a la tiempo de la presentación de los planes finales y especificaciones, la finalización de el proyecto y la emisión del Formulario 8609 del IRS. Además de la revisión de planos y especificaciones, AHFA tiene derecho a inspeccionar el proyecto durante las siguientes fases de desarrollo:

* 1. Durante construcción;
  2. A la terminación de construcción y
  3. Previo a emisión de la IRS Forma 8609.

los solicitante voluntad ser responsable por la actual costo de trabajar terminado por AHFA designado consultores

Anexo D

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Plan de acción 2022 HOME

## **Cumplimiento Vigilancia Procedimientos, Requisitos, Multa y Suspensión Criterios**

Como referenciado en Sección VI GRAMO "Cumplimiento Vigilancia" de la HOGAR Acción Plan por 2022 fondos (Plan de Acción HOME), la AHFA El departamento de cumplimiento llevar a cabo procedimientos y requisitos de seguimiento para garantizar el cumplimiento de la normativa HOME por parte de la Entidad Propietaria y del Proyecto. Estos controles de cumplimiento se aplican procedimientos a todos los edificios puestos en servicio en Alabama, que 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* .](http://www.ahfa.com.)

## **Cumplimiento Vigilancia Procedimientos, Requisitos y Tarifa:**

* 1. AHFA requerirá que cada Propietario Responsable de un Proyecto HOME mantenga registros para cada edificio HOME calificado en el Proyecto. Estos registros deben mostrar, para cada año en el HOGAR asequibilidad Período, la información requerido por la Mantenimiento de registros disposiciones contenidas en el hogar regulaciones, incorporado Aquí en por referencia. AHFA voluntad exigir a los propietarios responsables que conserven los registros que documentan el cumplimiento de las reglamentaciones de HOME por cada año como descrito arriba por a el menos 5 años pasado la final de la Período de asequibilidad de HOME.
  2. Por la 15 \_ día de cada mes, cada Propiedad Entidad deber ingresar todos inquilino eventos dentro AHFA DMS Authority Online (AHFA DMS) del mes anterior. Si, en el momento de la inspección, la inquilino eventos en AHFA DMS hacer no juego la información en la el expediente familiar inspeccionado por AHFA tanto la Entidad Propietaria como la Sociedad Administradora (incluidos los propietarios y administradores de la Sociedad Administradora) estarán sujetos a los criterios sancionadores definidos en la Sección II I 4 f de las presentes.

Por la primero negocio día de Febrero cada año, todos inquilino eventos de enero 1º hasta diciembre 31 de el año previo debe ser colocado dentro AHFA DMS. A punto deducción, como descrito en Sección Yo mi 1 de Apéndice D, voluntad ser aplicado a la Propiedad Entidad y la Sociedad Gestora de un Proyecto por no introducir todos los eventos de arrendatario como se requiere.

