

2023

PLAN DE ACCIÓN DEL HOGAR

El Plan de Acción del Programa de Asociaciones de Inversión HOME 2023 del Estado de Alabama (el "Plan") fue aprobado por la Junta Directiva de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama ("AHFA") el 20 de septiembre de 2022, y se incluirá como parte del Plan de Acción del Estado del Plan Consolidado de Alabama para ser presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ("HUD") para su aprobación.

Hasta que HUD lo apruebe, el Plan está disponible solo con fines informativos y está sujeto a cambios en su totalidad o en parte.

El 6 de abril de 2022, HUD emitió su Guía sobre la presentación de planes consolidados y planes de acción anuales para el año fiscal (FY) 2022 bajo el Aviso CPD 22-05 (el "Aviso"). De acuerdo con el Aviso, AHFA notifica a todos los posibles solicitantes lo siguiente:

- Todos los montos de los Fondos HOME 2023 que se muestran en el Plan son simplemente estimaciones basadas en los niveles de Financiamiento HOME 2022 de AHFA.
- Todos los montos de los Fondos HOME que se muestran en el Plan se modificarán cuando HUD anuncie los niveles finales de Financiamiento HOME para 2023.
- Es posible que el anuncio de HUD de los niveles finales de financiación de HOME para 2023 no ocurra hasta después de que haya comenzado el ciclo de solicitud de AHFA.
- Según lo dispuesto en el Aviso, AHFA no presentará el Plan a HUD para su revisión y aprobación hasta que HUD anuncie los niveles finales de Financiamiento de HOME para 2023, y el Plan haya sido revisado para reflejar esos niveles de Financiamiento. El Plan y todos los niveles de Financiamiento HOME 2023 descritos en él permanecerán sujetos a cambios en su totalidad o en parte hasta que se reciba la revisión y aprobación de HUD.
- Los niveles de financiación HOME 2023 anunciados por HUD pueden ser materialmente diferentes a los descritos en el Plan, y HUD puede requerir que AHFA modifique el Plan en su totalidad o en parte, lo que puede alterar significativamente la forma en que se califican y financian las solicitudes.

Como resultado, tenga en cuenta que todo el tiempo, el dinero y otros recursos comprometidos con la presentación de una solicitud a AHFA en virtud del Plan permanecerán totalmente en riesgo hasta que HUD anuncie los niveles de financiación de HOME para 2023 y proporcione la aprobación final del Plan.



Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Plan de acción HOME 2023

TABLA DE CONTENIDO

I. PROGRAMA DE ASOCIACIONES DE INVERSIÓN EN VIVIENDA1

II. DEFINICIONES1

tercero PROGRAMA DEL HOGAR DE ALABAMA2

IV. PROCESO DE ASIGNACIÓN15

v DESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA29

VI. CUMPLIMIENTO.....30

VIII. INICIATIVA DE PAGO INICIAL DEL SUEÑO AMERICANO32

ADENDA

Anexo A - Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama
Sistema de puntuación de puntos 2023

Anexo B - Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama
Requisitos de la política ambiental

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

Anexo D - Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama
Procedimientos de Supervisión de Cumplimiento, Requisitos y Criterios de Sanción

Anexo E - Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama
Respuesta a la pandemia de COVID-19

I. PROGRAMA DE ASOCIACIONES DE INVERSIÓN EN VIVIENDA

El Programa de Asociaciones de Inversión en Vivienda (HOME) es un programa de vivienda financiado por el gobierno federal establecido en 1990 como parte de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-Gonzalez (la "Ley"). Según las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama (AHFA) es el administrador designado y el diseñador del Programa HOME de Alabama. AHFA ha diseñado específicamente el programa HOME para satisfacer las necesidades de los habitantes de Alabama de ingresos bajos y moderados de acuerdo con las pautas de HUD.

II. DEFINICIONES

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

Ley: la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-Gonzalez aprobada en noviembre de 1990. Esta Ley contiene las disposiciones para el Programa HOME y se define con más detalle en 24 CFR Parte 92.

CHDO aprobado por AHFA: un CHDO que ha solicitado y obtenido la aprobación previa de AHFA para presentar una solicitud de financiación. Sin esta aprobación previa, un CHDO será tratado como un solicitante que no 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.

Organización de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CHDO): Para calificar como CHDO, una organización debe ser una organización sin fines de lucro y cumplir con los requisitos especificados en 24 CFR Sección 92.2. El CHDO calificado debe tener personal con experiencia en el desarrollo de proyectos del mismo tamaño, alcance y nivel de complejidad que las actividades para las cuales se reservan o comprometen los fondos HOME. HUD define al personal de CHDO como empleados 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.

Plan consolidado (Plan): el plan consolidado diseñado para ayudar a los estados y jurisdicciones locales a evaluar sus necesidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario y las condiciones del mercado, y para tomar decisiones de inversión basadas en datos y 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: Subvención en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG)

Programa HOME Investment Partnerships (HOME), Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF), Programa de Subvenciones de Soluciones de Emergencia (ESG) y Programa de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA).

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

Jurisdicción participante: una unidad de gobierno estatal o local que ha cumplido con los requisitos de la Sección 216 de la Ley Nacional de Vivienda Asequible y recibe una asignación separada de los Fondos HOME para ser utilizados dentro de sus límites jurisdiccionales. El estado de Alabama es la jurisdicción participante de los fondos HOME administrados por AHFA. Las jurisdicciones participantes locales en Alabama: Anniston, Birmingham, Huntsville, 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 son de propiedad, administración y financiamiento comunes y deben recibir asistencia de HOME Fondos puestos a disposición bajo un Acuerdo Escrito, como un solo compromiso. 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.

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

tercero PROGRAMA DE CASA DE ALABAMA

- 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 mediante el cual se dé preferencia a los proyectos que atienden a: (1) los inquilinos de ingresos más bajos, (2) los inquilinos calificados por los períodos más largos y (3) los proyectos que se ubican en Sectores Censales Calificados y contribuyen a un plan concertado de revitalización de la comunidad; 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 Criterios de Selección

AHFA ha sido responsable de preparar una evaluación de las necesidades de vivienda y una estrategia para el Estado de Alabama desde que se creó el Programa de Asociaciones de Inversión HOME. En 1992, AHFA preparó la primera Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (CHAS) como requisito previo para que Alabama reciba dólares federales para vivienda. Antes de enviar el CHAS a HUD, AHFA preparó una extensa lista de partes interesadas relevantes de las cuales recopilar información y envió 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, ESG y HOPWA, en un solo proceso de presentación. AHFA, como administrador del Programa HOME, fue considerado responsable de redactar la parte de vivienda del 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 colaborador, AHFA ofreció un análisis detallado del estado actual de la vivienda en Alabama con especial atención a la condición de la vivienda y la asequibilidad de la vivienda.

Las primeras presentaciones del Plan Estatal Consolidado se basaron en cifras del 2000 US Censo. Una vez que el Censo de EE. UU. de 2010 estuvo disponible, el Estado se basó en las cifras más recientes. Si bien Alabama, como todos los estados, ha experimentado fluctuaciones en la población, los ingresos y otros datos críticos rastreados por el censo entre 1990 y 2000 y entre 2000 y 2010, una realidad no ha cambiado: muchos en nuestro estado aún son pobres (nuestro 17 % la tasa de pobreza ocupa el puesto 49 entre los 50 estados) y miles de familias y hogares de Alabama necesitan un lugar seguro y asequible para vivir. Todavía existen muchas necesidades insatisfechas y AHFA utilizará los recursos limitados disponibles para abordar tantas necesidades insatisfechas como sea posible en todo el estado.

El Plan 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 administrador del Programa HOME para Alabama, AHFA identifica áreas de necesidad, prepara planes para abordar esas necesidades e informa sobre el uso de los fondos asignados para satisfacer esas necesidades.

Un análisis demográfico realizado para el primer Plan Consolidado del Estado (y que sigue vigente hoy en día) concluyó que "un número significativo de personas en todas partes del estado necesitan asistencia para la vivienda. Los que tienen las mayores necesidades se concentran, como era de esperar, en los niveles más bajos de la jerarquía de ingresos, donde la carga del costo de la vivienda también es la más grave. Los números más grandes en relación con las necesidades de vivienda se encuentran en los condados urbanos y metropolitanos más poblados del estado, pero la mayor concentración de necesidades se observa en los condados rurales ubicados en la parte sur del estado, en particular Black Belt".

Un componente del Plan Estatal Consolidado, [el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa \(actualizado el 27 de marzo de 2020\)](#), identifica los impedimentos para la elección de vivienda justa que existen dentro de las comunidades sin derecho de Alabama a fin de determinar los cursos de acción diseñados para abordar esos impedimentos. Este estudio recomendó 6 problemas / impedimentos principales de vivienda justa y ofreció acciones correctivas recomendadas. La divulgación y la educación fueron los cursos de acción correctiva recomendados, ya sea en parte o en su totalidad para 3 de los impedimentos identificados. Con ese fin, AHFA alienta y ofrece capacitación en vivienda justa en un esfuerzo por superar de manera mensurable los impedimentos identificados. El Plan Consolidado de Alabama y el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa están disponibles en 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 todo Alabama cada año, los principales beneficiarios han sido las familias y los ancianos. Satisfacer esas necesidades es consistente con los hallazgos del Plan Consolidado y la necesidad de unidades familiares adicionales y unidades para 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 para comentario público. AHFA comenzará el proceso anual proporcionando un aviso público de que el borrador del Plan de acción HOME está disponible para su revisión en www.ahfa.com. Este aviso público se publicará en los principales periódicos estatales, se publicará en línea en www.ahfa.com y se enviará por correo electrónico a todos los que se hayan registrado en AHFA para recibir sus notificaciones por correo electrónico. AHFA también proporcionará un aviso público, el cual puede incluirse en el aviso inicial o distribuirse por separado por todos los mismos medios, de la fecha y hora de una audiencia pública en la que AHFA presentará una breve descripción del borrador del Plan de Acción HOME y aceptar comentarios del público, tanto oralmente como por escrito.

AHFA proporcionará una cantidad de copias del borrador del Plan de Acción HOME para los asistentes. Durante un período de 30 días después de la audiencia pública, AHFA continuará aceptando comentarios por escrito de todas las partes interesadas con respecto al borrador del Plan de Acción HOME. Después de proporcionar los avisos públicos, realizar la audiencia pública, completar el período de comentarios públicos de 30 días y dar la debida consideración a todos los comentarios recibidos, AHFA publicará una versión final del Plan de Acción HOME en www.ahfa.com que 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, la AHFA debe presentar el Plan de Acción HOME final para su aprobación por parte de las autoridades estatales y federales correspondientes.

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

B. Establecimiento de Prioridades de Vivienda

Este Plan de acción de 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 las partes interesadas del condado respectivo deben participar de manera proactiva a) proporcionar fuentes de financiación e incentivos adicionales según estén disponibles, b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias, y c) buscar socios experimentados en desarrollo de Vivienda y HOME para ayudar a crear soluciones de vivienda asequibles para sus respectivas comunidades. AHFA ha establecido ciertas prioridades de vivienda que afectan la distribución de los fondos HOME. En el ciclo de solicitud actual, AHFA busca promover las siguientes prioridades de vivienda (no en orden de preferencia):

- Proyectos que se suman al parque de viviendas asequibles
- Proyectos que, sin los fondos HOME, probablemente no apartarían unidades para inquilinos de bajos ingresos, incluidos inquilinos con discapacidades y/o personas sin hogar
- Proyectos que utilizan asistencia adicional a través de subsidios federales, estatales o locales
- Proyectos que promuevan una vida saludable y la calidad de vida de los inquilinos al brindar servicios a los inquilinos, como exámenes de presión arterial, RCP y capacitación en primeros auxilios, promoviendo

nutrición y 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. Criterios de aplicación

TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, SENTENCIAS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES REALIZADAS POR AHFA BAJO ESTE PLAN DE ACCIÓN EN EL HOGAR, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN SUS ANEXOS E INSTRUCCIONES Y FORMULARIOS DE APLICACIÓN RELACIONADOS, SE REALIZARÁN A DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.

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

- 1) Envíe una solicitud completa a AHFA. Es posible que se requiera que la totalidad o parte de la solicitud se envíe en línea. Después de la presentación de la solicitud, AHFA realizará una revisión de integridad. La solicitud se considerará completa si el Paquete de solicitud contiene, como mínimo, lo siguiente:
 - Todos los formularios requeridos proporcionados por AHFA para la solicitud del año en curso. Los formularios de solicitud se publicarán en www.AHFA.com antes del comienzo del ciclo de solicitud. AHFA publicará estos formularios a medida que estén disponibles, y los solicitantes deben consultar www.AHFA.com regularmente para comenzar a trabajar en los formularios requeridos lo antes posible. Todos los formularios proporcionados por AHFA deben completarse de acuerdo con las instrucciones, 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.
 - 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 de la revisión de integridad, si un solicitante no ha presentado y/o completado los elementos descritos en esta Sección III.C.(1) (incluidos los elementos que requieren aclaraciones), AHFA se comunicará con el solicitante por correo electrónico con respecto a cualquier faltante y/o artículos incompletos.

Si un solicitante durante un ciclo de solicitud competitivo recibe un correo electrónico de AHFA identificando elementos o documentos faltantes y/o incompletos, el solicitante debe presentar todos los elementos o documentos faltantes y/o incompletos en forma satisfactoria para AHFA (junto con la tarifa requerida para cada uno de esos artículo o documento como se especifica en la Sección III.D.(2)) dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción del correo electrónico de AHFA.

Si el solicitante no presenta los elementos que faltan o están incompletos cuando se requiere o no paga las tarifas requeridas o si el pago de la tarifa del solicitante es rechazado por fondos insuficientes, la solicitud se cancelará y no recibirá más consideración.

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

AHFA entregará avisos de elementos faltantes 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 de envío de dicho aviso por correo electrónico. Cada solicitante es el único responsable de proporcionar direcciones de correo electrónico correctas y válidas (principal y secundaria) en su solicitud, de garantizar que ambas direcciones de correo electrónico permanezcan activas de manera continua y de monitorear ambas direcciones de correo electrónico para recibir avisos de AHFA.

AHFA realiza la verificación de integridad únicamente para determinar si falta algún material requerido bajo esta Sección III.C.(1) o bajo el umbral descrito en la Sección IV.C o si está incompleto. La verificación de integridad no incluye una revisión de ningún elemento de puntuación, ningún elemento ambiental material (excepto en la medida limitada descrita en el Anexo B) o cualquier otro elemento no descrito específicamente en este párrafo.

- 2) Proporcione evidencia de que el proyecto es un Proyecto de Vivienda Asequible Calificado para viviendas 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 HOME Fondos:

- Desarrollos de casas móviles
- Establecimientos de cuidados intermedios
- Casas de grupo
- Instalaciones de atención colectiva

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 con discapacidad mental y/o física que no sea para uso del público en general y no sea elegible para

Fondos INICIO. 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.

- 3) Proporcione evidencia aceptable para AHFA de que el proyecto propuesto cumple con los requisitos actuales de Certificación de estudio de mercado de AHFA y las Instrucciones de solicitud relacionadas. El proyecto de alquiler propuesto debe cumplir con los requisitos de viabilidad y análisis de mercado de AHFA. El estudio de mercado debe ser realizado por un analista de mercado externo independiente que haya realizado un estudio de mercado para una solicitud anterior enviada a AHFA para créditos de vivienda, fondos HOME o bonos de ingresos de vivienda multifamiliar o que haya recibido aprobación previa por escrito de AHFA para presentar un estudio de mercado. para el ciclo de aplicación actual. Una lista actualizada de analistas de mercado que han realizado estudios de mercado para aplicaciones anteriores está disponible en www.AHFA.com. El estudio de mercado también debe cumplir con los requisitos de viabilidad y análisis de mercado de AHFA, que incluyen, como mínimo, los siguientes criterios:

- (i) El área de mercado del proyecto debe estar claramente definida y respaldada;
- (ii) El análisis de la oferta de desarrollos subsidiados o no subsidiados comparables debe incluir, entre otros, vacantes, servicios y tarifas de alquiler;
- (iii) El análisis de la demanda debe demostrar de manera convincente la necesidad del tipo de vivienda propuesto;
- (iv) La factibilidad de mercado de la estructura de alquiler propuesta debe demostrar que existe una ventaja de alquiler sobre la vivienda no subsidiada en el área de mercado definida;
- (v) El análisis de la relación entre oferta y demanda debe demostrar una tasa de absorción aceptable; y
- (vi) El resumen de los hechos importantes y las conclusiones proporcionadas en el estudio de mercado debe incluir una declaración del analista de mercado que establezca claramente en la opinión profesional del analista si el proyecto propuesto tendrá éxito.

El estudio de mercado debe demostrar un mercado adecuado para las unidades propuestas y que el proyecto propuesto no afectaría negativamente a ningún proyecto AHFA existente ni crearía una concentración excesiva de unidades multifamiliares.

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

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

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

- (ii) Todos los Proyectos AHFA activos en el área de mercado definida tienen una tasa de vacantes estabilizada promedio general del 15% o más.
 - (iii) Una determinación por parte de AHFA de que el mercado del proyecto propuesto no respaldará el proyecto propuesto y/o el proyecto propuesto tendrá un claro impacto negativo a largo plazo en un desarrollo existente financiado por AHFA en el mismo mercado.
 - (iv) El estudio de mercado contiene información engañosa.
- 4) Demostrar que el proyecto es económicamente factible. El proyecto debe cumplir con ciertos requisitos de viabilidad financiera según se define en la Sección IV(E)(1)(iii) de este Plan de acción de HOME.
 - 5) Demostrar capacidad de infraestructura adecuada evidenciada por la documentación de servicios públicos del proyecto propuesto proporcionada en una solicitud completa.
 - 6) Demostrar la probabilidad de un Período de Asequibilidad sostenido de 20 años de HOME con las Regulaciones de HOME en base a los siguientes criterios: (a) el estudio de mercado demuestra la necesidad del proyecto según lo propuesto, (b) la solicitud demuestra que el proyecto es financieramente factible según lo definido en la Sección IV(E)(1)(iii) al momento de la solicitud y (c) la Entidad Propietaria y la Compañía Administradora demuestran su respectiva capacidad financiera y experiencia consistente con los requisitos de la Sección 42 relacionados con las pautas de desarrollo y cumplimiento.

D. Honorarios

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:

- (i) 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:
 - a) \$10,000 si (x) cada propietario responsable tiene menos de 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 multifamiliar financiados por fuentes ajenas a AHFA.
 - b) \$7,500 si cada Propietario Responsable tiene 3 o más proyectos de Colocación en Servicio financiados con Créditos de Vivienda y/o Fondos HOME otorgados por AHFA, independientemente de si algún Propietario Responsable tiene otros proyectos de alquiler multifamiliar financiados por fuentes ajenas a AHFA.
 - c) \$7,500 si (x) cada propietario responsable tiene menos de 3 proyectos colocados en servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME otorgados por AHFA y (y) ningún propietario responsable tiene ningún proyecto de alquiler multifamiliar financiado por fuentes que no sean de AHFA.

- d) \$ 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.

Se deberá pagar una tarifa de solicitud adicional en el momento de la presentación de la solicitud para las solicitudes que tengan entidades de propiedad que excedan los 8 propietarios responsables. El monto de la cuota será de \$1,000 por cada propietario (persona física/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 proporcione fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA razonablemente anticipe tener que pagar o reembolsar a AHFA por cualquier costo de terceros incurrido durante el proceso de revisión y análisis de la solicitud.

Los honorarios de terceros incluyen, entre otros, honorarios legales, honorarios de arquitectos e ingenieros, honorarios de consultores (construcción, ambientales o de otro tipo) y cualquier otro informe de terceros (construcción, ambiental o de otro tipo) honorarios relacionados con la revisión de cualquier informe de terceros. informe(s) de partido presentado(s) por el solicitante. Estos montos deben ser pagados por el solicitante dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la factura.

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

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

Faltante y/o incompleto Documentos	Requerido Tarifa	Objeto perdido Ocurrencia
Documento(s) de solicitud faltante y/o incompleto(s)	\$2,000 por documento	1 ocurrencia por documento
Informe de terceros incompleto ¹	\$2,000 por informe	1 ocurrencia por documento
Solicitudes de información adicional o aclaración de informe(s) de terceros ¹	\$2,000 por 5 o más por informe	1 ocurrencia para 5 o más aclaraciones (o solicitudes de información adicional) por informe

¹ 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.

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

Un solicitante puede pagar la(s) tarifa(s) antes mencionada(s) para subsanar los artículos faltantes o incompletos solo en la medida en que la AHFA los identifique 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 o incompletos no se pueden subsanar después de enviar la solicitud y tendrán un impacto adverso en la solicitud. incluida, entre otras, la pérdida de puntos según el Sistema de puntuación de puntos o la terminación de la solicitud sin oportunidad de subsanar.

3) Una lista completa de los honorarios de AHFA (de notificación de aprobación de adjudicaciones hasta el Período de uso extendido) se encuentra en www.AHFA.com

MI. 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) modificación(es) están expresamente permitidas y la realización de dicha(s) modificación(es) requerirá(n) un aviso público.

Ciertos términos definidos utilizados en el Plan de acción HOME se encuentran en www.AHFA.com.

Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento mediante notificación pública.

F. Usos de los fondos de HOME

Los fondos de HOME se asignarán principalmente a la producción de viviendas residenciales de alquiler para familias de bajos ingresos. AHFA anticipa recibir Fondos HOME adicionales del reembolso de fondos previamente asignados en forma de Ingresos del Programa a lo largo del Año del Programa actual. Esos fondos también se destinarán a la producción de viviendas residenciales de alquiler para familias de bajos ingresos y para otros usos que AHFA considere necesarios que sean consistentes con el Plan Consolidado del Estado. Las reglamentaciones federales requieren que el quince por ciento (15%) de los fondos HOME asignados a AHFA se reserven para inversiones en viviendas propiedad de CHDO y/u otras actividades organizativas específicas. AHFA cumplirá con este requisito reservado para uso de CHDO mediante la asignación de fondos HOME en forma de préstamos para la construcción y el desarrollo de proyectos. AHFA se reserva el derecho, a su discreción, de otorgar una cantidad suficiente de proyectos a los solicitantes de CHDO, independientemente de la puntuación, para cumplir con el 15 % reservado para los fondos HOME. AHFA se esforzará por identificar y ayudar a las organizaciones elegibles a usar los fondos HOME para satisfacer las necesidades de vivienda del estado. Estas organizaciones deben cumplir con los criterios identificados por la Ley y demostrar la viabilidad de sus esfuerzos propuestos.

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

Usos previstos de los fondos de HOME:

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

2023 Fondos de CASA:

Derecho	\$ 12.419.271
Ingresos del programa	6,023,080
INICIO no comprometido	<u>3.138.380</u>
Total	\$ 21.580.731

2023 USOS de los fondos HOME:

Préstamos CHDO (15% del derecho)	\$ 1,862,891
Tarifa administrativa (10 % del derecho)	\$ 1,241,927
Préstamos	\$ 17.200.424

GRAMO

Estructura del préstamo

La estructura de los préstamos otorgados bajo el Programa HOME de Alabama se determinará con base en la evaluación de AHFA de la capacidad del proyecto propuesto para abordar las necesidades identificadas por este Plan de Acción HOME. La cantidad de fondos HOME que se asignará a cualquier proyecto no excederá la cantidad, determinada por AHFA, necesaria para que el proyecto sea económicamente factible. La estructura de montos, plazos y tarifas será fijada por AHFA. Las pautas generales de préstamo son las siguientes y están sujetas a cambios a discreción de AHFA:

- 1) Términos y reembolso del préstamo: Los fondos de HOME se asignarán a proyectos aprobados en forma de préstamo(s). AHFA puede asignar fondos HOME a uno o más proyectos aprobados de las siguientes maneras:
 - (i) El préstamo HOME devengará una tasa de interés de la mitad del uno por ciento (1/2%) devengado anualmente con todos los pagos de capital e intereses devengados al final del vigésimo año. En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el derecho de establecer una tasa de incumplimiento superior a la tasa de interés preferencial vigente en el momento del incumplimiento; o
 - (ii) Si un proyecto con un préstamo convencional superior a \$750,000 no es financieramente factible, el proyecto puede combinar la estructura de préstamo descrita en el punto (i) anterior con un segundo préstamo de AHFA que devengará una tasa de interés del uno por ciento (1%) y se amortiza completamente dentro de los veinte (20) años con los pagos de capital e intereses trimestrales requeridos. El préstamo estará en primera posición en relación con cualquier otra deuda blanda propuesta para el proyecto. El préstamo requerirá una relación mínima de cobertura del servicio de la deuda de 1,20:1 y, si no se reembolsa, resultará en una ejecución hipotecaria. AHFA determinará la cantidad permitida

gastos operativos por unidad basados en los estados financieros históricos y actuales de las propiedades HOME y Housing Credit.

- 2) Actividades y costos elegibles: Los fondos de HOME se utilizarán principalmente para financiar los costos de nueva construcción de las 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) Participantes Elegibles: Desarrolladores con fines de lucro, CHDO, desarrolladores sin fines de lucro o cualquier entidad elegible para recibir una asignación bajo el Título II de la Ley.
- 4) Garantía: El préstamo puede estar garantizado por una hipoteca primera o subordinada sobre el terreno y las mejoras existentes o propuestas. Además, se ejecutará una cesión en garantía de rentas y arrendamientos 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: Se requerirá un seguro adecuado en relación 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) Buena reputación: No se procesará ninguna solicitud de préstamo para ningún prestatario o entidad relacionada que no esté en buena reputación con AHFA y cualquier otra autoridad financiera estatal de vivienda, ADECA, HUD o Desarrollo Rural. A un solicitante se le puede negar la consideración de los Fondos HOME bajo el Programa HOME de Alabama si el solicitante o sus Partes Relacionadas tienen un historial de morosidad en los pagos, bancarrota, ejecución hipotecaria o actividades que se determine que no son sólidas o ilegales.
- 8) Costos de cierre: el prestatario es responsable de todos los costos de cierre incurridos en relación con cualquier préstamo del Programa HOME, incluidos todos los costos de los abogados designados por AHFA.
- 9) Revisión ambiental: AHFA puede seleccionar y contratar a un profesional ambiental a expensas del prestatario para revisar y comentar sobre los informes ambientales presentados por el solicitante. AHFA también puede seleccionar y contratar a un profesional ambiental para completar una evaluación ambiental del sitio de Fase I después de un acuerdo escrito de HOME Funds. Las revisiones ambientales se llevarán a cabo de acuerdo con las Regulaciones HOME aplicables y la Política Ambiental de AHFA. Antes de que AHFA pueda ejecutar el formulario HUD 7015.15 Solicitud de liberación de fondos, todos los problemas ambientales identificados en las evaluaciones ambientales del sitio deben aclararse de manera aceptable para AHFA.
- 10) Inspección: Los préstamos cerrados bajo el Programa HOME de Alabama requerirán una inspección de la propiedad tal como está construida, 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 aceptables para AHFA y deben demostrar que ninguna parte de la propiedad,

incluidas las áreas necesarias para el ingreso o la salida (p. ej., las áreas externas requeridas para el ingreso, la salida o el estacionamiento), están ubicadas dentro de la planicie de inundación de 100 años.

- 11) Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra: antes del cierre, los solicitantes deben ejecutar y registrar una copia de la Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra. Los términos de la Declaración de convenios restrictivos del uso de la tierra requerirán que los convenios permanezcan en vigor durante el período requerido de ocupación de bajos ingresos.
- 12) Consultor de construcción: AHFA contratará a un consultor de construcción independiente que puede: (i.) realizar un análisis inicial del presupuesto de construcción para determinar la razonabilidad de los costos tal como se presentan; (ii.) revisar los 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 sobre la calidad de los materiales que se utilizarán en relación con el proyecto; y (iv.) revisar el trabajo en progreso y el proyecto terminado por cualquier defecto material y calidad del trabajo.
- 13) Tasación: Se requerirán tasaciones en todos los préstamos y deben cumplir con 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 realizar a AHFA durante un ciclo de solicitud competitivo (las decisiones de financiamiento se basarán en los criterios de selección del proyecto y el sistema de puntuación de puntos como se detalla en el presente documento y en el Anexo A). Si los fondos están disponibles después del Ciclo de Solicitud Competitivo, AHFA puede considerar una solicitud bajo el programa de Bonos de Ingresos para Viviendas Multifamiliares de AHFA para solicitudes de construcción nueva. Debido a la cantidad limitada de fondos de HOME, las solicitudes que combinen fondos de HOME con Bonos de ingresos 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 2023. Todos los solicitantes deben cumplir el Plan de Acción HOME 2023 con las siguientes restricciones y excepciones:
 - (i) 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.
 - (ii) Las solicitudes aceptables incluirán proyectos ubicados en una ciudad o condado que sea una jurisdicción participante aprobada por HUD y reciba su propia asignación de fondos HOME.
 - (iii) Las solicitudes aceptables incluirán proyectos con más de 56 unidades.
 - (iv) Para solicitudes con documentos faltantes o incompletos, el solicitante tendrá treinta (30) días hábiles para proporcionar los elementos o documentos requeridos y la tarifa por elementos faltantes.
 - (v) 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 créditos para la vivienda de 2023.
 - (vi) AHFA no considerará una solicitud para un proyecto propuesto ubicado dentro de un radio de dos (2) millas de un Proyecto AHFA aprobado durante el Ciclo de solicitud competitivo de 2022 o 2023, sin excepciones.

- 15) Préstamos HOME existentes: El capital total y los intereses acumulados vencen y son pagaderos en la fecha de vencimiento especificada en los documentos del préstamo del proyecto. Para los proyectos que no puedan pagar el capital total y los intereses acumulados, AHFA considerará una extensión. Los proyectos que no puedan pagar el 100 por ciento del préstamo HOME (principal e intereses) o que no sean aprobados para una extensión de quince (15) años del saldo del préstamo HOME no serán elegibles para financiamiento adicional bajo ningún programa administrado por AHFA.

h Términos definidos

Los términos en mayúscula utilizados en este Plan de acción HOME y que no se definan de otro modo en el presente tendrán los significados asignados en los Términos definidos por AHFA: Programas de financiamiento multifamiliar disponibles en www.AHFA.com o según lo requieran las reglamentaciones u otro contexto. Los términos singulares incluyen tanto el plural como el singular, y viceversa. Ciertos términos definidos utilizados en este Plan de acción HOME se encuentran en www.AHFA.com. Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento mediante notificación pública.

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 entregará todos los avisos u otras comunicaciones bajo el Programa HOME al contacto del propietario o al correo electrónico de contacto, según corresponda, designado en las Instrucciones de 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 Programa HOME, incluyendo sin limitarse al cómputo de los plazos aplicables. Cada solicitante o destinatario es el único responsable de designar la información de contacto correcta en las Instrucciones de la solicitud y de actualizar esa designación según sea necesario. En ningún caso se considerará que AHFA recibe un aviso constructivo de un cambio en la información de contacto por cualquier medio o comunicación fuera de las Instrucciones de la Solicitud actualizadas de acuerdo con este párrafo. Para evitar dudas, este párrafo rige todos los avisos y comunicaciones bajo el Programa HOME a todos los solicitantes o beneficiarios de los Fondos HOME 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 Requisitos Definitivos

La versión de este Plan de acción de HOME aprobado por la Junta Directiva de AHFA, aprobado por el Gobernador del Estado de Alabama y publicado en www.ahfa.com como el plan de asignación calificado para un ciclo de solicitud particular, junto con todos los materiales relacionados publicados en www.ahfa.com, deberá contener los requisitos finales y definitivos para el Programa HOME para ese ciclo de aplicación. La información de ciclos de solicitudes anteriores, incluidos los comentarios en las audiencias públicas y los comentarios sobre las solicitudes, no se aplica a los ciclos posteriores.

ciclos de aplicación. 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. PROCESO DE ASIGNACIÓN

A. Ciclo de aplicación

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

Para solicitar los fondos HOME, el solicitante debe completar la solicitud de financiamiento multifamiliar AHFA correspondiente, que está disponible en línea en www.AHFA.com.

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

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda
de Alabama Atención: División Multifamiliar
PO Box 242967 Montgomery, Alabama
36124-2967 www.AHFA.com
ahfa.mf.application@ahfa.com

Teléfono (334) 244-9200
Número: (334) 279-6957
Número:

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

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

- Cualquier proyecto elegible para fondos HOME de conformidad con cualquier exención, excepción, programa o otra acción especial de HUD.
- Cualquier proyecto que deba ser financiado para cumplir con el CHDO reservado como se especifica en la Final Regla del hogar.
- Cualquier solicitud de proyecto del HTF que requerirá 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.

B. Lista de distribución de correo electrónico

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

C. Requisitos de umbral de aplicación

Aunque se reconoce que cada solicitud es diferente, todos los solicitantes deben cumplir con ciertos requisitos estándar antes de que la solicitud pueda 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 falta algún requisito de umbral o que no se adhiere materialmente a los estándares definidos por AHFA 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) Honorarios. Si alguna de las tarifas descritas en la Sección III (D) no se paga en su totalidad a su vencimiento o se devuelve debido a fondos insuficientes, la solicitud se cancelará.
- 2) Solicitud completa. El solicitante debe presentar a AHFA una solicitud completa como se define en la Sección III(C)(1). Se cancelará una solicitud con 8 o más documentos faltantes o incompletos.
- 3) Estado de los Proyectos Previamente Financiados. Si alguna aplicación tiene un Propietario responsable que también es Propietario responsable de un proyecto que (i) recibió una asignación inicial de fondos HOME en 2018, 2019 o 2020 y (ii) no está completa al menos en un 50 % como lo refleja la mayoría de los informe de inspección de construcción/informe de progreso reciente a AHFA en la fecha de solicitud o antes, la solicitud no es elegible para recibir una asignación de fondos HOME en el ciclo de solicitud de 2023.
- 4) Inspección de Proyectos Existentes. Las solicitudes con uno o más propietarios solicitando en una sola solicitud que tiene menos de 3 proyectos colocados en servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME otorgados por AHFA, AHFA realizará una inspección en el sitio. El solicitante debe proporcionar, en el momento de la presentación de la solicitud inicial, un Programa AHFA completo de bienes inmuebles en propiedad para cada propietario.