* 1. Para el primer día hábil de marzo de cada año, AHFA debe recibir del Propietario Responsable de cada Proyecto Financiado por HOME combinado con Créditos de Vivienda o cada HOME solamente fundado Proyecto, la aplicable Anual del propietario Certificación (COA), por debajo multa de perjurio, según lo dispuesto en la Sección 1.42-5 (c)(1) de las Regulaciones del Tesoro. El AOC debe completarse utilizando AHFA DMS u otro método aprobado según lo dispuesto por el Cumplimiento de AHFA. Departamento. A punto deducción como descrito en Sección Yo mi 2 de Apéndice d voluntad ser aplicado si a Responsable Dueño falla a proveer un COA por la primero negocio día de marzo. AHFA notificará al IRS si una Entidad propietaria no presentó una AOC para cada proyecto financiado por HOME combinado con créditos de vivienda a más tardar cuarenta y cinco (45) días después del final del plazo permitido para la corrección de la falta de certificación. AHFA lo hará notificar la IRS por presentación formulario 8823, De bajos ingresos Alojamiento Crédito Reporte de Incumplimiento de las Agencias por la 15 años Cumplimiento Período. Además, AHFA mayo notificar HUD si considerado adecuado. Una vez la COA es recibió, AHFA voluntad revisión por cumplimiento con los requisitos de la Sección 42 y/o los requisitos AOC de AHFA para proyectos financiados por HOME.
  2. Cada Propiedad Entidad de AHFA HOGAR Fundado Proyectos deber enviar a AHFA un estado financiero auditado anual preparado por un Contador Público Autorizado para cada Proyecto por la primero negocio día de Mayo de cada año. Todos financiero declaraciones deber ser enviado electrónicamente por correo electrónico, unidad flash, memoria USB o tarjeta de memoria. **No se aceptarán estados financieros en papel.** No presentar un estado financiero auditado anual preparado por a con licencia Certificado Público Contador dentro de 30 días después escrito notificación de no recepción por AHFA resultará en un recargo por pago atrasado de $500.
  3. Si la Propiedad Entidad recibió Alojamiento créditos, a Copiar de la IRS Forma 8609 con La Parte II completada por la Entidad Propietaria debe presentarse a AHFA el primer año en que se reclaman los Créditos de Vivienda para un edificio. Si no se presenta 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.
  4. los Responsable Dueño deber mantener a escrito Capital Mantenimiento Plan (CMP) por cada proyecto que recibió HOGAR Fondos. los CMP deber cumplir con 24 CFR durante la término de la HOGAR Préstamo. Todos Proyectos recepción HOGAR Fondos deber hacer disponible a AHFA un CMP por revisión, al solicitud. Proyectos que recibió HOGAR Fondos en 2012 y después **debe** presentar 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 Físico Necesidades Resumen: Este resumen deberá proveer un estimar de todas las reparaciones planificadas y anticipadas, reemplazos y diferidos significativos y otros mantenimiento elementos que voluntad necesitar a ser dirigido dentro de la Siguiente 12 meses. Eso debería tomar dentro consideración anticipado unidad Rotación, físico evaluación de terrenos/amenidades/comunes áreas, y ningún diferido mantenimiento elementos (incluido el motivo del aplazamiento). Se deben identificar las fuentes de financiamiento para este trabajo. este resumen sirve como la término corto acción plan por la propiedad administración y como herramienta de reporte para AHFA y la Entidad Titular. Documentación de reparaciones ( p. ej . ingresos, antes después fotos, terminado trabajar pedidos, etc.) deber ser mantenida a lo largo del año. Cualquier reparación adicional, reemplazo o mantenimiento completado durante el transcurso del año debería además ser documentado. Además del resumen actual, una copia del resumen del año anterior debe ser proporcionado a AHFA. El resumen del año anterior debe incluir todas las reparaciones, reemplazos o mantenimientos realizados con la fuente de financiamiento identificada o el estado actual de los elementos pendientes con solución planificada, el cronograma estimado para la finalización y la fuente de financiamiento identificada .

2.) Resumen de necesidades físicas a largo plazo: este resumen proporcionará una estimación de las reparaciones y los elementos 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 abordarán incluyen los principales sistemas estructurales ( p. ej ., escaleras, balcones, aceras, aceras, etc.) y los componentes interiores (p. ej., electrodomésticos, pisos, accesorios de iluminación/plomería, etc.) que, según la vida útil esperada (EUL) , requerir reemplazo durante este periodo. Antes de el préstamo clausura, la El Propietario Responsable deberá presentar a AHFA, para su revisión y aprobación, una versión de muestra del seguimiento de mantenimiento de capital sistema previsto para su uso durante el plazo del Préstamo HOME. Este sistema de seguimiento de mantenimiento debe ser actualizado continuamente por la gerencia y debe abordar las unidades durante la rotación como bien como unidades Ocupado por inquilinos a largo plazo. Se deben identificar las fuentes de financiamiento para los reemplazos planeados.

3.) Análisis de Reservas por Reemplazo: Este análisis voluntad proveer un estimar del depósito inicial y mensual a la Cuenta de Reserva de Reemplazo necesario para financiar las necesidades físicas a largo plazo del desarrollo durante el plazo del Préstamo HOME. Este plan tendrá en cuenta la inflación, el saldo de reserva de reemplazo existente y la vida útil esperada (EUL) de los principales sistemas de construcción. Este análisis debe incluir los costos de las necesidades físicas anuales de 12 meses , pero no cualquier elemento de trabajo que se considere un gasto operativo.