Cada Propietario responsable debe dar su consentimiento para que la AHFA (o el consultor designado por la AHFA) realice una inspección in situ de cualquiera de los proyectos existentes de dicho Propietario responsable, incluidas las inspecciones físicas de los edificios y las unidades según lo considere necesario la AHFA (o el consultor designado por la 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, el proyecto seleccionado para la inspección puede estar en Alabama o en otro estado. Todas las entidades de propiedad solicitante estarán sujetas a los mismos requisitos de AHFA definidos en el Anexo D adjunto durante el ciclo de solicitud actual.

Para los solicitantes con uno o más propietarios responsables que solicitan en una sola solicitud donde cada propietario responsable tiene tres (3) o más proyectos puestos en servicio financiados con créditos de vivienda y/o fondos HOME asignados por AHFA, AHFA puede programar una inspección en el sitio si AHFA no ha realizado una inspección in situ en el año en curso. Sin embargo, si AHFA determina que existen inspecciones in situ suficientes y satisfactorias para los proyectos actuales de cada propietario responsable que se realizaron dentro de los 3 años anteriores a la fecha de la solicitud del propietario responsable en el ciclo de solicitud actual y muestran que dichos proyectos cumplieron con los requisitos de AHFA como se define en el Anexo D adjunto, AHFA se reserva el derecho de renunciar a la inspección in situ para cualquier Propietario responsable que figure en una solicitud.

- 5) 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 lo demuestra una opción de compra, no se aceptarán contratos de venta condicional o arrendamientos para 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: (i) que el solicitante obtenga, como mínimo, una Opción de compra de 6 meses con opción de renovación por 6 meses adicionales, que cumpla con todas las Instrucciones de solicitud aplicables, (ii) si el sitio propuesto está sujeto a cualquier restricción que permita a cualquier otra persona o entidad, como una comunidad de propietarios o un vecindario junta de revisión de diseño, para aprobar cualquier aspecto del Proyecto propuesto (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 revele tales restricciones en su opción de compra y entregue evidencia satisfactoria a AHFA de que todas esas aprobaciones han sido obtenidas; y (iii) que el contrato de opción no imponga ninguna obligación al comprador potencial de adquirir la propiedad. La opción de compra de un solicitante debe cumplir con todas las normas y reglamentos emitidos por HUD, incluido 24 CFR § 58.22.
- 6) Evidencia de Zonificación basada en el Uso Previsto (Zonificación Apropiada). 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 forma de una declaración firmada por la jurisdicción local donde se encuentra la propiedad.
- 7) Estudio de mercado. El solicitante debe proporcionar un estudio de mercado en el momento de la presentación de la solicitud. Todos los estudios de mercado deben tener menos de 6 meses de antigüedad. Si el estudio de mercado no cumple con los requisitos de AHFA en el momento de la solicitud, la solicitud terminará como se describe en la Sección III(C)(3).

- 8) Normas de Calidad de Diseño y Manual de Construcción. Se requiere que todos los proyectos cumplan con los Estándares de calidad de diseño y el Manual de construcción de AHFA para la construcción de unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas o para viviendas de alquiler unifamiliares. 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 los códigos de construcción locales. Cualquier desviación de estos estándares debe contar con la aprobación por escrito de AHFA.
- 9) Certificación de inundaciones. El solicitante debe proporcionar un Estudio de límites certificado que incluya la certificación de inundaciones que indique el mapa y el número de panel del Mapa de tarifas del seguro contra inundaciones, la designación de la Zona de inundaciones y que ninguna parte de la propiedad, incluidas las áreas necesarias para el ingreso o la salida (p. ej., áreas fuera del sitio requeridas para ingreso, egreso o estacionamiento), está ubicado dentro de la planicie de inundación de 100 años.
- 10) Solicitudes presentadas en otras Jurisdicciones Participantes. AHFA no aceptará ni considerará una(s) solicitud(es) presentada(s) en una ciudad o condado que sea una jurisdicción participante aprobada por HUD y reciba su propia asignación de fondos HOME.

Los CHDO aprobados por AHFA que solicitan fondos HOME combinados con créditos de vivienda en un ciclo de solicitud competitivo pueden presentar su solicitud en otra jurisdicción participante. Si el proyecto propuesto se encuentra en un área que está cubierta por un Plan consolidado local, el solicitante de CHDO aprobado por AHFA debe proporcionar una Certificación de coherencia 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, es responsabilidad del Solicitante para proporcionar a AHFA evidencia de que el firmante está autorizado para ejecutar esta certificación.

- 11) Evaluación Ambiental del Sitio. El solicitante debe proporcionar una evaluación ambiental del sitio en el momento de la presentación de la solicitud inicial. La Evaluación Ambiental del Sitio debe cumplir con los Requisitos mínimos de la Política Ambiental de la AHFA (Anexo B). Si la Evaluación Ambiental del Sitio no cumple con los requisitos de AHFA, la solicitud se cancelará.
- 12) Certificación de Arquitecto de Avance de Proyecto. Para cada Proyecto (Nueva Construcción o Rehabilitación) que recibió una Carta de Reserva o Compromiso Vinculante – Autoridad de Crédito del Año Futuro para Créditos de Vivienda y/o Acuerdo Escrito HOME en 2017 (o cualquier año anterior) que no haya cerrado un préstamo AHFA HOME, presentado una Certificación de Costo Real a AHFA, o ha emitido un 8609 por AHFA, el arquitecto del Proyecto debe certificar lo siguiente:

Construcción nueva: El arquitecto del Proyecto debe certificar que todas las losas de los cimientos del edificio, o 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.

- 13) 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.

El radio debe determinarse usando un punto de inicio en el centroide (centro geométrico) del sitio del Proyecto propuesto y medirse usando mapas del Sistema de Información Geográfica (SIG). El requisito de radio de 2 millas para cada proyecto propuesto debe estar claramente definido y representado en el estudio de mercado.

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

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

Previo solicitud, AHFA brindará asistencia razonable para determinar la ocupación de los Proyectos aplicables únicamente con el fin de aplicar el Requisito de radio de 2 millas. Toda la información proporcionada a los solicitantes por AHFA puede basarse en información de terceros proporcionada a AHFA.

La determinación de ocupación de AHFA es 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.

- 14) Período de uso extendido. Todos los Proyectos deben comprometerse por escrito a no solicitar un Contrato Calificado hasta después del año 19 del Período de Uso Extendido, que es 4 años después del final del Período de Cumplimiento de 15 Años.
- 15) Solicitud de designación de CHDO (si corresponde). AHFA no considerará una solicitud en virtud de la reserva de CHDO a menos que el solicitante sea un CHDO aprobado por AHFA y presente una solicitud de CHDO completa y toda la documentación de respaldo al momento de la solicitud. La determinación de AHFA en cuanto a la designación del solicitante como CHDO es definitiva. Si AHFA no aprueba previamente a una organización como CHDO, entonces la solicitud del Proyecto puede continuar compitiendo en el ciclo actual por financiamiento más allá de la reserva de CHDO.

dieciséis) Servicios de inquilino proporcionados por el propietario. El propietario debe proporcionar al menos 3 de los servicios de inquilino aprobados por AHFA durante el Período de uso extendido. Una lista de servicios para inquilinos aprobados por AHFA está disponible en 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) Cambio de sitio o alteración de cualquier tipo o cambio de titularidad de la propiedad
- 2) Cambio en la titularidad de la Entidad propietaria (p. ej., adición de un nuevo socio general/miembro o eliminación de un socio general/miembro 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 el contratista general
- 6) Cambio en la Sociedad Gestora
- 7) Cambio en el arquitecto
- 8) Si la AHFA recibe una determinación de una autoridad o agencia reguladora federal, estatal o local de incumplimiento significativo o no corregido en la No-AHFA del solicitante Proyectos, AHFA podrá dar por terminada la aplicación
- 9) Cualquier miembro del equipo de desarrollo (enumerado en la solicitud) que tenga casos de incumplimiento excesivo, flagrante o no corregido dentro del plazo proporcionado por AHFA, Housing Credit, HOME, TCAP/Exchange, National Housing Trust Regulaciones de fondos o bonos de ingresos para viviendas multifamiliares en proyectos existentes
- 10) Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado 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) El solicitante tiene un proyecto que entra en ejecución hipotecaria o ha sido ejecutado en los últimos 10 años
- 12) Cualquier cambio material adverso relacionado con el Proyecto o el Titular responsable. 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) El solicitante (incluidos todos los miembros del equipo de desarrollo enumerados en la solicitud) tiene alguna tarifa pendiente adeudada 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, lo que incluye, entre otros, el hecho de que el solicitante no identificó ningún problema ambiental insatisfactorio.

condición de que el solicitante (o cualquier propietario responsable del solicitante) sabía o debería haber sabido o no investigó completamente antes de la presentación de la solicitud.

- 15) Para cualquier solicitante que tenga un Proyecto único (primera vez financiado por AHFA) que recibió 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 completa en un 100 % según el Informe de estado trimestral vigente a partir de la fecha de la solicitud), y (ii) haber proporcionado documentación satisfactoria a AHFA de que ha alcanzado el 90 % de ocupación. Los proyectos financiados 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 acciones negativas no es exhaustiva. El paquete de solicitud en sí mismo enumerará otros requisitos necesarios a través de formularios, instrucciones relacionadas y otros elementos. AHFA dará por terminada la consideración de una solicitud si determina que la solicitud contiene información engañosa.

MI. Evaluación de aplicaciones

AHFA sigue un proceso competitivo mediante el cual todos los solicitantes son calificados objetivamente de acuerdo con los criterios especificados en el Plan de Acción HOME. AHFA se adhiere estrictamente a la política y los procedimientos del Plan de Acción HOME. Los esfuerzos para influir en el resultado del proceso de solicitud a través de esfuerzos de cabildeo, ya sea directamente (por parte del solicitante) o indirectamente (a través de los esfuerzos de terceros en nombre del solicitante), serán inútiles, se considerarán una violación del Plan de acción HOME y pueden resultar en la terminación de la solicitud. Además, el solicitante podría estar sujeto a responsabilidad civil o penal. Cada solicitud debe valerse por sus propios méritos.

- 1) Proceso de Evaluación. Siempre que cada solicitante haya cumplido con los requisitos de umbral en la Sección IV.C. del Plan de Acción HOME, cada solicitud estará sujeta al siguiente proceso de evaluación:
 - (i) Lo completo. El solicitante debe presentar una solicitud completa (ver Sección IV.C(1)) a AHFA.
 - (ii) Puntuación de puntos. La solicitud se evaluará utilizando el Sistema de puntuación de puntos incluido en el Anexo A. El solicitante no recibirá puntos si los artículos o documentos requeridos para calificar para los puntos faltan y/o están incompletos o no se envían en el formato según lo requerido por las instrucciones de AHFA.
 - (iii) 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:

- a) la medida en que las fuentes de fondos del Proyecto igualan Usos de los fondos del proyecto
- b) la medida en que el aplazamiento de la tarifa del desarrollador propuesto se puede pagar dentro del plazo permitido por el Servicio de Impuestos Internos
- C) la razonabilidad de los costos totales del Proyecto, teniendo en cuenta Los estándares de costos duros y blandos de AHFA y el mínimo de AHFA Estándares de Calidad de Diseño y Manual de Construcción
- d) los términos de pago propuestos (incluida la tasa de interés, la deuda total y el plazo del préstamo) para toda la deuda propuesta (dura y blanda) en relación con el Proyecto propuesto

AHFA determinará la viabilidad financiera del Proyecto con base en una cantidad de Créditos de Vivienda igual a la cantidad solicitada por el solicitante o la cantidad determinada por AHFA, lo que sea menor. 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 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.

Por lo tanto, AHFA asignará los Créditos para vivienda en función del monto solicitado por el solicitante o el monto del Crédito para vivienda que AHFA determine necesario para que un Proyecto sea financieramente factible, lo que sea menor, 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 ningún Proyecto, y el solicitante, el Propietario Responsable, el desarrollador, el Inversionista Propietario, el prestamista o cualquier otra persona no pueden confiar en ella como tal. La cantidad de Capital aportado por los Inversores Propietarios a una sociedad de Proyecto no será inferior a la cantidad generalmente aportada por los Inversores Propietarios a proyectos similares en función de las condiciones actuales del mercado. En caso de que la Entidad propietaria reciba menos recursos de capital que la cantidad que debería obtener razonablemente en función de las tasas de mercado vigentes, AHFA suscribirá los ingresos de capital proyectados de cada proyecto en función de la tasa de mercado vigente. Cualquier déficit patrimonial pasará a ser responsabilidad de la Entidad Titular a aportar. En el caso de un superávit en el Patrimonio, AHFA puede reducir la cantidad de Créditos de Vivienda asignados al Proyecto en el momento de la Certificación de Costo Real como se describe en este documento para evitar subsidiar en exceso el Proyecto.

Las solicitudes de viviendas de alto costo o de propósito especial que excedan los costos de construcción y los costos indirectos de otras solicitudes recibidas deben respaldarse con otras fuentes de subsidio, especialmente en aquellos casos en los que los costos propuestos excedan significativamente los de otros proyectos que cumplan con los Estándares mínimos de calidad de diseño y el Manual de construcción de AHFA. AHFA espera que cualquier propuesta de solicitud presentada incluya suficientes otros

las fuentes de subsidios necesarias para aprovechar los fondos limitados de crédito para vivienda y HOME de AHFA.

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

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

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

(iv) Valor crediticio. AHFA realizará exámenes de crédito de la(s) persona(s) y revisará los informes comerciales de todas las empresas que componen el equipo de desarrollo propuesto involucrado en el desarrollo y la 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 satisfactorios, incluidos, entre otros, la determinación de gravámenes fiscales federales, quiebras, sentencias, etc., se cancelará la solicitud.

(v) Razonabilidad de los Costos del Proyecto.

a) 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 tipo de proyecto, se determinará utilizando la evaluación de costos y la viabilidad general de la solicitud de AHFA. Cualquier asignación de fondos HOME no puede exceder los límites publicados por HUD. La AHFA puede proporcionar una lista de los límites aplicables.

b) AHFA determina la razonabilidad de los costos del Proyecto al comparar los datos de costos agregados con base en todas las solicitudes recibidas, el historial

certificación de costos, datos de costos de proyectos terminados y datos de costos actuales proporcionados por informes de consultores de construcción externos de AHFA. Después de evaluar todos los datos, se establecen los costos fijos y los costos indirectos de construcción del proyecto estándar razonables para cada ciclo de aplicación.

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

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

- En la presentación; y,
- Antes del cierre del préstamo HOME.

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% de los costos totales de construcción. Los artículos incluidos en los requisitos generales serán consistentes con las regulaciones de desarrollo rural de HUD y USDA.

G. Asignaciones de fondos de HOME

Todos los acuerdos escritos emitidos por AHFA para los fondos HOME para proyectos aprobados están supeditados a que AHFA reciba una asignación de fondos HOME de los EE. UU.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y sujeto 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 hay un cambio en las leyes o reglamentos aplicables. AHFA no tendrá responsabilidad alguna ante ninguna Entidad propietaria si el Acuerdo escrito de AHFA para los fondos HOME para dicha Entidad propietaria se ve afectado por un cambio en el Plan de acción HOME de AHFA o en las leyes o reglamentos aplicables.

A ninguna Entidad Propietaria, Propietario Responsable o sus Partes Relacionadas se le asignarán Fondos HOME que excedan el 20% de la asignación actual de Fondos HOME del Estado. Independientemente del porcentaje de propiedad en un proyecto, el 100% de la asignación del Fondo HOME del proyecto contará para todos los límites.

La intención de HOME Cap es promover la administración justa y objetiva del programa HOME al garantizar que ningún solicitante pueda recibir una parte excesiva de los fondos HOME disponibles en cualquier ciclo de solicitud. Se presume que las partes que tienen una Identidad de Interés están lo suficientemente relacionadas como para ser tratadas como un solo solicitante a los efectos de HOME Cap. Como se describe a continuación, AHFA puede, a su discreción, identificar a otras partes cuya relación sea lo suficientemente cercana como para que sean tratados como un solo solicitante de

propósitos de la INICIO Cap. Un factor significativo en la evaluación será si, con base en los hechos y circunstancias, el propósito principal de la participación de una de las partes en un proyecto parece ser evitar el CAP de HOME. Para los efectos de este párrafo, las siguientes relaciones constituyen una Identidad de Interés para 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 ley, incluida cualquier relación directa creada por matrimonio, nuevo matrimonio, adopción o cualquier otro estado legalmente reconocido, o (b) si una persona es empleador, por derecho consuetudinario o de otro modo, de la otra.
- 2) Las entidades se consideran relacionadas entre sí (a) si cualquier director, accionista, socio, miembro o cualquier otro tipo de Propietario Responsable de cualquier Entidad Propietaria se consideraría una persona relacionada (según el punto (a) anterior) a cualquier director, accionista, socio, miembro o cualquier otro tipo de Propietario Responsable de otra Entidad Propietaria, (b) si la Entidad Propietaria tiene la capacidad de controlar otra Entidad Propietaria, o (c) si la Entidad Propietaria posee un interés material en otra Entidad Propietaria. Se presumirá que una Entidad propietaria controla otra Entidad propietaria si tiene un porcentaje de propiedad en la otra Entidad propietaria o la capacidad de designar un porcentaje de los miembros del órgano de gobierno de la otra Entidad propietaria (es decir, junta directiva, consejo de administración, socios, gerentes, etc.) que le permitirían controlar a la otra Entidad Propietaria ya sea por ministerio de la ley o por acuerdo. Un interés material significa cualquier interés de propiedad superior al 20% de las acciones, intereses de sociedad, intereses de membresía u otras formas de propiedad de cualquier Entidad de propiedad; disponiéndose, sin embargo, que los intereses de propiedad en poder de inversionistas de Crédito para la Vivienda, sindicadores de Crédito para la Vivienda o socios o miembros administrativos especiales no se tendrán en cuenta para los fines de la prueba del 20%.
- 3) Sin perjuicio de lo anterior, un fideicomiso se considerará relacionado con cualquier individuo o Entidad Propietaria si cualquier fideicomisario, fideicomitente, otorgante, fideicomitente, beneficiario, beneficiario autorizado, cualquier persona o entidad que desempeñe una función similar a la anterior, o cualquier persona que tenga poder de el nombramiento (general o limitado) sobre la propiedad del fideicomiso se consideraría relacionado con el individuo o la entidad según los puntos (a) o (b) anteriores.
- 4) Cualquier otra relación que, si bien no se menciona específicamente anteriormente, se determina que constituye una Identidad de interés porque es una relación al menos tan cercana como una Identidad de interés descrita anteriormente o porque permitiría una asignación que viola la intención del límite de HOME. 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

Los solicitantes pueden ser notificados de las decisiones de adjudicación por correo electrónico, mediante una carta de no selección o un acuerdo por escrito. Además, los ganadores de los premios [se enumerarán en www.AHFA.com](http://www.AHFA.com). Los solicitantes aprobados para un premio recibirán un Acuerdo por escrito. El Acuerdo Escrito describirá los requisitos que se deben cumplir para que un

Entidad Propietaria para recibir los Fondos HOME. La falta de aceptación del Acuerdo Escrito cuando se requiere o de no cumplir con sus términos causará la terminación automática de la decisión de adjudicación.

Cualquier solicitante que no sea seleccionado para recibir financiamiento puede programar una conferencia telefónica o una reunión con el personal de AHFA para discutir las razones por las que su solicitud no fue seleccionada para recibir financiamiento. 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 concluida la convocatoria o reunión, AHFA no tendrá más discusión respecto a la solicitud.

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. Se aplicarán los plazos señalados en el Acuerdo Escrito. Las solicitudes de prórroga deben presentarse en los formularios proporcionados por AHFA con las tarifas requeridas, que se encuentran en www.AHFA.com. El incumplimiento de cualquiera de los plazos (en su totalidad o en parte) y/o la entrega de contenido incompleto o inaceptable de los documentos requeridos dará lugar a la rescisión automática del Acuerdo por escrito. Se proporciona una lista de los artículos requeridos en 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 cumplir con los requisitos ambientales de AHFA con respecto a un proyecto que recibió una adjudicación de fondos HOME, créditos de vivienda o ambos en virtud de este plan o el plan de 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 establecida en la Sección 42, AHFA puede optar por intercambiar los Créditos de vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Créditos de vivienda del año actual o futuro, sujeto al pago por parte de la Entidad propietaria de la multa por extensión ambiental especificada en www.AHFA.com en este documento y al cumplimiento por parte de la Entidad propietaria del Anexo B y de todas las demás condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica de las circunstancias del proyecto.
- 3) Dentro de los 180 días posteriores a la fecha de puesta en servicio, la entidad propietaria debe proporcionar a AHFA el paquete de certificación de costo real (disponible en www.AHFA.com).

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 del préstamo HOME

Si alguna de las siguientes acciones ocurre después de la notificación de aprobación de HOME Los fondos del premio se cancelarán 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 propietaria (p. ej., adición de un nuevo socio general/miembro o eliminación de un socio general/miembro existente) sin el consentimiento previo por escrito de AHFA. Los ejemplos de situaciones en las que se puede considerar un cambio en la Entidad propietaria incluyen, entre otros: muerte o quiebra. Incluso si ocurre una circunstancia excepcional en la que AHFA considerará la remoción de un Titular Responsable de una Entidad Titular, incluyendo la muerte o la quiebra, ese cambio en la propiedad no será aprobado si el proyecto hubiera recibido una puntuación más baja en el proceso de solicitud si el El propietario responsable propuesto para ser eliminado no se había incluido en la solicitud en el momento de la presentación. Esta prueba se aplica sin tener en cuenta las personas o entidades nominadas para ser sustituidas en lugar del Titular Responsable que se retira. Cualquier persona o entidad, incluidos los sindicatos, que intente eludir este requisito, puede estar sujeta a la exclusión de todos los programas de AHFA;
- 3) Cambio en la estructura de sindicación: un cambio en el rol del sindicador o en la distribución de fondos/asignación a otros a través de la sindicación como se indica en la solicitud sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;
- 4) Cambio en el diseño de la unidad, pies cuadrados, 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 de contratista general sin consentimiento previo por escrito de AHFA;
- 6) Cambio en la Sociedad Administradora sin el consentimiento previo por escrito de AHFA;
- 7) Cambio de arquitecto sin consentimiento previo por escrito de AHFA;
- 8) Si AHFA recibe una determinación de una autoridad o agencia reguladora federal, estatal o local de incumplimiento significativo o no corregido de los requisitos existentes del solicitante Proyectos no pertenecientes a AHFA, AHFA puede rescindir la solicitud;
- 9) Cualquier miembro del equipo de desarrollo enumerado en la solicitud que tenga instancias de negligencia deliberada excesiva o incumplimiento no corregido (dentro del tiempo requerido por AHFA) con AHFA, crédito de vivienda, HOME, TCAP/Exchange o multifamiliar Reglamentos de bonos de ingresos de vivienda en proyectos existentes;
- 10) Cualquier Miembro del Equipo de Desarrollo enumerado en la solicitud que actualmente esté 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) El solicitante tiene un proyecto que está en ejecución hipotecaria o ha sido ejecutado en los últimos 10 años;
- 12) Cualquier cambio material adverso relacionado con el Proyecto o la Entidad Propietaria. AHFA determinará si 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 revisión de la Evaluación Ambiental del Sitio realizada por AHFA (o el consultor de AHFA) identifica cualquier condición ambiental insatisfactoria que el solicitante (o cualquier Propietario Responsable del solicitante) sabía o debería haber sabido o no investigó completamente antes de la presentación de solicitudes

La lista anterior de acciones negativas después de una adjudicación de fondos HOME no es exhaustiva. El propio Acuerdo Escrito enumerará otros requisitos necesarios. AHFA rescindiré 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 un proyecto ha solicitado o recibido una reserva de Créditos para Vivienda combinados con un compromiso de Fondos HOME y el proyecto no cumple con los requisitos para los Créditos para Vivienda o los Fondos HOME, entonces tanto la reserva de Créditos para Vivienda como el compromiso de Los fondos HOME pueden cancelarse. 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 información engañosa;
- 2) No se cumplen las condiciones del Acuerdo Escrito;
- 3) Cambios en el costo real 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 solicitante no notificó a la AHFA con prontitud sobre cualquier cambio material o adverso en la solicitud original. Los cambios sustanciales o adversos incluyen, pero no se limitan 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 por la fecha límite establecida por el solicitante y luego establecida o acordada por AHFA.

I Divulgación

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

V. PANORAMA ADMINISTRATIVO

A. Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama (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 para el Estado en 1980. Actualmente, AHFA cuenta con un personal experimentado de empleados, muchos de los cuales tienen entre 10 y 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 el programa de bonos de ingresos hipotecarios, el programa de certificados de crédito hipotecario, el programa de asistencia para el pago inicial, el programa Step Up, el programa de hipotecas rurales de Alabama, el programa Building Blocks to Homeownership y Habitat. para el programa de Compra de Préstamos para la Humanidad.

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

B. Políticas y Procedimientos Administrativos

La administración de AHFA del Programa HOME incluye, entre otras, las siguientes funciones: contabilidad, procesamiento de préstamos, servicio de préstamos, administración, cumplimiento, inversiones y 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 calidad de 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 por reclamos, juicios, daños y costos y gastos de ningún tipo. o de cualquier naturaleza que el Programa HOME pueda sufrir, incurrir o pagar como resultado de las decisiones de AHFA con respecto a cualquier solicitud, decisión de préstamo o acción asociada con la administración del Programa HOME, a menos que dicha responsabilidad u obligación esté específicamente contenidos dentro de la Ley.

1) Cuentas de desembolso HOME

Se han establecido dos cuentas para administrar el programa HOME de Alabama. La primera cuenta, el Fondo Fiduciario de Inversión HOME, se establece en el Departamento del Tesoro y se administra a través del Sistema Integrado de Desembolso e Información (IDIS) de HUD. La segunda, la cuenta HOME de Alabama, es establecida y utilizada por AHFA como cuenta de depósito y desembolso de fondos HOME. HOME Los fondos del gobierno federal, las ganancias por intereses y el capital reembolsado se depositarán y desembolsarán de esta cuenta. Todos los fondos relacionados con HOME en esta cuenta se mantendrán separados de otras cuentas mantenidas por AHFA. AHFA podrá establecer otras cuentas administrativas, las cuales están permitidas por el Título II de la Ley.

Una vez aprobado el financiamiento de un proyecto, y satisfechas todas las condiciones requeridas antes de la celebración del Acuerdo Escrito HOME, se establecerá una cuenta de dicho proyecto en IDIS. Las solicitudes de fondos HOME se realizarán al IDIS por AHFA o su designado.

2) Deberes administrativos

- (i) 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.
- (ii) Monitoreo: AHFA monitoreará a cada destinatario designado de HOME Funds para verificar el cumplimiento de las restricciones de ocupación y uso. El alcance y la frecuencia de las actividades de monitoreo cumplirán o excederán los requisitos mínimos del programa específico como se describe en la Ley o los reglamentos. Consulte 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 22nd Street North, Suite 900, Birmingham, AL 35203.

VI. CUMPLIMIENTO

A. Alcance de negocios de mujeres y minorías

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. Igualdad de oportunidades y vivienda justa

Se utilizarán procedimientos de marketing afirmativo para que ninguna persona en los Estados Unidos, por motivos de raza, color, origen nacional, religión o sexo, sea excluida de la participación, se le nieguen los beneficios o sea objeto de discriminación bajo cualquier programa o actividad financiada en su totalidad o en parte con fondos disponibles bajo el Programa HOME de Alabama. Los beneficiarios de los fondos HOME de Alabama deben cumplir con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Discriminación por Edad de 1975. AHFA mantendrá registros, siempre que sea posible, del porcentaje de unidades de bajos ingresos ocupadas o compradas por minorías y padres solteros.

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

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

Según lo exige la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, en su forma enmendada, 12 USC 1701u, los beneficiarios de los Fondos HOME deben garantizar que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por el desarrollo de viviendas deben dirigirse a personas de bajos y muy bajos ingresos.

D. Revisión Ambiental

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

MI. Pareo

NOTA: Por lo general, se requiere que el estado de Alabama iguale una parte (doce y medio por ciento) de los fondos anuales de HOME. Esta contrapartida puede derivarse de varias fuentes posibles, incluida la donación de tierras por parte de las localidades, la donación de mano de obra voluntaria calificada o no calificada, el capital social, el uso de los ingresos de los bonos exentos de impuestos, el valor exento de los impuestos a la propiedad por parte de las localidades, las inyecciones de efectivo por parte de las 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 los hogares de Alabama elegibles para HOME y una parte de esta financiación puede contar como contrapartida. El uso de cualquier posible fondo estatal requeriría una asignación por parte de la legislatura. Las fuentes específicas y la cantidad de 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. Requisitos de ocupación y alquiler

En los proyectos de alquiler residencial HOME y Housing Credit, al menos el 20 % de las unidades deben estar ocupadas por familias con ingresos iguales o inferiores al 50 % del ingreso familiar medio y el alquiler debe estar restringido al nivel de alquiler del 50 % o inferior o el Mercado justo de la Sección 8 Renta, lo que sea menor. Las unidades restantes deben estar ocupadas con hogares con ingresos al

o por debajo del 60 % del ingreso familiar medio y el alquiler debe estar restringido al 60 % o por debajo del nivel de alquiler o al alquiler justo de mercado de la Sección 8, lo que sea menor. Los límites de ingresos y los límites de alquiler de HOME 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.

GRAMO

Monitoreo de Cumplimiento

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

VIII. INICIATIVA DE PAGO INICIAL DEL SUEÑO AMERICANO

A. Iniciativa de Pago Inicial del Sueño Americano (ADDI)

ADDI es una fuente de financiación basada en el programa HOME para la prestación de asistencia con el pago inicial a compradores de vivienda primerizos elegibles. AHFA se desempeña como administrador del Programa HOME del Estado de Alabama y del Programa ADDI del Estado de Alabama.

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

B. Fondos ADDI

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

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 un curso de asesoramiento sobre propiedad de vivienda proporcionado por una agencia de asesoramiento aprobada por HUD o cualquier otro curso de asesoramiento sobre propiedad de vivienda aprobado por AHFA, y cumplir con los requisitos 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 Consuming Credit Servicios de Consejería de Alabama.

C. Disposición de recuperación de ADDI

Si en algún momento durante el período de asequibilidad de cinco años, el comprador de vivienda original vende, intercambia, transfiere el título o deja de ocupar la vivienda como su residencia principal, el comprador de vivienda estará sujeto a recuperación y deberá devolver los fondos según se considere aplicable.

La recuperación de ADDI se evalúa sobre una base prorrateada reducida del 20% por año completo, excepto

en caso de incumplimiento, que exige 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 2023

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 SOLICITUD RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL PLAN DE ACCIÓN EN EL HOGAR MISMO, DEBERÁN REALIZARSE EN EL SENTIDO DE AHFA. DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA.

El sistema de puntuación de puntos descrito en este Anexo A y las disposiciones relacionadas del Plan de acción HOME (Sistema de puntuación de puntos) permitirán que AHFA otorgue puntos a los proyectos que mejor cumplan con las prioridades de vivienda identificadas para el estado de Alabama. El Sistema de Puntuación de Puntos clasificará cada proyecto en dos secciones (Puntos Ganados y Puntos Perdidos). La clasificación de cada proyecto se determinará tomando la sección 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 qué proyectos deben asignarse. Los solicitantes deberán calificar sus solicitudes utilizando el formulario de puntuación de puntos de crédito de vivienda/ HOME del año en curso proporcionado por AHFA. Este formulario de puntuación de puntos debe enviarse a AHFA como parte del paquete de solicitud.

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

AHFA ha establecido una prioridad de vivienda para lograr una distribución equilibrada de los Créditos de Vivienda y los Fondos HOME en todo el Estado en términos de regiones geográficas, condados, áreas urbanas y rurales. AHFA logrará esta prioridad asignando créditos de vivienda y fondos HOME en general a un solo proyecto por condado. Esta metodología de asignación, utilizada a lo largo del tiempo, ha ayudado a garantizar que los condados y las ciudades de todo el estado hayan recibido una parte de la asignación de fondos de la AHFA proporcional a sus respectivas 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.

Procedimientos de selección de proyectos:

Selección de asignación:

1. El proyecto con la puntuación más alta por condado que sea propiedad de un CHDO aprobado por la AHFA se financiará hasta que se alcance el 15 % reglamentario del CHDO reservado.
2. El proyecto de Crédito de Vivienda y/o proyecto HOME con la puntuación más alta combinado con Créditos de Vivienda se asignará por condado hasta que se hayan asignado todos los Créditos de Vivienda y Fondos HOME disponibles para 2023, sujeto a la siguiente excepción. AHFA asignará créditos de vivienda a 2 proyectos en el mismo condado o ciudad solo si ambos proyectos obtienen un puntaje lo suficientemente alto como para ser financiados, son elegibles para recibir financiamiento bajo este Plan de acción HOME, y uno de los proyectos que se están considerando tiene todos los siguientes atributos en el momento de la solicitud: (i) ha recibido un Préstamo HOME de AHFA, (ii) tiene al menos el 85% de ocupación, y (iii) ha (a) pagado el Préstamo HOME en su totalidad, o (b) ha cerrado un Prórroga de 15 años de la deuda evidenciada por el préstamo HOME pendiente.

3. Si se han asignado todos los Créditos de vivienda disponibles para 2023 y aún quedan fondos HOME disponibles, el proyecto HOME con la puntuación más alta combinado con Créditos de vivienda se puede asignar por condado, sujeto a una asignación de Crédito de vivienda para el año futuro.