* 1. AHFA inspeccionará cada proyecto HOME activo anualmente durante el período de evaluación de la asequibilidad de HOME. Período. AHFA voluntad inspeccionar cada requerido HOGAR Proyecto en conformidad con el Manual de Cumplimiento de AHFA ubicado en [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/)
  2. Cada Entidad Propietaria debe permitir que AHFA o su representante designado realicen acciones adicionales en el sitio inspecciones de cualquier edificio financiado por HOME en un proyecto a través de el final del período de asequibilidad de HOME. Estas inspecciones se suman a cualquier revisión del inquilino archivos o unidades bajo el Párrafo GRAMO. Inspecciones realizado fuera de de Párrafo GRAMO será a cargo de la Entidad Titular. Cada unidad o inspección del edificio se realizará usando la Uniforme Físico Condición Estándares (UPS) pautas establecido por HUD. Los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD ( [https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf)](http://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf)) brindan orientación para al menos 520 protocolos de cumplimiento.
  3. AHFA notificará de inmediato a la Entidad propietaria por escrito si no se le permite a AHFA inspeccionar unidades o edificios del Proyecto HOME como se describe en los Párrafos G y H. Tarifas como se describe en Capítulo 1 Sección 1.4 de de AHFA Cumplimiento Manual voluntad aplicar si a registros del proyecto son no disponible por revisión durante la fecha y tiempo por cual AHFA establecidos con la Entidad Propietaria y/o Sociedad Gestora.
  4. AHFA voluntad prontamente notificar la Propiedad Entidad en escritura si la Proyecto lo hace no cumplir con la normativa HOME. Se comunicará por escrito a la Entidad Titular el plazo previsto para suplir la documentación faltante o subsanar los incumplimientos iniciados. en la fecha de la notificación carta. AHFA mayo notificar HUD de un Incumplimiento de la Entidad Titular.
  5. AHFA voluntad cobrar Tarifa a cubrir el administrativo gastos en vigilancia cumplimiento y los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones como agencia de Crédito para la Vivienda, incluidos, entre otros, honorarios razonables por servicios legales y profesionales. (Referencia Capítulo 1 Sección 1.4 de Cumplimiento de AHFA Manual.)
  6. El cumplimiento de los requisitos de las reglamentaciones de HOME y la Ley de Equidad de Vivienda es responsabilidad de la Entidad Propietaria del edificio para el cual se prestan o otorgan los Fondos de HOME. Cada Entidad Propietaria de cada edificio para el cual se prestan los Fondos HOME o otorgada es además responsable por cumplimiento con la accesibilidad, adaptado requisitos de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa.
  7. Obligación de AHFA de monitorear el cumplimiento de los requisitos de la normativa HOME lo hace no hacer AHFA o la Estado de Alabama responsable a ningún Propiedad Entidad o para cualquier accionista, oficial, director, socio, miembro o gerente de cualquier propietario o de cualquier entidad que integre cualquier Entidad Propietaria por el incumplimiento de los mismos por parte de un propietario.
  8. Es política de la AHFA informar de inmediato al departamento federal correspondiente y al inspector general competente de dicho departamento cualquier indicio de fraude, desperdicio, abuso o actividad potencialmente delictiva relacionada con los fondos federales.
  9. los Propiedad Entidad deber enviar a Copiar de ningún salud, la seguridad, o edificio código informes de violación emitidos por cualquier entidad reguladora o de terceros al departamento de Cumplimiento de AHFA. AHFA aplicará las deducciones de puntos correspondientes a los elementos de incumplimiento encontrados en cualquier informe de terceros de conformidad con la Sección II I de este Anexo. Si AHFA se entera de alguna violación del código de salud, seguridad o construcción informes emitida por cualquier entidad reguladora o de terceros entidad cual fueron no presentada a de AHFA Cumplimiento Departamento dentro de A los 30 días de la fecha en que la Entidad Propietaria recibió el informe, AHFA cobrará a la Entidad Propietaria una tarifa de $500.
  10. Si Propiedad Entidad/Responsable Dueño o administración Compañía adquiere a Proyecto y descubre la Proyecto voluntad requerir extenso expediente correcciones, edificio o unidad refacción, eso deberá presentar un informe a AHFA dentro de los 60 días siguientes a la toma de posesión del Proyecto. El informe, que debe estar en un formato aceptable para AHFA, debe incluir detalles suficientes de las reparaciones que se realizarán y una fecha límite para completar las reparaciones. Si las reparaciones no se completan por la plazo, la punto deducciones voluntad ser juzgado como descrito en Sección II del Anexo D.

## **Multa Puntuación y Suspensión Criterios**

* 1. De acuerdo con los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD ( [https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf),](http://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf)) existen al menos quinientos veinte (520) protocolos de cumplimiento que, si el incumplimiento es encontrados, son elementos de incumplimiento reportables al IRS. AHFA ha identificado protocolos de cumplimiento específicos en la Sección II I de este Anexo como elementos de deducción automática de puntos de penalización, que en el resto de este documento se denominarán elementos de deducción de puntos, cuando se descubra un incumplimiento.
  2. AHFA espera, a a mínimo, que cada Propiedad Entidad y administración Compañía desarrollará a rutina inspección proceso a asegurar la elementos definido en Sección Yo yo son inspeccionado regularmente por sus respectivo personal en un en curso base. los punto deducción artículo categorías dirección salud y la seguridad preocupaciones, sanitario naturaleza y habitable vivir condiciones de cada unidad y Proyecto, y AHFA normas por mínimo Mantenimiento de registros practicas Dado que AHFA generalmente proporcionará un aviso de hasta 3 días cuando programe inspecciones de cumplimiento, no se permitirá ningún período de subsanación para los elementos de deducción de puntos definidos en la Sección II. YO.
  3. Se requiere que una Entidad Propietaria o Compañía Administradora notifique a AHFA inmediatamente sobre la ocurrencia de una interrupción/interrupción de cualquier servicio/amenidad o sobre la ocurrencia de cualquier daño a la propiedad del Proyecto. Dicha notificación debe estar en un informe, en una forma aceptable a AHFA, donde se detallan las circunstancias así como el plan de acciones correctivas. El plan de acción correctiva debe incluir detalles suficientes de cómo se resolverá el problema y un plazo para la resolución aceptable para AHFA. Si el informe se envía inmediatamente después de la ocurrencia, AHFA inicialmente no deducirá puntos. Sin embargo, punto deducciones voluntad ser juzgado contra la Propiedad Entidad y Sociedad Administradora (incluidos propietarios y administradores) si AHFA determina que dicho informe no fue presentado a tiempo o si el asunto no se resuelve en el plazo establecido. Si AHFA determina que el interrupción / interrupción de ningún servicio/amenidad o la propiedad daño es a resultado de manutención diferida o negligencia, se aplicarán las deducciones puntuales correspondientes.
  4. Las inspecciones serán realizadas por AHFA, su representante designado u otro tercero no relacionado fiesta. A la conclusión de la en el sitio inspección, AHFA voluntad proveer a general resumen verbal de las deficiencias identificadas durante la inspección a los representantes de la Propiedad Entidad y/o Empresa de gestión quién están presentes a 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.
  5. Las deducciones de puntos por envío tardío o no envío de datos del inquilino o AOC se evaluarán a la entidad propietaria y Empresa de gestión (incluidos los propietarios y gerentes) para el Ciclo de Solicitud Competitiva y el ciclo de Solicitud No Competitiva de 2023 de la siguiente manera:

1.) Se descontará 1 punto por cada Proyecto en el que el Titular Responsable o la Dirección Compañía falla a ingresar requerido inquilino datos dentro AHFA DMS por 5:00

pm CST la primero negocio día de Febrero de cada año.

2.) 1 punto voluntad ser deducido por cada Proyecto por cual la Responsable Dueño falla entregar a correcto y completo COA a de AHFA Cumplimiento Departamento por 5:00

pm CST la primero negocio día de Marzo de cada año.

* 1. **No se deducirán** puntos de la puntuación de un solicitante de 2022 hasta que el total de todas las deducciones de puntos acumuladas durante 2021 (1 de enero al 31 de diciembre) supera los 4 puntos. Si una solicitantes total de todos deducciones de puntos es 5 puntos o más, después el total de **todas las** deducciones de puntos **se** deducirá del puntaje del solicitante en su(s) solicitud(es) de 2022.
  2. AHFA revisará todos los resultados de los informes de inspección de terceros recibidos de cualquier agencia local, estatal, federal o entidad financiera o institución con un interés en el proyecto que identificar problemas de incumplimiento como definido en la HOGAR Acción Plan. AHFA evaluará deducciones de puntos aplicables por elementos de incumplimiento fundar en ningún inspección de terceros reporte de conformidad con la Sección II I de este Addendum.
  3. Los siguientes criterios se aplicarse a la Entidad Propietaria y/o Sociedad Gestora de registro:

1.) Si alguna de las acciones negativas enumeradas en la Sección IV D o la Sección IV J 2 del Plan de acción HOME 2022 ocurre después de que se haya presentado un Paquete de solicitud de 2022 y antes de la aprobación de AHFA, AHFA tiene derecho a rescindir el Paquete de solicitud.

2.) Si se evalúa una Entidad Propietaria con un total acumulativo de 10 puntos o más para todos los AHFA Proyectos auditados y/o inspeccionado de enero 1, 2021 mediante 31 de diciembre de 2021, la Entidad Propietaria/Propietario Responsable será suspendida inmediatamente de solicitar cualquier programa financiado por AHFA (Créditos de Vivienda, HOME Fondos, Alojamiento Confianza Fondo o Multifamiliar Alojamiento Ingresos Cautiverio) desde el tiempo la Propiedad Entidad es notificado de la suspensión mediante Diciembre 31, 2022.

3.) Si se suspende una Entidad de propiedad después de que se haya presentado un Paquete de solicitud de 2022 pero antes de la aprobación de AHFA, cualquier Paquete de solicitud para el que se incluya la Entidad de propiedad/Propietario responsable se cancelará de inmediato .

4.) si un administración Compañía es juzgado a acumulativo total de 10 puntos o más para todos AHFA Proyectos auditado y/o inspeccionado de enero 1, 2021 hasta diciembre 31, 2021, la Sociedad Gestora será suspendida inmediatamente de participar en cualquier solicitud de programa financiada por AHFA (Créditos de Vivienda, HOME Fondos, Alojamiento Confianza Fondo o Multifamiliar Alojamiento Ingresos Cautiverio) desde que se notifique la suspensión a la Sociedad Gestora hasta el 31 de diciembre de 2022.