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

En caso de empate entre dos o más solicitudes, los proyectos se clasificarán en el siguiente orden para determinar qué solicitud tendrá prioridad:

1. En el 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 de cualquier Propietario responsable. 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.
2. Si aún persiste un empate, se hará una recomendación para la solicitud que tenga un Propietario relacionado que se haya registrado antes del 31 de diciembre de 2022 y participe en el Programa de solicitud simplificada masiva de asistencia de alquiler de emergencia para proyectos financiados por AHFA.
3. Si aún persiste un empate, se hará una recomendación para la solicitud presentada por un propietario responsable que no intercambié o recibió una asignación adicional de créditos de vivienda o fondos HOME en un AHFA de 2018, 2019 o 2020 financiado anteriormente. Proyecto.
4. Si persiste el empate, se dará prioridad a la solicitud que haya solicitado HOME Fondos.
5. Si aún persiste un empate, se dará prioridad a un proyecto ubicado en una zona censal donde el ingreso familiar medio de la zona estimada de 2020 de los datos demográficos y censales del Consejo Federal de Examen de Instituciones Financieras (FFIEC) sea igual al 100 % de la Ingreso familiar promedio de 2022 del condado publicado por HUD.
6. Si aún persiste un empate, se dará prioridad a la solicitud ubicada en un condado con la menor cantidad total de unidades en (a) Proyectos activos de AHFA y (b) proyectos que han recibido asignaciones de Crédito de vivienda de AHFA pero tienen no puesto en servicio.
7. Si 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, la falta de mantener o proporcionar registros completos, la falta de acceso en el sitio al personal de cumplimiento o la falta de respuesta al programa de cumplimiento de AHFA.
8. Si persiste el empate, se dará prioridad al proyecto que esté ubicado en una Zona Censal Calificada y esté respaldado por un plan de revitalización aprobado por el órgano rector de la jurisdicción local dentro de los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud. Para ser elegible para esta prioridad, la solicitud debe incluir copias de las páginas extraídas relevantes del plan de revitalización, incluidos los términos definidos a los que se hace referencia, con referencias específicas destacadas (no más de 10 páginas).
9. Si aún persiste un empate, se dará prioridad a la solicitud de un proyecto que esté destinado a la propiedad del inquilino final. El proyecto debe consistir en viviendas unifamiliares, dúplex, casas adosadas o una combinación de los mismos para ser elegible. Para ser elegible para esta prioridad, el

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.

- 10 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.
- 11 Si aún persiste un empate, se dará prioridad de acuerdo con un sorteo que se llevará a cabo el siguiente día hábil después de que se presenten las solicitudes. El sorteo se realizará en la sala de juntas de AHFA para determinar el orden de premiación en caso de empate. Una persona imparcial será seleccionada para dibujar. El sorteo estará abierto al público y los resultados se publicarán en el sitio web de AHFA al finalizar el sorteo.

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

Independientemente de la clasificación numérica estricta, el Sistema de Puntuación de Puntos no opera para conferir a un solicitante o proyecto ningún derecho a una reserva o asignación de Créditos de Vivienda en cualquier cantidad. En todos los casos, AHFA reservará y asignará Créditos de vivienda de acuerdo con un juicio sensato y razonable, prácticas comerciales prudentes y el ejercicio de su discreción inherente.

A. PUNTOS GANADOS

1.) Características del Proyecto (Máximo 69 Puntos)

(i.) Tipo de Construcción (Máximo 33 Puntos)

- (a.) Se otorgará un máximo de 25 puntos en conjunto a los proyectos que brinden servicios adicionales a la unidad/proyecto. Consulte la solicitud y sus instrucciones para distinguir entre un servicio adicional y un servicio obligatorio. Solo los servicios adicionales que se enumeran a continuación serán elegibles para puntos. Si un proyecto recibe una asignación de Créditos de vivienda y no brinda ningún servicio adicional de la manera representada en el Paquete de solicitud, el proyecto y sus Propietarios responsables estarán sujetos a penalizaciones de puntos y otras sanciones de acuerdo con este Plan de acción HOME.

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

- Casa club/Edificio comunitario/Sala comunitaria (debe tener como mínimo una cocina (con refrigerador/ congelador, gabinetes y un fregadero con espacio en el mostrador), sala de reuniones comunitaria (con asientos y áreas de actividad proporcionales al 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 provista en cada unidad (capacidad de 3-7 pies cúbicos. La lavadora debe ser Energy

Clasificación de estrellas.)

- 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, oficina del administrador residente y 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. • Iluminación de todos los servicios del proyecto, estacionamiento(s) y todas las entradas y salidas del proyecto

puntos.

- Paquete de seguridad de la unidad (Cada unidad debe tener una alarma en todas las puertas de entrada y ventanas)
- Refugio contra Tormentas (Debe cumplir con el Código Internacional de Refugio contra Tormentas del Consejo Nacional Estándar de la Asociación para el Diseño y Construcción de Refugios Contra Tormentas (ICC 500 de agosto de 2008) Normas)
- 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. Cada tipo de equipo de acondicionamiento físico debe colocar un letrero instructivo sobre el uso del equipo de acondicionamiento físico) • Pabellón de picnic cubierto (mínimo de 2 mesas con banco adjunto y 2 parrillas con cubierta permanente)

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

- Centro de cómputo (dos o más computadoras con impresora y acceso a Internet) • Centro de salpicaduras (al menos 500 pies cuadrados) que incluye como mínimo una zona de rociado y una almohadilla y 3 fuentes de agua sobre el suelo. • Sala de ejercicio/fitness con equipo (la sala no debe tener menos de 144 pies cuadrados y debe proporcionar un mínimo de 3 tipos separados de equipo de ejercicio/fitness de grado comercial)
- Refugio de parada de autobús cubierto (mínimo 6' de ancho por 12' de largo) con 2 asientos de banco fijos debajo de la misma cubierta (debe estar separado/independiente del quiosco de correo a menos que la ubicación permita el acceso adecuado del autobús para recoger y dejar)
- Puerta de acceso (debe estar en todos los puntos de entrada del proyecto si hay más de uno) • Sendero para caminar con bancas (concreto de 5 pies de ancho y un mínimo de ¼ de milla de largo) (Debe estar separado de las aceras requeridas)

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes servicios adicionales:

- Cancha de baloncesto (debe tener borde separable y tablero inastillable) • Área de picnic (mínimo de 168 pies cuadrados de losa de concreto para cada mesa de picnic) con parrillas (1 parrilla permanentemente fija) 1 mesa de picnic con asientos de banco adjuntos para cada 14 unidades propuestas en el proyecto). Área de azotea con 1 mesa de picnic con bancas anexas por cada 14 unidades propuestas en el proyecto. • Puertas contra tormentas (debe ser una construcción de aluminio) • Cordón de emergencia/botón de llamada (mínimo de 1 en cada unidad) • Portabicicletas adjunto (1 por edificio, incluido el edificio comunitario) (El portabicicletas debe instalarse permanentemente sobre concreto de tal manera que no se impide el tráfico en la acera)

- Gazebo (Mínimo 16' x 16') (Mínimo de 1 mesa de picnic con banco adjunto asientos)

Solo proyectos de nueva construcción (máximo de 8 puntos)

- (b.) Se otorgarán 4 puntos por contraventanas; ventanas con aislamiento de rotura de puente térmico o ventanas de vinilo extruido y puertas exteriores con aislamiento. Las ventanas deben tener la calificación Energy Star.
- (c.) 4 puntos para productos de revestimiento completo de ladrillo/cemento, estuco, piedra cultivada o unidad de mampostería de hormigón (CMU) (No se acepta ningún sistema de acabado de aislamiento exterior).

Unidades multifamiliares (dos o más unidades en un edificio)

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

Todas las áreas de entrada al apartamento (incluidos los corredores cubiertos, porches, balcones y patios) deben tener ladrillos, revestimiento de cemento, estuco, piedra cultivada o CMU para que se consideren ladrillos completos.

Unidades unifamiliares (unidad unifamiliar/edificio separado)

Un mínimo del 50 % de la edificación, definida como la fachada exterior desde la elevación del nivel terminado hasta la línea del alero, debe ser de ladrillo. Cada pared exterior debe contener ladrillo hasta la parte inferior de las ventanas del primer piso en una unidad de dos pisos o el antepecho 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.) Conservación de energía/agua y entorno de vida saludable

(Máximo de 8 Puntos en el Agregado)

Se otorgarán 3 puntos por cada uno de los siguientes:

- HVAC de 15 SEER (HSPF 9.0) o superior. • Tejas de "techo frío" con calificación Energy Star o techo de metal con una antigüedad de cincuenta (50) años. garantía.

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes:

- Campana extractora de cocina ventilada al exterior y equipada con un apagador.
- Inodoro, cuarto de baño con la etiqueta "WaterSense" del Programa de Asociación de la EPA grifos y cabezales de ducha.

Se otorgará 1 punto por cada uno de los siguientes:

- Acabados de paredes con bajo contenido de compuestos orgánicos volátiles (COV) (niveles máximos de COV de 50 gramos/litro). • Acabados de pisos bajos en VOC (niveles máximos de VOC de 100 gramos/litro). • Iluminación LED con clasificación Energy Star en la cocina.

(iii.) Rentabilidad Asequible (Máximo 10 Puntos)

(a.) Nuevos Fondos. Se otorgará un máximo de 5 puntos en 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 otorgados al proyecto, el 100% del monto total de los fondos comprometidos por puntos debe ser una fuente permanente de fondos. Los fondos existentes que se asumen y/o los plazos se extienden no califican para puntos bajo estos criterios. Para calificar para estos puntos, la solicitud debe incluir un compromiso firme totalmente ejecutado de la entidad que prestará o otorgará los fondos para el proyecto.

(1.) Se otorgará un máximo de 5 puntos a los proyectos que tengan un compromiso de fuentes de nuevos fondos aprobados por AHFA de la siguiente lista: Fondos del Banco Federal de Préstamos para la Vivienda para el Programa de Vivienda Asequible (AHP, por sus siglas en inglés) (los fondos del AHP deben estar en el forma de subvención), fondos HOME (no otorgados por AHFA), fondos USDA Rural Development 515, CDBG (Programas de derecho, estado, mitigación y recuperación de desastres), fondos de CHOICE Neighborhood, Subvención de capital de NeighborhoodWorks, Programa de garantía de préstamo de la Sección 108 y/o Fondos Estatales y Locales de Recuperación Fiscal del Coronavirus (SLFRF).

5 puntos – \$16,001+ por unidad

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

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

2 puntos – \$4,000 - 8,000 por unidad

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

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

(c.) Período de uso extendido. Se otorgarán 3 puntos a los proyectos que se comprometan irrevocablemente por escrito a renunciar a presentar una solicitud de Contrato Calificado y seguir siendo un Proyecto de Vivienda Asequible Calificado durante el Período de Uso Extendido (un total de 30 años).

(iv.) Necesidades del Inquilino (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 adicionales para tres o más dormitorios. La rehabilitación de unidades de alquiler multifamiliares existentes ya debe tener los tres o más dormitorios requeridos para recibir los puntos.

- (c.) Se otorgarán 2 puntos a los proyectos que reserven un mínimo del 7% del total de unidades propuestas para inquilinos con discapacidades o poblaciones sin hogar. Las unidades deben comercializarse activamente y alquilarse a hogares con al menos un inquilino con una discapacidad o un inquilino que está en transición de estar sin hogar (para incluir a personas que huyen de la violencia doméstica; que superan la edad 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.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que se hayan comprometido por escrito a hogares objetivo en las listas de espera de vivienda pública.
- (e.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que proporcionen un mínimo del 5% de las unidades de vivienda diseñadas y construidas 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.) Se otorgará 1 punto a los proyectos que renuncien a su derecho a un Contrato Calificado por la duración del Período de Uso Extendido.

(v.) Tipo de Proyecto (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. Las viviendas multifamiliares previamente existentes se definen como viviendas multifamiliares que han sido demolidas y despejadas en los últimos 5 años o que serán demolidas y despejadas para la construcción de nuevas viviendas de reemplazo en el mismo sitio, excepto para el reemplazo de viviendas multifamiliares existentes propiedad de las autoridades de vivienda pública. , que puede construirse en el mismo sitio o en un sitio nuevo.

(vi.) Ubicación (Máximo 10 Puntos)

- (a.) Puntos ganados por la selección del sitio

Servicios Vecinales (Máximo 10 Puntos)

Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes servicios vecinales ubicados dentro de las 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 áreas rurales, pueden presentar la mejor opción disponible para la tienda de comestibles (es decir, Dollar General, tienda de conveniencia, etc.). El solicitante deberá acreditar suficientemente ambos requisitos. Los servicios de vecindario duplicados no serán elegibles para puntos adicionales. Los puntos solo se otorgarán por los servicios del vecindario que se enumeran a continuación. Si AHFA no puede localizar un servicio debido a direcciones incorrectas, se deducirá 1 punto por cada servicio en el que se proporcionen direcciones incorrectas. (Referirse a

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 o Droguería
Tienda de conveniencia	Banco o cooperativa de crédito
Hospital o consultorio médico	

(b.) Puntos deducidos por la selección del sitio

(1.) Servicios Vecinales Negativos (Sin Máximo)

No hay límite en la cantidad de puntos que se pueden deducir por servicios vecinales negativos.

Se deducirán 5 puntos cada uno si alguno de los siguientes usos incompatibles es adyacente al sitio. Adyacente se define como cercano, pero no necesariamente en contacto.

La siguiente lista no es exhaustiva. (Consulte los Servicios de Vecindario Negativo como se define en las Instrucciones de la Solicitud)

basurero o basurero	Granja de cerdos o pollos
patio de salvamento	Planta procesadora
Planta de tratamiento de aguas residuales	Industrial
Instalación de distribución	Aeropuerto
Subestación de servicio eléctrico	prisión o cárcel
Ferrocarril	Eliminación de residuos sólidos

Video para adultos/teatro/entretenimiento en vivo

*Tenga en cuenta: No se deducirán puntos para propiedades ubicadas junto a una vía férrea, si los niveles de ruido son aceptables (nivel de ruido exterior < 65 dB; nivel de ruido interior < 45 dB). AHFA se basará en la evaluación del nivel de ruido requerida en el informe ambiental presentado con la solicitud.

Se deducirán 2 puntos cada uno si cualquiera de los siguientes usos incompatibles enumerados se encuentra dentro de 0,3 millas del sitio. La lista no es exhaustiva.

basurero o basurero	Granja de cerdos o pollos
patio de salvamento	Planta procesadora
Planta de tratamiento de aguas residuales	Aeropuerto
prisión o cárcel	Eliminación de residuos sólidos

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

(2.) Accesibilidad (Máximo 2 puntos Deducidos)

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.) Características del Solicitante (Máximo 35 Puntos)

(i.) Se otorgará un máximo de 10 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 los siguientes requisitos:

5 Puntos - Minorías o mujeres tienen titularidad en la Entidad Titular o algún Responsable Dueño; y

5 puntos: el solicitante garantiza que los contratos por al menos el 10% del costo total de construcción se otorgan a empresas propiedad de minorías o mujeres.

En todos los casos, la(s) persona(s) minoritaria(s) o mujer(es) debe(n) servir como socio general, gerente o miembro administrador de la Entidad Propietaria o Titular Responsable, debe tener al menos un 50% de participación en la propiedad de la Entidad Propietaria o Titular Responsable, o debe tener al menos un 50 % de participación en la propiedad del negocio participante para calificar para los puntos. Estos negocios incluyen, entre otros, empresas de bienes raíces, empresas de construcción, empresas de tasación, empresas de gestión, instituciones financieras, empresas de banca de inversión, suscriptores, contadores y proveedores de servicios legales. El nombre y la dirección de la empresa y el monto anticipado del contrato deben figurar en el formulario proporcionado por AHFA en el Paquete de solicitud en el momento de la solicitud para poder recibir los puntos.

(ii.) Se otorgarán 5 puntos a las Entidades Propietarias con un Propietario Responsable que actualmente es propietario y tiene experiencia previa exitosa en el desarrollo de Proyectos AHFA Activos que recibieron una Carta de Reserva de Crédito de Vivienda o Acuerdo Escrito HOME en 2000 o posterior.

Estos 5 puntos también se otorgarán (sin duplicación) a las Entidades Titulares con uno o más Titulares Responsables que hayan listado Proyectos No AHFA que hayan sido Puestos en Servicio en 2006 o después. 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. Los desarrollos de casas móviles, hospitales, sanatorios, centros de atención vital o centros de atención intermedia no se consideran viviendas multifamiliares a efectos de calificar para los puntos. El Propietario Responsable puede incluir la experiencia adquirida como Propietario Responsable en otra empresa, pero no como empleado de otra empresa. Los solicitantes deben poseer actualmente las propiedades enumeradas para los puntos de desarrollo.

5 puntos = (500+ unidades o 5+ proyectos)

(iii.) Se otorgarán 10 puntos a los solicitantes con agentes administradores sólidos y experimentados de viviendas multifamiliares para personas de bajos ingresos. Esta experiencia se define por el mayor número de unidades o proyectos (con al menos el 20% de las unidades consideradas de bajos ingresos) gestionados actualmente. 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 propiedad con fines de lucro

Entidad Titular, sus Titulares Responsables que sean personas físicas, y (b) para Entidades Titulares sin fines de lucro, la propia Entidad Titular.