5.) Si se suspende una empresa de gestión después de una solicitud de programa financiada por AHFA de 2022 posee estado presentada, y la solicitud es luego fundado, la La Entidad Propietaria del Proyecto recién financiado debe reemplazar a la Sociedad Gestora suspendida con a administración Compañía cual es no corrientemente bajo suspensión.

6.) Si se suspende una Compañía administradora, un representante de la Compañía administradora debe asistir a una capacitación de cumplimiento en la oficina de AHFA en un horario acordado mutuamente. tiempo. Ningún transferencia de solicitudes de gestión cual involucrar a La empresa de gestión suspendida será rechazada hasta que la empresa de gestión suspendida (incluidos los propietarios y administradores) haya completado una auditoría/inspección de cumplimiento. año (Enero 1 er mediante Diciembre 31 ) \_ sin que a suspensión y un representante de la Sociedad Gestora ha asistido a la formación de cumplimiento requerida en la oficina de AHFA.

7.) Si un Propiedad entidad o administración Compañía deja de corregir cualquier incumplimiento problemas relacionado a inspecciones y/o anual certificaciones, ambas cosas se suspenderá inmediatamente hasta que se corrijan los problemas de incumplimiento.

8.) Si un Propiedad Entidad es prohibido de participativo por 5 consecutivo años naturales, la Entidad Titular quedará permanentemente inhabilitada para solicitar cualquier financiación financiada por AHFA programas (Alojamiento créditos, HOGAR Fondos, Alojamiento Confianza Fondo o bonos de ingresos para viviendas multifamiliares).

9.) Si a administración Compañía es prohibido de participativo en ningún solicitud durante 5 años calendario consecutivos, se le prohibirá permanentemente a la Compañía Administradora participar en cualquier solicitud de programa para cualquier programa financiado por AHFA (Créditos de Vivienda, Fondos HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o Bonos de Ingresos de Vivienda Multifamiliar). Cualquier solicitud de transferencia de gestión que involucre a una Sociedad Gestora permanentemente prohibida (incluidos propietarios y gestores) será rechazada.

* 1. los siguiendo punto deducción elementos discutido en Subsecciones 1.), 2.), y 3.) abajo son sin intención a suplantar los estándares UPCS y definiciones relacionadas proporcionadas por HUD y/o aplicable local o otro edificio códigos. Punto deducciones por fondos aplicaciones en 2022 se determinará en función de las auditorías e inspecciones realizadas desde el 1 de enero de 2021 hasta diciembre 31, 2021 y se basará en los elementos de deducción de puntos enumerados en el Anexo D del Plan de acción HOME y QAP 2021 de AHFA.

El punto deducción elementos enumerados a continuación son aplicable a las auditorías y inspecciones realizadas desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 a la Entidad Propietaria y Administradora registrada en AHFA al momento de la inspección.

Punto deducciones por este HOGAR Acción Plan voluntad ser establecido en la siguiendo metodología:

1.) Salud y La seguridad Deficiencias - 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si la mismo deficiencia) voluntad ser juzgado por salud y la seguridad deficiencias, si citado como a hallazgo a la tiempo de inspección. *Punto deducciones resultante de cualquier deficiencia listado abajo voluntad ser juzgado automáticamente al descubrimiento, a pesar de ya sea la identificado deficiencias tener estado curado. Además, 2 puntos adicionales voluntad ser deducido si la Propiedad Entidad falla a curar la deficiencias dentro de periodo de tiempo especificado en la deficiencias aviso de AHFA. los deficiencias que darán lugar a deducciones de puntos en virtud de este párrafo son las siguientes “Deficiencias de salud y seguridad”:*

* + 1. Proyecto Sitio, Edificio Exterior y Común Áreas
       1. Expuesto eléctrico alambrado o eléctrico riesgos en inquilino áreas accesibles .
       2. tropezar riesgos relacionado a aceras, estacionamiento un montón, o otras vías exteriores accesibles.
       3. Perdido, roto o suelto pasamanos o pasos.
       4. abordado, roto o perdido exterior ventanas o puertas.
    2. Unidades
       1. Extintores faltantes, sin cargar o vacíos (para Proyectos financiados bajo el Plan de Acción HOME de 1999 y posteriores) en más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Ningún recomendaciones relacionado a este categoría que total veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.
       2. Detectores de humo faltantes o que no funcionan por más de veinticinco por ciento (25%) de el total de unidades inspeccionadas. Un detector de humo faltante o que no funciona se define como no tener al menos 1 detector de humo operativo por piso para cada unidad inspeccionada. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 del presente.
       3. Botes de fuego faltantes sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa (aplica a Proyectos financiado bajo el Plan de Acción HOME 2013 y posteriores) para más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 Aquí en.
       4. Expuesto eléctrico alambrado o eléctrico riesgos en inquilino áreas accesibles para más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 del presente.
       5. Infestación de insectos (basada en presencia visible, daños o informes) en más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Ningún hallazgos relacionados a esta categoría ese total veinticinco por ciento (25%) o menos voluntad ser tema a la multa criterios como se define en la Sección II I 5 del presente.
       6. Falla a informar AHFA personal en ventaja de ningún inspección de cualquier unidad de a Proyecto cual es corrientemente infestado y/o siendo tratados por chinches u otra infestación similar.
       7. Moho o moho en más que veinticinco por ciento (25%) de la unidades totales inspeccionadas. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 del presente.
       8. Ventanas o puertas interiores tapiadas, rotas o faltantes en más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 del presente.
       9. Perdido, roto o suelto pasamanos o pasos.

2.) Proyecto Deficiencias - 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si es lo mismo deficiencia) voluntad ser juzgado por cada de la unidades inspeccionado por ningún de las deficiencias enumeradas a continuación, si se citan como un hallazgo en el momento de la inspección. *Las deducciones de puntos resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al descubrirlas, 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 darán lugar a deducciones de puntos en virtud de este párrafo son las siguientes “Deficiencias del Proyecto”:*

(a) Una amenidad del Proyecto enumerada en la solicitud de la Entidad Propietaria que se encuentra faltante o dañada sin evidencia de notificación inmediata a AHFA.

3.) Deficiencias de la unidad : se evaluará 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si se trata de la misma deficiencia) para las deficiencias en los servicios del Proyecto o de la unidad que se enumeran a continuación, si se mencionan como un hallazgo en el momento de la inspección. *Las deducciones de puntos resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al descubrirlas, independientemente de si las deficiencias identificadas se han subsanado. Es más, 2 adicional se deducirán puntos si la propiedad La entidad no logra curar la deficiencias dentro de la periodo de tiempo especificado en la deficiencias aviso de AFA. Las deficiencias que darán lugar a deducciones de puntos en virtud de este párrafo son las siguientes “Deficiencias de la unidad”:*

1. Perdido o desconectado estufas, Lavaplatos, o refrigeradores
2. A unidad amenidad listado en la Propiedad de la entidad solicitud cual es encontrado faltante o dañado en más del veinticinco por ciento (25%) de el total unidades inspeccionado. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que total veinticinco por ciento (25%) o menos voluntad ser tema a la multa criterios como definido en la Sección II I 5 del presente.
3. Perdido, incorrectamente instalado, fijado, o dañado gabinetes
4. Falta o está dañado cajón en más que veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a la pena criterios tal como se define en la Sección II I 5 Aquí en.
5. Unidades que han estado vacantes por más de 30 días y no son inmediatamente disponible por ocupación. A unidad cual es apropiado para la ocupación debe incluir, como mínimo, la eliminación de los bienes del hogar anterior elementos (muebles, ropa y basura), reparaciones completadas en las paredes y los pisos, limpieza de alfombras y paredes y mantenimiento general completado en la unidad, lo que crea una preparación general para el mercado.
6. Problemas de incumplimiento, que no han incurrido en una deducción automática de puntos, encontrados en más del veinticinco por ciento (25%) de las unidades inspeccionadas.

4.) Deficiencias en la documentación o el archivo: se evaluará 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si se trata de la misma deficiencia) por las deficiencias en la documentación o el archivo que se enumeran a continuación, si se citan como un hallazgo en el momento de la inspección. *Las deducciones de puntos resultantes de las deficiencias enumeradas a continuación se evaluarán automáticamente al descubrirlas, 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”:*

1. La falta de obtener una asignación de servicios públicos actualizada que resulte en que la renta bruta de un hogar exceda la renta bruta aplicable límite.
2. Más del 25% de los hogares en un Proyecto están por encima del límite de ingresos aplicable. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 Aquí en.
3. Falta más del 25 % de los archivos seleccionados para la auditoría. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sea del 25 % o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 Aquí en.
4. Más del 25 % de los archivos seleccionados para la auditoría indican que los inquilinos son hogares no elegibles debido a violaciones de las normas estudiantiles. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II I 5 del presente.
5. Sobre 25% de la hogares en a Proyecto fueron cargado sobre la rentas máximas aplicables. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que totalice 25% o menos voluntad ser tema a la multa criterios como definido en Sección Yo yo 5 Aquí en.
6. Si AHFA DMS Evento Detalles son no actualizado por la 15 \_ día 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 especificada por AHFA o se realizará una deducción de 1 punto . Cualquier hallazgo relacionado a este categoría que total veinticinco por ciento (25%) o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II I 5 del presente.