(iv.) Se otorgarán hasta 5 puntos a los solicitantes con propietarios responsables que participaron en el programa de Asistencia de alquiler de emergencia de Alabama (ERA Alabama) de la siguiente manera:

- a. Se otorgarán 5 puntos a los solicitantes que obtuvieron fondos de ERA Alabama para más del 50 % de las unidades agregadas propiedad del Propietario responsable
- b. Se otorgarán 3 puntos a los solicitantes que obtuvieron fondos de ERA Alabama para más del 25 % de las unidades agregadas propiedad del Propietario responsable

(v.) Se otorgarán hasta 5 puntos a los solicitantes bajo contrato con una empresa de administración de propiedades de AHFA que participó en el programa de Asistencia de alquiler de emergencia de Alabama (ERA Alabama) de la siguiente manera:

- a. Se otorgarán 5 puntos a los solicitantes que obtuvieron fondos de ERA Alabama para más del 50 % de las unidades agregadas administradas por una empresa de administración de propiedades de AHFA
- b. Se otorgarán 3 puntos a los solicitantes que obtuvieron fondos de ERA Alabama para más del 25 % de las unidades agregadas administradas por una empresa de administración de propiedades de AHFA

B. PUNTOS PERDIDOS

Además de los puntos ganados, cada solicitud presentada por una Entidad Propietaria puede estar sujeta a deducciones de puntos. Las deducciones de puntos resultantes de cada Proyecto AHFA existente (aprobado y/o puesto en servicio) se basarán en el QAP de AHFA y el Plan de Acción HOME para el año correspondiente y cubrirán todo incumplimiento de los documentos de AHFA, acuerdos ejecutados, auditorías e inspecciones que se identifica durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al QAP actual o al año del Plan de acción HOME. La deducción de puntos por incumplimiento identificado entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año tendrá en cuenta si la Entidad Titular u otro Titular Responsable realiza o no acciones correctivas, inspecciones de seguimiento u otras verificaciones de cumplimiento dentro del plazo exigido por AHFA, incluso si el plazo es posterior al 31 de diciembre de dicho año. Los puntos perdidos se evaluarán en base a los siguientes criterios:

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

- (i.) Se deducirán 5 puntos (por cada ocurrencia) de una solicitud si cualquier Propietario responsable de la Entidad propietaria modificó un proyecto aprobado de cualquier manera diferente a la solicitud original del proyecto aprobado sin el consentimiento previo por escrito de AHFA.
- (i.) Se deducirán 5 puntos (por cada ocurrencia) de una solicitud si cualquier Propietario responsable de la Entidad propietaria o la Compañía administradora identificados en la solicitud no cumple y/o tiene alguna falla no subsanada para cumplir con un requisito específico enumerados 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.
- (ii.) Se deducirán 2 puntos (por cada ocurrencia) de una solicitud si algún Propietario responsable de la Entidad propietaria o la Compañía administradora identificados en la solicitud por cualquiera de los siguientes con respecto a los requisitos de Davis Bacon en cualquier Proyecto AHFA (aprobado y/o puesto en servicio):

- Sin respuesta sobre cuestiones pendientes durante más de 6 meses

- El contratista general no puede enviar las nóminas, lo que provoca que se abra una cuenta de depósito en garantía establecido
- Los asuntos pendientes permanecen más de 2 años a partir de la fecha del aviso para proceder
- No proporcionar a AHFA el informe de la Sección 3 en la fecha requerida
- No proporcionar a AHFA el informe HUD 2516 en la fecha requerida

2.) Incumplimiento después de la Inspección Inicial en el Sitio (Sin Máximo)

Las solicitudes están sujetas a deducciones de puntos por incumplimiento de los Requisitos de Cumplimiento como se describe en (Anexo D) Procedimientos de Supervisión de Cumplimiento, 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 un profesional ambiental externo calificado ("EP") según lo definido por 40 CFR § 312.10 (b) y cumplir con las pautas, los requisitos y el formato descritos en este documento.

Para todas las solicitudes hechas a AHFA:

Un ESA de Fase I debe ser completado por un EP e incluir todos los componentes descritos en el Anexo B1, incluidos, entre otros, muchos componentes que se suman a los requeridos por el estándar actual de la Sociedad Estadounidense de Pruebas y Materiales ("ASTM") para los ESA de Fase I aprobados para su uso en los EE. UU.

Agencia de Protección Ambiental ("USEPA"). La falta de cumplimiento e inclusión en la Fase I de ESA de todos los elementos requeridos por AHFA resultará en demoras en el procesamiento o terminación del Paquete de Solicitud. AHFA requiere que el solicitante contrate al EP de acuerdo con los términos establecidos en la carta de compromiso en el Anexo B-2, una copia de la cual debe incluirse como Apéndice I de la Fase I ESA. Debido a que muchos de los elementos requeridos de la Fase I ESA toman tiempo para completarse, AHFA recomienda enfáticamente que los solicitantes contraten un EP y comiencen a preparar la Fase I ESA lo antes posible en el proceso de preparación de una solicitud.

Si una ESA de Fase I para un proyecto (a) identifica una Condición Ambiental Reconocida (que incluye, pero no se limita a, condiciones ambientales reconocidas controladas y condiciones ambientales reconocidas históricas (en lo sucesivo denominadas colectivamente ("REC")), y /o (b) recomienda que se realicen pruebas adicionales, investigaciones o un Informe ESA de Fase II, todos y cada uno de los Informes y Apéndices de ESA de Fase II o informes de pruebas adicionales preparados por el EP para abordar los REC identificados deben incluirse en el momento en que se El ESA de la Fase I se envía a la AHFA. Todos los Informes de ESA de la Fase II deben abordar completamente todos los REC identificados en el ESA de la Fase I. Deben completarse de acuerdo con las versiones más recientes de ASTM E1903, 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 un uso residencial restringido según lo definido por 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: AHFA permitirá el uso de un control institucional que prohíba el uso de aguas subterráneas para fines potables o de riego en los casos en que el agua sea suministrada por una empresa de servicios públicos; y (b) solo para proyectos de Crédito de Vivienda, AHFA permitirá el uso de un sistema de mitigación de vapor pasivo permanente como parte de un Plan de Limpieza Voluntario aprobado antes de la presentación de la solicitud, por escrito por ADEM bajo la regulación 335-15- del Código Administrativo de Alabama. 4-.04, donde la(s) fuente(s) de posible intrusión de vapor está(n) ubicada(s) completamente fuera del sitio y la aprobación de ADEM del Plan Voluntario de Limpieza establece que no se requerirá un monitoreo de cumplimiento futuro. 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 no es un REC. AHFA se reserva el derecho de cancelar cualquier solicitud si determina que el EP no identificó las condiciones ambientales como REC y las abordó, cuando corresponda, en una Fase II ESA. AHFA se reserva además el derecho

cancelar cualquier solicitud si determina que el EP no demostró suficientemente que un proyecto es apropiado para uso residencial sin restricciones de conformidad con las versiones más actuales de ASTM E1903, AEIRG o ARBCA. AHFA no considerará ningún sitio para financiamiento que esté incluido o propuesto en la Lista de Prioridades Nacionales ("NPL") o el Sitio Estatal de Residuos Peligrosos ("SHWS") equivalente del Estado (sitio Superfund).

Se deben presentar dos versiones de todos los informes de la siguiente manera: una copia impresa a color encuadernada completa (carpeta de 3 anillas) (con cada apéndice separado con pestañas) y una copia a color exacta y completa en formato digital, cuyo texto deberá estar en formato de búsqueda. formato. En el momento de la presentación de la solicitud, el solicitante debe pagar una tarifa de solicitud no reembolsable como se especifica en el QAP, el Plan de acción HOME y/o la Política de bonos de ingresos para viviendas multifamiliares. De conformidad con esos planes/políticas, la 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 presentado por el solicitante. Además de la(s) tarifa(s) de solicitud no reembolsable(s), AHFA puede requerir que el solicitante proporcione fondos adicionales en cantidades suficientes para cubrir todos los costos de terceros que AHFA razonablemente anticipe para pagar o reembolsar a AHFA por cualquier costo de terceros incurrido durante el proceso de revisión y análisis de solicitudes. AHFA enviará una factura al solicitante que deberá ser pagada por el solicitante dentro de los 7 días hábiles posteriores a la fecha de la factura. Cualquier parte no utilizada de los pagos adicionales realizados por el solicitante en relación con la revisión de terceros se devolverá al solicitante sin intereses una vez que se hayan presentado todas las facturas de terceros y se haya determinado el monto del reembolso.

Durante el curso del proceso de revisión ambiental de AHFA, AHFA notificará al solicitante si el Informe ESA de la Fase I debe actualizarse para satisfacer los requisitos de All Appropriate Inquiry ("AAI") 40 CFR 312 y ASTM Sección 4.6 (que requieren ciertos componentes de la Fase I de la ESA se llevará a cabo o se actualizará dentro de los 180 días).

En la medida en que se requiera un Informe ESA de Fase I actualizado, el solicitante será el único responsable de estos costos, tarifas y gastos relacionados. Durante el proceso de revisión de AHFA, cualquier informe presentado para el cual AHFA (o el consultor designado por AHFA) determine que no cumple con los requisitos de la política ambiental de AHFA, las normas actuales de ASTM o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables dará como resultado la terminación de la solicitud relacionada. .

Requisitos de integridad de la solicitud: -

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 revisión de integridad, AHFA determina que una solicitud en un ciclo de solicitud competitivo para fondos HOME y/o créditos de vivienda carece de los materiales requeridos 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 se considerará para la financiación durante ese ciclo de puntuación. Si durante la revisión de integridad, AHFA determina que se proporcionó toda la documentación requerida por los Requisitos de la política ambiental y que la solicitud se adhiere materialmente a los estándares definidos por AHFA, pero que se requiere información o aclaración adicional para que AHFA complete su evaluación completa de la Política ambiental. Requisitos, AHFA se comunicará con el solicitante vía correo electrónico. 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 información o documentación materialmente diferente o nueva que esta Política ambiental exigía que se presentara en el momento de la presentación de la solicitud, AHFA se reserva el derecho de cancelar la solicitud. . Para mayor claridad, los siguientes elementos ambientales importantes se deben presentar en el momento de la solicitud y no se aceptarán después de la fecha límite de presentación de la solicitud: (1) todos los datos de pruebas ambientales recopilados para un proyecto propuesto, incluidas, entre otras, pruebas de suelos , aguas subterráneas, sedimentos, gases del suelo, aire ambiental, asbesto y pintura a base de plomo; (2) cualquier estudio de delimitación de humedales o informes de evaluación requeridos; (3) cualquier Determinación Jurisdiccional requerida del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU.; y (4) todos los planes de remediación o mitigación para abordar los problemas ambientales identificados (o que deberían haber sido identificados) en los informes Fase I ESA y Fase II ESA. Además, si un solicitante desea proporcionar

información de cualquier agencia local, estatal o federal de conformidad con cualquier artículo presentado a AHFA por el solicitante de conformidad con estos Requisitos de la Política Ambiental, toda esa información debe proporcionarse en el momento de la solicitud y estar en forma de una comunicación formal por escrito de la agencia al solicitante o su abogado o EP. Si la información de la agencia hace referencia o expresa aprobación de cualquier método, proceso u otra información, toda la información a la que se hace referencia o supuestamente se aprueba, incluidos los anexos o anexos y la correspondencia relacionada, debe proporcionarse en el momento de la solicitud. Después de la fecha de la solicitud inicial, AHFA no considerará ni revisará ninguna comunicación al solicitante relacionada con estos Requisitos de la Política Ambiental de ninguna agencia local, estatal o federal, independientemente de cuándo o en qué forma se recibió.

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

Todos los problemas ambientales identificados (o que la AHFA determine que deberían haberse identificado) en los informes de la Fase I de la ESA y la Fase II de la ESA deben haber sido eliminados o mitigados por completo (o incluir con la solicitud un plan de remediación por escrito aprobado por escrito por ADEM) de una manera que sea compatible con el uso residencial sin restricciones salvo las únicas excepciones descritas en la página B-1 de este Anexo.

Exceptuando solo los planes para nuevas construcciones resistentes al radón, todos los planes de remediación o mitigación para resolver cualquier problema ambiental identificado en una ESA de Fase I o ESA de Fase II deben presentarse a AHFA por escrito al enviar la solicitud e incluir: (a) detalles sobre la plan de remediación específico; (b) todas las aprobaciones finales de la autoridad reguladora aplicables requeridas para la implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de las partidas de los costos estimados con cotizaciones de respaldo; (d) información sobre la fuente de financiación esperada 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. En la medida en que existan pautas o métodos contradictorios o inconsistentes entre las agencias reguladoras con respecto al asunto ambiental en cuestión, el EP deberá seguir el estándar más estricto y certificar que este estándar ha sido satisfecho.

Toda la información proporcionada por el solicitante debe ser satisfactoria para AHFA y puede estar sujeta a las tarifas que se describen en el QAP, el Plan de acción HOME, la Política de bonos de ingresos para viviendas multifamiliares y/o en www.AHFA.com.

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

Si se descubre alguna condición ambiental imprevista con respecto a un proyecto que ya ha recibido una adjudicación de fondos HOME, créditos de vivienda y/o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares, y dicha condición ambiental habría causado el fracaso del proyecto para cumplir con los requisitos de la política ambiental si se descubre antes de la adjudicación, entonces (a) si AHFA determina que el solicitante o sus propietarios responsables deberían haber descubierto la(s) condición(es) ambiental(es) durante el proceso de solicitud, AHFA rescindiré la adjudicación y exigirá a todos Los fondos de HOME o los créditos de vivienda se devolverán a AHFA, o (b) si AHFA determina que las condiciones ambientales surgieron por causas ajenas al solicitante y no pudieron haberse descubierto razonablemente durante el proceso de solicitud, AHFA puede permitir que la Entidad propietaria para que el proyecto remedie la(s) condición(es) ambiental(es) por cuenta y costo exclusivo de la Entidad propietaria, incluidos, entre otros, los honorarios y gastos de cualquier EP y /o abogado contratado por AHFA en relación con el proyecto, según sea necesario para que el solicitante cumpla con los requisitos de la política ambiental y todas las demás condiciones especificadas por AHFA en función de la naturaleza específica de las circunstancias del proyecto. Si AHFA determina según los estándares anteriores que un solicitante es elegible para tomar medidas correctivas con respecto a cualquier problema ambiental imprevisto

condición(es), el solicitante podrá hacerlo solo si proporciona los siguientes elementos a AHFA dentro de los 30 días, de conformidad con los 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 financiamiento recibido; siempre que, sin embargo, si AHFA permite que la Entidad propietaria repare una condición ambiental imprevista y el tiempo requerido para dicha remediación resulte en la incapacidad del proyecto para la puesta en servicio en el plazo establecido en la Sección 42 y AHFA, AHFA puede optar por cambiar los Créditos de vivienda otorgados al proyecto por una asignación de Créditos de vivienda para el año actual o futuro, sujeto al pago 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 para garantizar que los gastos de AHFA en relación con cualquier remediación se paguen a tiempo.

Para un proyecto que recibe una adjudicación de fondos HOME, AHFA notificará al solicitante si el Informe ESA de la Fase I debe actualizarse para cumplir con los requisitos de la Sección 4.6 de AAI y ASTM (que requieren que ciertos componentes de la ESA de la Fase I se realicen o actualicen) dentro de 180 días). Si se requiere un Informe ESA de Fase I actualizado, el solicitante será el único responsable de todos los costos, tarifas y gastos relacionados. Si se descubre alguna condición ambiental con respecto al Informe ESA de la Fase I actualizado que no estaba presente, descubierto o divulgado en el momento del Informe ESA de la Fase I inicial y dicha(s) condición(es) ambiental(es) hace que el proyecto no cumpla los Requisitos de la Política Ambiental, el solicitante debe cumplir con los Requisitos de Acción Correctiva de AHFA como se especifica anteriormente.

Durante el proceso de revisión de AHFA, si AHFA (o el consultor designado por AHFA) determina que los informes de ESA no cumplen con los requisitos de AHFA, las normas de ASTM o los requisitos reglamentarios ambientales aplicables, esta determinación dará como resultado la terminación de la adjudicación y la devolución de HOME Funds y/o Housing Credits si no se corrige inmediatamente después de una notificación por escrito.

Evaluación Ambiental de NEPA (Proyectos Seleccionados para Financiamiento HOME):

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 58.1. La entidad propietaria de un proyecto que recibe una adjudicación de fondos HOME se le solicitará que proporcione ciertos estudios, informes y documentación adicionales necesarios para que AHFA complete la evaluación ambiental de NEPA. AHFA notificará a la Entidad Propietaria de los requisitos de evaluación ambiental de NEPA en el momento de la adjudicación de los Fondos HOME. Para obtener más información sobre los requisitos de presentación de una Entidad propietaria para el proceso de evaluación ambiental de la NEPA, consulte la AHFA

Guía y lista de verificación de evaluación ambiental (proyectos seleccionados para la financiación de HOME) en www.AHFA.com. ² Aunque es necesario proporcionar estos artículos hasta después de la adjudicación de fondos

¹ Tenga en cuenta que HUD emitió un Plan de Acción Climática en noviembre de 2021 (<https://www.hud.gov/sites/dfiles/Main/documents/HUD-Climate-Action-Plan.pdf>). AHFA anticipa que HUD emitirá nuevas reglamentaciones y/o orientación en relación con ese plan que se incorporará en la Lista de verificación y orientación de evaluación ambiental de AHFA.

AHFA alienta encarecidamente a los solicitantes y a sus EP a revisar los elementos antes de presentar una solicitud para asegurarse de que no existan condiciones ambientales o de otro tipo en el sitio del proyecto que puedan dar lugar a la rescisión de la adjudicación de conformidad con 24 CFR Parte 58.

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

Solicitantes de fondos HOME

NEPA requiere que no ocurran "actividades que limiten la elección" relacionadas con el proyecto propuesto o en el sitio del proyecto desde el momento en que el solicitante presenta una solicitud del Programa HOME a AHFA hasta que se completa el proceso de evaluación ambiental de NEPA (ver 24 CFR § 58.22). El solicitante debe tomar todas las medidas necesarias para garantizar que ningún participante en el proceso de desarrollo (incluido el solicitante, la entidad propietaria, todos los miembros del equipo de desarrollo, contratistas, subcontratistas, propietarios actuales de la propiedad o cualquier otra persona) comprometa fondos que no sean de HUD o emprenda una actividad que tendría un impacto ambiental adverso o limitaría la elección de alternativas razonables relacionadas con el proyecto propuesto o el sitio del proyecto.

Para los proyectos que solicitan fondos HOME (independientemente de si se recibe cualquier otra forma de financiamiento), las "actividades que limitan la elección" prohibidas incluyen, entre otras, adquirir, comprar, rehabilitar, demoler, convertir, arrendar o reparar todo o parte del proyecto, así como perturbar el suelo o comenzar cualquier forma de construcción en el sitio del proyecto. Todas esas actividades que limitan las opciones están prohibidas durante el período de evaluación ambiental de la NEPA que (a) comienza con la entrega de la solicitud a AHFA y (b) finaliza con la emisión de la Notificación para proceder por parte de AHFA, que generalmente ocurre en la reunión previa a la construcción realizada en las oficinas de AHFA en Montgomery.

Si se producen actividades que limitan las opciones en un proyecto propuesto o en el sitio de un proyecto que busca fondos HOME durante el período prohibido, independientemente de si el solicitante dio su consentimiento para la actividad o tuvo conocimiento de ella, la solicitud finalizará 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 de Créditos de Vivienda

AHFA también prohíbe ciertas actividades posteriores a la solicitud en proyectos que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos ("Créditos de vivienda"). Para los proyectos que solicitan Créditos de vivienda o una asignación de tope de volumen exenta de impuestos (pero no reciben fondos HOME), las actividades posteriores a la solicitud prohibidas incluyen, entre otras, la adquisición, los cambios en la titularidad de la propiedad, la rehabilitación o la conversión total o parcial del proyecto o sitio del proyecto propuesto, así como perturbar el suelo (aparte de las perforaciones geotécnicas del suelo previa notificación a AHFA) o comenzar cualquier forma de construcción en el proyecto o sitio del proyecto propuesto. Todas las actividades posteriores a la solicitud están prohibidas durante el período de revisión que (a) comienza con la entrega de la solicitud a AHFA y (b) finaliza con una notificación por escrito de AHFA de que se completó el proceso de revisión ambiental.

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 dio su consentimiento para la actividad o tuvo conocimiento de ella, la solicitud finalizará y no se considerará para financiamiento. 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 prohibidas.

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

1. En cuanto al contenido, cumplir en todos los aspectos con la versión actual de la "Práctica estándar de ASTM para evaluaciones ambientales de sitios: Proceso de evaluación ambiental de sitios de fase I" aprobada por la USEPA2 a la fecha en que se complete la Fase I de ESA (la "ASTM Estándar") y adherirse completamente a los requisitos de la política ambiental de AHFA.
2. Incluya una descripción legal completa (p. ej., medidas y límites) de todo el 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. Incluya una declaración de que AHFA puede confiar en el informe.
5. De conformidad con la Sección 4.6 de la Norma ASTM y 40 CFR 312.20, los siguientes componentes de cada Fase I ESA deben actualizarse si tienen más de 180 días de antigüedad: a. entrevistas con propietarios, operadores y ocupantes; b. busca gravámenes de limpieza ambiental registrados;

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

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

mi. declaración del Profesional Ambiental (EP) responsable de la evaluación o actualización.
6. Estar en el Formato de Informe Ambiental Requerido por AHFA (Anexo B-3).
7. Incluya una búsqueda en la base de datos. IMPORTANTE: Las instalaciones que deben buscarse y las distancias de búsqueda para AST, UST, NPL eliminados, instalaciones de automóviles históricos y tintorerías históricas (como se especifica en el Anexo B-3) requeridas por AHFA son más estrictas que las distancias de búsqueda predeterminadas basadas en la Norma ASTM. Los resultados y el análisis del EP de la búsqueda en la base de datos deben describirse en el texto del informe de la Fase I de la ESA (que detalla el número total de instalaciones enumeradas dentro de los radios de búsqueda aplicables).

² Al momento de la publicación, la USEPA aprobó la norma ASTM E1527-13. Si la USEPA emite una regla final que aprueba la norma ASTM E1527-21 antes de la finalización de la Fase I de la ESA, la Fase I de la ESA debe cumplir con la norma ASTM E1527-21.

desde el límite del sitio) e incluir una justificación suficientemente detallada de 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, el EP debe proporcionar la base (descrita con suficiente detalle) 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. Pruebas de asbesto: se deben realizar pruebas de asbesto para documentar la presencia o ausencia de materiales que contienen asbesto ("ACM") en cada estructura. Las pruebas deben ser realizadas 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 regulaciones, los Estándares Nacionales de Emisión de Contaminantes Atmosféricos Peligrosos (NESHAP) de la EPA para Asbestos, Ala. Admin. 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. La AHFA requiere que la Fase I de la ESA incluya una declaración de que todo el ACM friable y no friable en condiciones deterioradas se eliminará por completo. Si se financia, se requerirá un plan para la eliminación completa por parte de un contratista de asbesto calificado de todos los ACM friables y no friables en condiciones deterioradas en todas las estructuras. 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>.

Los ACM no friables se pueden manejar en el lugar si están intactos y si las actividades de rehabilitación propuestas no perturban los ACM no friables. Si se financia, se requerirá un Plan de operaciones y mantenimiento específico del sitio si se van a dejar en su lugar los ACM intactos no friables (en buenas condiciones).

- b. Pruebas de pintura a base de plomo ("LBP"): para todos los edificios construidos antes de 1978, se debe incluir un informe de prueba de LBP en la Fase I de ESA. La AHFA exige que la Fase I de la ESA incluya una declaración de que todas las LBP serán completamente eliminadas (eliminadas) por un contratista de LBP con licencia. Si se financia, se requerirá el plan para la reducción de LBP. Si se planea demoler alguna estructura, en lugar de un informe de prueba de LBP, es aceptable proporcionar un plan para la reducción a través de la demolición que incluya el manejo y la eliminación apropiados de los desechos de acuerdo con las reglamentaciones aplicables sobre desechos sólidos y la preparación de cualquier informe de autorización posterior a la demolición 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. Consulte también los estándares de pintura a base de plomo: Departamento de HUD de EE. UU., "Pautas para la evaluación y el control del capítulo de plomo de https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_official/lead/paint_hazardous Peligros Alojamiento": 7

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

9. Todos los informes deben incluir información sobre lo siguiente: a. Radón: informe la zona de radón del Departamento de Salud Pública de Alabama para el condado en el que se ubica el proyecto.³ Los proyectos de nueva construcción en todas las zonas requerirán prácticas de construcción nueva resistentes al radón en todos los edificios de conformidad con los requisitos de radón en los más recientes³

³ <http://www.adph.org/radon/Default.asp?id=6413>

versión de la Guía de procesamiento acelerado multifamiliar (MAP) de HUD ("Guía MAP de HUD")⁴ Los resultados de las pruebas de radón deben proporcionarse para todos los proyectos de rehabilitación en las zonas 1 y 2 en estricta conformidad con la versión más reciente de la Guía MAP de HUD, que incluye, entre otros, el requisitos con respecto a Radon Professionals y protocolos de prueba.

- b. Humedales: A los efectos de la Fase I del Informe ESA, los humedales, arroyos, lagos y otros cuerpos de agua se definen de acuerdo con el Manual de Delineación de Humedales del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. (1987) y los documentos de orientación relacionados. El informe Fase I ESA debe incluir un Mapa del Inventario Nacional de Humedales (NWI) del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos ("USFWS") con los límites del sitio del proyecto claramente marcados y consistentes con los límites en 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 alguna parte del sitio del proyecto (incluidas las áreas integrales de desarrollo fuera del sitio) se sospecha que hay evidencia de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (según las observaciones de campo del PE, fotografías aéreas, cuerpos de agua que se muestran en el USGS topográfico, humedales u otros recursos acuáticos en el mapa NWI, o suelos hídricos⁵ en el mapa de suelos del sitio), y un profesional calificado prepara un informe de delineación para el sitio del proyecto para demostrar la ausencia de humedales, arroyos, lagos, u otros cuerpos de agua en el sitio, también se requerirá una Determinación Jurisdiccional (JD) del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU. para confirmar la ausencia de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua. Si el sitio del proyecto se va a subdividir o es una extensión más pequeña de una parcela fiscal existente para eliminar todos los humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua del sitio del proyecto, un JD del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. 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 se deba obtener un JD para el sitio del proyecto o las propiedades adyacentes, se debe incluir un JD válido con el Informe ESA de la Fase I en el momento de la presentación.

i. PARA CUALQUIER PROYECTO QUE INVOLUCRE FONDOS DE CASA: Ninguna parte del sitio del proyecto puede contener humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (que también incluyen aguas de los Estados Unidos), incluidas las áreas de desarrollo integral fuera del sitio (por ejemplo, áreas fuera del sitio requeridas para el ingreso, salida o estacionamiento). Si la revisión de AHFA de las observaciones de campo, las fotografías aéreas, el mapa topográfico, el mapa NWI o el mapa de suelos del PE indican la presencia potencial de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua en el sitio, y la presencia de todos esos cuerpos de agua no es suficientemente descartada en el Informe ESA Fase I, AHFA se reserva el derecho de dar por terminada la solicitud.

ii. PARA CUALQUIER PROYECTO QUE INVOLUCRE CRÉDITOS DE VIVIENDA ASOCIADOS CON LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EXISTENTE ÚNICAMENTE (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, incluida cualquier parte integral fuera del sitio. áreas de desarrollo (por ejemplo, áreas externas requeridas para el ingreso, egreso o estacionamiento). SIN EMBARGO, si en cualquier parte del sitio del proyecto (incluidas las áreas integrales de desarrollo fuera del sitio) se sospecha que hay evidencia de humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (según las observaciones de campo del PE, fotografías aéreas, cuerpos de agua que se muestran en el mapa topográfico del USGS, humedales u otros recursos acuáticos en el mapa NWI, o suelos hídricos o suelos con componentes hídricos en el mapa de suelos del sitio), un JD del Ejército de EE. UU.

⁴ <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/4430GHSGG.pdf> Consulte

⁵ <https://www.nrcs.usda.gov/wps/portal/nrcs/main/soils/use/hydric/> para obtener una lista de suelos.

El Cuerpo de Ingenieros debe presentarse con la solicitud indicando 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 los EE. UU. Cuerpo de Ingenieros del Ejército.

C. Llanuras de inundación (año 100 (zonas A o V), año 500 (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 la adquisición/rehabilitación de un edificio existente que ya esté ubicado en un terreno inundable si se proporciona 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 (por ejemplo, áreas fuera del sitio requeridas para la entrada, salida o estacionamiento), puede ubicarse dentro de la llanura aluvial de 100 años.

d. Reducción y control de ruido: La Fase I ESA debe incluir (1) una "Hoja de trabajo de socio de ruido (EA)" de HUD completa que se encuentra en:

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

La evaluación del nivel de ruido debe identificar si:

- Hay un aeropuerto civil dentro de las cinco millas del sitio.
- Hay un aeropuerto militar dentro de 15 millas.
- Hay una carretera principal a menos de 1,000 pies del sitio.
- Hay una vía de tren a 3,000 pies.

Los niveles de ruido previstos deben medirse desde los límites del sitio del proyecto. Todos los niveles de ruido exterior deben ser inferiores o iguales a 65 dB y todos los niveles de ruido interior deben ser inferiores o iguales 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 de ruido aceptables, se DEBEN incorporar medidas de mitigación en el proyecto para reducir los niveles de ruido anticipados por debajo de los niveles de ruido aceptables utilizando las medidas de mitigación aprobadas por HUD. Consulte en general, <https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/noise-abatement-and-control/>.

Para todos los proyectos que involucren Créditos de Vivienda (pero no los Fondos HOME) que excedan los Niveles de Ruido Aceptables, se deben incorporar medidas de mitigación en el proyecto en la mayor medida posible y de acuerdo con los criterios y estándares ambientales de HUD contenidos en la Subparte B (Reducción y Control de Ruido) de 24 CFR Parte 51 y orientación relacionada.

Si de acuerdo con lo anterior, se 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)

costos estimados de mitigación y (c) herramienta de clasificación de transmisión de sonido (STraCAT) y/o módulo de rendimiento de barrera; encontrado en:

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

mi. Zonas despejadas del aeropuerto y zonas potenciales de accidentes: la Fase I ESA debe (1) incluir tanto un "Peligros del aeropuerto - Hoja de trabajo del socio" del HUD completo como un "Socio de la pista del aeropuerto" del HUD completo en: <https://www.hudexchange.info/programs/review/sample-forms/esa-ii-02-01-2017>. El solicitante debe indicar la ubicación del sitio del proyecto y cualquier aeropuerto en las cercanías del sitio del proyecto. AHFA no aprobará una solicitud de fondos HOME si alguna parte del sitio del proyecto está ubicada dentro de la zona de protección de la pista/zona despejada de un aeropuerto civil (RPZ/CZ) o zona potencial de accidentes de un aeropuerto militar (APZ). Nota: La zona despejada civil es de 2500 pies (0,47 millas) desde el final de la pista (RPZ/CZ); zona despejada militar es de 15.000 pies (2,8 millas) desde el final de la pista (APZ). El ESA Fase I debe responder a las siguientes preguntas:

- ¿El sitio del proyecto está ubicado dentro de una RPZ/CZ o APZ?
- ¿El sitio está ubicado dentro de una ruta de vuelo?
- ¿Cuál es el nombre y la distancia al aeropuerto más cercano al sitio del proyecto?

10. Tanques de almacenamiento sobre el suelo: Todos los tanques de almacenamiento sobre el suelo (AST) que contengan 100 o más galones de líquido o gas explosivo o inflamable dentro de una milla del sitio del proyecto deben identificarse en el Informe ESA de Fase I a través de la búsqueda en la base de datos Y la verificación en el campo. El informe debe describir por separado los AST que no figuran en la búsqueda de la base de datos pero que se identifican mediante verificación de campo. El Informe ESA de la Fase I debe describir el contenido, el tamaño y la distancia de cada AST al punto perimetral más cercano del sitio del proyecto. El EP debe certificar que el EP verificó en campo la distancia de los AST al punto perimetral más cercano del sitio del proyecto. El Informe ESA de la Fase I también debe demostrar que se cumplirá una distancia de separación aceptable ("ASD") entre cualquier AST y el perímetro del sitio del proyecto para personas y edificios utilizando los cálculos ASD aprobados por HUD. Si se determina que alguno de los AST es menor que el ASD aprobado por HUD, la Fase I ESA debe describir las medidas de mitigación más actuales aprobadas por HUD que se proponen instalar y un costo estimado para tales medidas.⁶

11. El EP debe obtener del Solicitante un Cuestionario de Usuario completado como lo exige la norma ASTM Estándar para incluir con el Informe Fase I ESA.

12. El EP debe completar el Anexo B-4 (La Carta de Confianza) en la membrete del EP y enviar como Apéndice H.

REQUISITOS PARA CADA ESA FASE II PRESENTADA A AHFA:

⁶ Adjunte los resultados de la herramienta Calculadora ASD de HUD que se encuentra en:

<https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/asd-calculator>. Las medidas de mitigación aceptables aprobadas por HUD actualmente se pueden encontrar en <https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities/>. Complete y envíe la "Hoja de trabajo para socios - Explosivos" de HUD que se encuentra en: <https://www.hudexchange.info/environmental-review/explosive-and-flammable-facilities/>

1. Todos los Informes ESA de la Fase II deben abordar completamente todos los REC identificados en el Informe ESA de la Fase I (incluidos los REC que la AHFA determina que deberían haberse identificado en el ESA de la Fase I pero no lo fueron); debe completarse de acuerdo con las versiones más recientes de ASTM E1903, 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 de la Fase II de la ESA 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 del AEIRG, febrero de 2017).
3. Si el PE cree o afirma que cualquier Químico de Preocupación ("COC") detectado es consistente o está en línea con las "condiciones de fondo", el PE deberá proporcionar una base para tal opinión. Los métodos para hacerlo incluyen, entre otros, los estudios del USGS para COC en la misma región geográfica y suficientes muestras de antecedentes para ser analizadas y evaluadas bajo la versión actual de AEIRG.