5.) Otras Deficiencias Generales : se evaluarán 2 puntos por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si se cita la misma deficiencia) para otras deficiencias generales si es citado como a hallazgo a la tiempo de inspección por AHFA, su representante designado u otro tercero no relacionado y no se soluciona después del final del plazo especificado por escrito para subsanar las deficiencias. Todos los plazos para curar las deficiencias voluntad ser presentada en escritura. General deficiencias incluir todas las violaciones o deficiencias no enumeradas en los párrafos anteriores que se citan como hallazgos durante las auditorías in situ de AHFA.

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

**Anexo E**

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

**Plan de acción 2022 HOME**

**Respuesta a la pandemia de COVID-19**

**para proyectos que recibieron asignaciones de AHFA HOME**

**bajo el Plan de Acción HOME 2018, 2019 o 2020 de AHFA**

1. **OBJETIVO Y ALCANCE DE ESTE APÉNDICE mi**

Desde 2019, las economías locales, nacionales y globales se han visto afectadas negativamente por la pandemia mundial derivada del virus comúnmente conocido como COVID-19. Durante la pandemia de COVID-19, los desarrolladores de viviendas asequibles se han enfrentado a costos crecientes y escasez tanto de materiales como de mano de obra. También se han enfrentado a interrupciones en la cadena de suministro de componentes esenciales, como electrodomésticos. A lo largo de la asequible alojamiento industria, estas condiciones tener producido impredecible costo excesos, fondos deficiencias y retrasos en la construcción.

En Alabama, estas condiciones han tenido el mayor impacto en los proyectos que recibieron asignaciones de HOME durante los ciclos de solicitud de AHFA de 2018, 2019 o 2020 y estaban en construcción y/o trabajando para ser puestos en servicio durante la pandemia de COVID-19.

El propósito de este Anexo E ("este Anexo") es ayudar a mitigar estos desafíos para lograr alojamiento desarrollo en Alabama por permitiendo proyectos que recibió 2018, 2019 o 2020 Asignaciones HOME para solicitar una asignación HOME adicional. Debido a que a AHFA se le permite asignar solo los recursos necesarios para hacer que un proyecto sea financieramente factible, no se puede y no se debe esperar que AHFA financie el monto total solicitado por el solicitante, especialmente en aquellos casos en los que el solicitante propone completar un desarrollo de costo superior al normal . , que supera con creces los estándares mínimos de calidad de diseño y el manual de construcción de AHFA.

Este Apéndice se aplica solamente a la 2022 HOGAR Acción Plan y lo hace no modificar de AHFA Plan de acción HOME para cualquier año anterior. En la medida en que cualquier disposición de este Anexo se aplique solo a un período de tiempo específico , esa disposición afecta el Plan de acción HOME solo durante el período especificado. Excepto en la medida expresamente modificado por este Apéndice, todas las provisiones de la 2022 HOGAR Acción Plan permanecer en efecto de fuerza total.

1. **TEMPORARIO COVID-19 PROVISIONES POR 2022 HOGAR ACCIÓN PLAN**
   1. Sección III.G. del Plan de acción HOME 2022 bajo el título "Estructura de préstamo" se modifica por la presente para incluir la siguiente sección 16. al final del lenguaje actual:
2. Adicional HOGAR Asignaciones

En la Actual solicitud ciclo, este HOGAR Acción Plan voluntad priorizar la terminación y viabilidad financiera de los Proyectos que ( i ) recibieron una asignación de fondos HOME en 2018, 2019 o 2020, (ii) no se han puesto en servicio más de 6 meses antes de la presentación de la solicitud, (iii) demostrar la necesidad de una asignación adicional de HOME para compensar los sobrecostos, y (iv) se otorgan un adicional asignación de 2022 HOGAR fondos. Este prioridad mayo resultado en materialmente hay menos fondos 2022 HOME disponibles para nuevos solicitantes en el ciclo de solicitud actual. Cualquier asignación de este tipo estará sujeta al cumplimiento por parte del solicitante de los siguientes requisitos:

* + Es posible que se requiera que las entidades propietarias de los proyectos enumerados anteriormente presenten un paquete de solicitud completo y que estén sujetas a los elementos de umbral, la suscripción y los requisitos de costos de AHFA, a fin de ser consideradas para una asignación adicional de HOME.
  + Cada solicitante deber pagar a AHFA, a la tiempo de solicitud, un solicitud tarifa de $2,500 por cada proyecto que solicite una asignación adicional de HOME. Esta tarifa no se reembolsará en su totalidad o en parte, independientemente de si el solicitante recibe una asignación adicional de HOME.
  + Cada solicitante voluntad ser requerido a especificar la dólar Monto de adicional HOGAR asignación solicitada para cada proyecto, describa cómo ese monto en dólares se relaciona con los sobrecostos específicos, fondos deficiencias o construcción retrasos incurrido por la proyecto, y demostrar que dichos excesos, deficiencias o retrasos fueron causados por la pandemia de COVID-19 y que los miembros del equipo de desarrollo no los previeron o evitaron razonablemente.
  + Cada solicitante debe detallar los esfuerzos ha hecho (o hará) para aumentar o reestructurar lo existente préstamos o capital compromisos y a seguro adicional fuentes de fondos en Ordenar a Dirección o compensar la costo excesos, fondos deficiencias o construcción retrasos que son la base de la solicitud. Cualquier ajuste, aumento o nueva fuente de financiamiento, y cualquier plan o pendiente peticiones por lo tanto, deber ser revelado a AHFA en ningún solicitud por un adicional de HOGAR asignación. Falla a revelar ningún de la precedente información a AHFA en un solicitud, o falla a notificar AHFA en escritura de ningún ajustes, aumenta o nuevas fuentes de financiación recibidas o solicitadas por el solicitante después de la fecha de solicitud a AHFA, mayo resultado en terminación de ningún o todos previo asignaciones o premios de financiación para ese proyecto de AHFA.
  + AHFA priorizará las solicitudes de asignaciones adicionales de HOME que incluyan evidencia satisfactoria para AHFA de que el solicitante ha tomado algunos o todos los siguientes pasos para avanzar con el proyecto:
    - El solicitante ha obtenido fuentes de financiación adicionales, no incluidas en la solicitud inicial por HOGAR Fondos, a compensar costo excesos, fondos deficiencias o retrasos en la construcción incurridos por el proyecto como resultado de la pandemia de COVID-19.
    - El solicitante ha obtenido mayores cantidades de financiación de fuentes por las que recibió puntos en la solicitud inicial de fondos HOME para compensar los sobrecostos, la escasez de fondos o los retrasos en la construcción incurridos por el proyecto como resultado de la pandemia de COVID-19.
    - Para proyectos que recibió un asignación de HOGAR fondos de AHFA en 2018, 2019 o 2020, el solicitante completó una conferencia previa a la construcción con AHFA a partir del 2 de diciembre de 2021.
    - los solicitante cerrado la construcción préstamo por la proyecto como de Diciembre 2, 2021.
  + Si AHFA elige a asignar adicional HOGAR fondos a a proyecto, la Monto de 2022 Fondos HOME asignados a un proyecto estarán exentos del tope HOME; siempre que, sin embargo, AHFA no asigne fondos adicionales de HOME que excedan la cantidad que AHFA determine necesaria, teniendo en cuenta el impacto de la pandemia de COVID-19, para hacer que un proyecto sea financieramente factible en el sentido de este Plan de acción de HOME .
  + Si un proyecto recibe un acuerdo por escrito de AHFA por un INICIO adicional asignación, la solicitante deber, dentro de quince (15) días después la fecha de la escrito convenio, ejecutar y devolver el acuerdo escrito.
  + La pandemia de COVID-19 y su impacto en la industria de viviendas asequibles son eventos sin precedentes, y en su evaluación de solicitudes para una asignación adicional de HOME, es probable que AHFA deba considerar los impactos en evolución y las circunstancias que aún no se comprenden completamente. Por lo tanto, AHFA se reserva el derecho de determinar a su exclusivo y absoluto criterio ( i ) si asigna fondos HOME adicionales a un proyecto que recibió una HOGAR asignación en 2018, 2019 o 2020, y (ii) si ningún adicional asignación se hace, el monto de la asignación.
  + En o antes de la fecha de vencimiento inicial para las solicitudes de fondos HOME 2022, AHFA anunciará las fechas para enviar solicitudes de fondos HOME adicionales para proyectos que recibieron 2018, 2019 o 2020 HOGAR asignaciones AHFA voluntad hacer disponible a posibles solicitantes el formulario de solicitud y otros documentos de respaldo que deben completarse para presentar la solicitud”.

1. **DISCRECIÓN DE AHFA**

**SIN QUE LIMITANDO NINGÚN DISPOSICIÓN DE LA 2022 HOGAR ACCIÓN PLAN Y SU ANEXO, PERO ADEMÁS DEL MISMO, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES REALIZADAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO (INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, SU CONSIDERACIÓN DE SOLICITUDES PARA UNA ASIGNACIÓN DE FONDOS ADICIONALES DE VIVIENDA PARA PROYECTOS QUE RECIBIERON ASIGNACIONES DE VIVIENDA EN 2018, 2019 O 2020) Y LA INTERPRETACIÓN DE AHFA DE ESTE ANEXO Y TODAS LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN CORRESPONDIENTES, PROGRAMA FORMAS Y POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS, DEBERÁ SER HECHO A DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Fin del PY2022 HOME Plan de acción anual de un año\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_