REQUISITOS PARA TODO PLAN DE REMEDIACIÓN O MITIGACIÓN PRESENTADO A LA AHFA:

1. Exceptuando solo 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) todas las aprobaciones finales de la autoridad reguladora aplicables requeridas para la implementación del plan de remediación; (c) un resumen detallado de las partidas de los costos estimados con cotizaciones de respaldo; (d) información sobre la fuente de financiación esperada 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

Cliquee aquí para introducir una fecha.

[Solicitante]

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

Solicitante

Nombre del desarrollo

Dirección de desarrollo

Estimado

[Solicitante]: Acepte esta carta que establece los términos del compromiso ("Carta de Compromiso") en virtud de los cuales nuestra Firma le brindará servicios de consultoría ambiental a usted y a su empresa con el fin de realizar 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. Nuestra empresa ha sido contratada por [SOLICITANTE] para llevar a cabo una ESA de Fase I en el lugar de desarrollo especificado anteriormente de conformidad con el alcance y las limitaciones de la Práctica estándar actual de ASTM para evaluaciones ambientales de sitios: Proceso de evaluación ambiental de sitios de Fase I y de AHFA Requisitos de la política ambiental.
2. Nuestra Firma certifica que el Informe Fase I ESA será realizado y completado por un Profesional Ambiental (como se define en 40 CFR § 312.10(b)) y la Fase I ESA, una vez completada, también será certificada de la misma manera.
3. Nuestra Firma entiende que la información contenida en el Informe ESA de la Fase I 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 el Informe de la Fase I 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. Nuestra firma comprende los requisitos de seguro de AHFA que se requieren para este ámbito de trabajo y estos requisitos de seguro se han cumplido y abordado de la siguiente manera:
 - a. 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;
 - b. La Firma cuenta con Seguro de Accidentes de Trabajo y Seguro de Responsabilidad Civil por lesiones corporales y daños a la propiedad que puedan sufrir terceros y público en montos mínimos de Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00) por evento o ocurrencia; y8
 - c. 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).

⁸ 8 Cuando corresponda, es aceptable que se use lo siguiente en su lugar: Según la documentación adjunta, la empresa tiene solo [#] empleados y está exenta de las leyes de compensación para trabajadores de Alabama.

Nuestra Firma entiende que deberá proporcionar una copia de su Certificado o Acuerdo de Seguro demostrando que cumple con los Requisitos de Seguro de AHFA y listar o programar a AHFA como asegurado adicional para las pólizas de seguro de Responsabilidad General Integral y Daños a la Propiedad.

5. Nuestra Firma entiende que en la medida en que el PE proporcione recomendaciones al Solicitante con respecto al trabajo de Fase I ESA a realizar, medidas de mitigación o reducción, o evaluación adicional ("Trabajo Adicional"), esas recomendaciones para Trabajo Adicional serán proporcionada a AHFA en el momento de la Solicitud. Además, nuestra Firma entiende que el Solicitante no tendrá la autoridad para autorizar o instruir al EP oa nuestra Firma para implementar dichas recomendaciones sin el consentimiento expreso por escrito de AHFA.
6. Nuestra Firma también entiende que una vez que el Solicitante presente su Solicitud a AHFA, ninguno de los Solicitantes, el EP (o nuestra firma), el dueño actual de la propiedad o cualquier agente de dichas partes puede emprender o realizar cualquier Actividad de Limitación de Elecciones en el Desarrollo. Sitio del proyecto. Para evitar dudas, nuestra Firma solicitará la autorización por escrito de AHFA para cualquier Trabajo Adicional 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 con respecto al Trabajo Adicional y cualquier actividad relacionada con el sitio del proyecto de Desarrollo sin obtener primero una autorización por escrito. de AHFA (excepto cuando responda a cualquier solicitud por escrito de AHFA al Solicitante para obtener información adicional o aclaración de la Fase I ESA). Nuestra Firma agradece la oportunidad de trabajar con el Solicitante y AHFA en la realización del compromiso de la Fase I de 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 I ESA.....	
1.2 TAMIZAJE DE INCURSIÓN DE VAPOR DE NIVEL 1 (debe incluir una discusión de los resultados) ..	
1.3 RESUMEN FUERA DEL ALCANCE DE LA AHFA	
1.4 RECOMENDACIONES (Si existe la posibilidad de que la contaminación esté presente en el sitio, independientemente de las fuentes de contaminación dentro o fuera del sitio, se deben incluir recomendaciones para pruebas o evaluaciones adicionales)	
1.5 OTROS.....	
2.0 INTRODUCCIÓN	
2.1 PROPÓSITO DE LOS SERVICIOS (DEBE indicar que EP entiende que el propósito de la Fase I de la ESA es determinar si la propiedad es ambientalmente adecuada para la construcción/rehabilitación de viviendas residenciales multifamiliares)	
2.2 ALCANCE DETALLADO DE LOS SERVICIOS	
2.3 SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS	
2.4 LIMITACIONES Y EXCEPCIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO	
2.5 TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES	
2.6 CONFIANZA (Debe indicar que AHFA puede confiar en el informe)	
2.7 PASO DEL TIEMPO Y VALIDEZ DEL INFORME	
3.0 DESCRIPCIÓN DEL SITIO	
3.1 UBICACIÓN DEL SITIO (latitud y longitud) Y DESCRIPCIÓN LEGAL (metros y límites)	
3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SITIO Y DEL ENTORNO	
3.3 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	
3.4 DESCRIPCIONES DE CARRETERAS, ESTRUCTURAS Y OTRAS MEJORAS EN LA SITIO.....	
3.5 USO ACTUAL DE LAS PROPIEDADES CONEXAS	
4.0 INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL USUARIO	
4.1 REGISTROS DE TÍTULO	
4.2 GRAVÁMENES AMBIENTALES O LIMITACIONES DE ACTIVIDAD Y USO (EP acepta la responsabilidad y obtiene resultados de búsqueda como se explica en la Sección 6.2 de la Norma ASTM)	
4.3 CONOCIMIENTOS ESPECIALIZADOS	
4.4 INFORMACIÓN COMÚNMENTE CONOCIDA O RAZONABLEMENTE COMPROBABLE.....	
4.5 REDUCCIÓN DE VALORACIÓN POR ASPECTOS AMBIENTALES	
4.6 INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO, ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y OCUPANTE	
4.7 OTROS.....	
5.0 REVISIÓN DE REGISTROS	
5.1 INFORME DE LA BASE DE DATOS (Discutir todas las instalaciones reguladas enumeradas, otras instalaciones notables e instalaciones huérfanas)	
5.1.1 Distancias de búsqueda: desde la latitud y la longitud (distancias ASTM más NPL eliminado de la lista una milla, AST una milla, UST 0,5 millas, LUST 0,5 millas, instalaciones históricas de automóviles 0,5 millas e históricos	

Tintorerías 0.5 millas)	
5.1.2 Sitios mapeables (el EP debe verificar en campo la distancia a cualquier instalación identificada)	
5.1.3 Sitios no mapeables	
5.2 FUENTES DE REGISTRO AMBIENTAL ESTÁNDAR (Consulte con el gobierno local, biblioteca, departamento de bomberos, juzgado, etc.)	
5.3 FUENTES ADICIONALES DE REGISTRO AMBIENTAL	
5.4 FUENTE(S) DE CONFIGURACIÓN FÍSICA	
5.4.1 Topografía, aguas superficiales e hidrogeología	
5.4.2 Geología	
5.4.3 Suelos	
5.5 INFORMACIÓN DE USO HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD (incluya todos los documentos en el Apéndice D)	
5.5.1 Titularidad de la propiedad e historial del sitio (proporcione una descripción detallada)	
5.5.2 Fotografías Aéreas	
5.5.3 Directorios de la ciudad (debe incluir el sitio y las propiedades circundantes en todas las direcciones)	
5.5.4 Mapas de Seguro contra Incendios de Sanborn®	
5.5.5 Mapas topográficos históricos	
5.5.6 Otras fuentes históricas	
5.5.7 Resumen histórico y brechas de datos	
5.6 INFORMACIÓN HISTÓRICA DE LAS PROPIEDADES CONTINUAS	
5.7 DOCUMENTAR TODAS LAS FUENTES VERIFICADAS	
5.8 OTROS.....	
6.0 RECONOCIMIENTO DEL SITIO	
6.1 METODOLOGÍA Y CONDICIONES LIMITANTES	
6.2 CONFIGURACIÓN GENERAL DEL SITIO	
6.3 OBSERVACIONES EXTERIORES	
6.4 OBSERVACIONES INTERIORES	
6.5 RECONOCIMIENTO DE BIENES CONTINUOS	
6.6 CONDICIONES AMBIENTALES RECONOCIDAS IDENTIFICADAS DURANTE EL SITIO RECONOCIMIENTO.....	
7.0 ENTREVISTAS	
7.1 FUNCIONARIOS DEL GOBIERNO ESTATAL Y LOCAL (ALCALDE, DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, SOCIEDAD HISTÓRICA LOCAL, ETC.) (Las entrevistas se realizarán primero en persona, si no están disponibles, luego por teléfono, luego por comunicación escrita. Verifique qué método utilizó e incluya el nombre, la información de contacto, y fecha de la entrevista)	
7.2 SOLICITANTE/PROMOTOR	
7.3 CUESTIONARIO DEL USUARIO	
7.4 PROPIETARIOS DE LA PROPIEDAD	
7.5 ADMINISTRADOR DEL SITIO, OCUPANTES Y RESIDENTES LOCALES	
7.6 OTROS	
8.0 EVALUACIÓN (HALLAZGOS, OPINIONES Y CONCLUSIONES)	
8.1 ESA FASE I	
8.2 INVESTIGACIONES ADICIONALES, LIMITACIONES, EXCEPCIONES, DESVIACIONES Y	

BRECHAS DE DATOS
8.3 SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS
8.4 CONCLUSIONES Y DECLARACIÓN DE ASTM (Debe certificar que EP llevó a cabo la Fase I de la ESA de acuerdo con la norma ASTM actual y los requisitos de la política ambiental de AHFA) (Debe indicar si la propiedad es adecuada o puede satisfacer el estándar de uso residencial según el mejor criterio profesional de EP)
8.5 DECLARACIÓN EP (40 CFR PARTE 312) Y FIRMA.....
8.6 OTROS.....
9.0 ELEMENTOS ADICIONALES REQUERIDOS POR LA AHFA
9.1 EVALUACIÓN DE INCURSIÓN DE VAPOR DE NIVEL 1 (ASTM E2600-15)
9.2 AMIANTO
9.3 PINTURA A BASE DE PLOMO.....
9.4 MOLDE.....
9.5 RADÓN.....
9.6 HUMEDALES
9.7 LLANURAS DE INUNDACIÓN
9.8 DISMINUCIÓN Y CONTROL DEL RUIDO
9.9 ZONAS LIBRES DE AEROPUERTO Y ZONAS POTENCIALES DE ACCIDENTE (Debe proporcionar un resumen detallado de cada elemento)
9.10 OTROS
10.0 REFERENCIAS

ANEXOS

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

- MAPA DE GOOGLE EARTH
- ii. MAPA FISCAL
- iii. MAPA DE UBICACIÓN DEL SITIO
- iv. PLAN ESQUEMÁTICO DEL SITIO
- v. MAPA TOPOGRÁFICO
- vi. MAPA DEL INVENTARIO NACIONAL DE HUMEDALES
- vii. MAPA DE TARIFAS DE SEGURO CONTRA INUNDACIONES

NOTA: Los puntos i., ii. y iii. debe incluir: a). Un

área lo suficientemente grande para mostrar la ubicación del sitio y las propiedades adyacentes incluyendo las calles existentes.

b). Identificación de preocupaciones ambientales, cuando corresponda, incluidas fuentes o ubicaciones fuera del sitio que tienen el potencial de afectar negativamente a la propiedad. C). Límites de llanuras aluviales, humedales, elementos de drenaje, aguas jurisdiccionales y/o aguas potenciales del Estado sobre o potencialmente impactadas por las actividades propuestas en el sitio.)

d). Una flecha del norte.

APÉNDICE B REGISTROS DE PROPIEDAD Y CUESTIONARIO DEL USUARIO

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

APÉNDICE D INFORME DE LA BASE DE DATOS AMBIENTALES

APÉNDICE E DOCUMENTACIÓN DE REGISTROS HISTÓRICOS

APÉNDICE F FOTOGRAFÍAS DEL SITIO Y LOS ALREDEDORES

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

APÉNDICE H CARTA DE CONFIANZA DE AHFA (Anexo B-4 en papel con membrete del EP)

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

APÉNDICE J CURRÍCULOS PROFESIONALES/CUALIFICACIONES DEL PERSONAL

APÉNDICE K ELEMENTOS REQUERIDOS POR LA AHFA:

K.1 DOCUMENTACIÓN DE DETECCIÓN DE INVASORÍA DE VAPOR EN CUMPLIMIENTO
CON ASTM E2600-15 K.2 PRUEBA DE SEGURO: MÍNIMOS DE AHFA O SUPERIORES
(AHFA debe figurar como Asegurado)

K.3 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- K.3A Hojas de calculadora ASD y figura que ilustra la ubicación de todos los AST dentro de 1 milla del sitio y su distancia desde el límite del sitio
- Resultados de las pruebas de asbesto K3B con informes de datos analíticos de laboratorio
- Resultados de pruebas de pintura a base de plomo K3C con informes de datos analíticos de laboratorio
- Resultados de la prueba de radón K3D (debe incluir un mapa de ubicación de muestra, número de unidades probadas, número de unidades en el sitio y documentación completada por un profesional certificado en radón)
- Informe de delimitación de humedales K3E y determinación jurisdiccional (como aplicable)
- Documentación de K3F Floodplains y evidencia de seguro contra inundaciones (como aplicable)
- Evaluación de ruido K3G (debe incluir hojas de trabajo de socios de HUD actuales, hojas de cálculo de DNL (para incluir una proyección de ruido de 10 años), figuras que ilustren claramente el límite del sitio y la fuente de ruido (con las distancias a cada fuente claramente indicadas en las figuras) y, si se requiere, medidas de mitigación, estimación de costos y STraCAT y/o Módulo de Desempeño de Barreras.
- Riesgos aeroportuarios K3H con todas las hojas de cálculo de riesgos aeroportuarios requeridas, zonas despejadas de pista y un mapa de Google Earth (o equivalente) que ilustre la ubicación del sitio en relación con cada aeropuerto dentro de las distancias especificadas.

DEBE ESTAR EN PAPEL CON MEMBRETE DEL PROFESIONAL AMBIENTAL

Apéndice B-4
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 el/los Informe(s) 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 ESA se han realizado 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.

Atentamente,

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

TABLA 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 SOLICITUD RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL PLAN DE ACCIÓN EN EL HOGAR MISMO, DEBERÁN REALIZARSE EN EL SENTIDO DE AHFA. DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA.

I. 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, 2015 Código internacional de conservación de energía para viviendas unifamiliares y Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado (ASHRAE) 90.1-2013. para edificios multifamiliares y cualquier requisito del 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 de financiamiento. La solicitud de aprobación, con toda la documentación de respaldo, debe presentarse a AHFA al menos 30 días antes de presentar una solicitud final de financiamiento. Una vez que el proyecto comienza la construcción y hasta el final de la construcción del proyecto, cualquier desviación debe tener una aprobación por escrito antes de que comience cualquier trabajo o se realice cualquier desviación en el sitio de construcción. A cualquier desviación solicitada y aprobada se le cobrará la tarifa correspondiente. Una lista completa de tarifas se encuentra en www.AHFA.com.

II. Requisitos para todos los proyectos aprobados

A. Criterios específicos del sitio:

- 1.) Según el Anexo B, ninguna parte de los sitios propuestos por HOME puede ubicarse dentro de una llanura de inundación de 100 años o contener humedales, arroyos, lagos u otros cuerpos de agua (que también incluyen aguas de los Estados Unidos), incluidas las áreas de desarrollo integrales fuera del sitio. (por ejemplo, áreas externas requeridas para el ingreso, egreso 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 u otros cuerpos de agua (que también incluyen aguas de los Estados Unidos).
- 2.) Los nuevos proyectos de construcción en todas las zonas requerirán nuevas prácticas de construcción resistentes al radón en todos los edificios de conformidad con los requisitos de radón en la versión más reciente de la Guía de procesamiento acelerado multifamiliar (MAP) de HUD.⁴ 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](http://www.adph.org/radon), consulte: www.adph.org/radon.
- 3.) **Unidades de alquiler de nueva construcción:** todos los desarrollos de nueva construcción deben presentar un informe de suelos específico del sitio completo, que no tenga más de un año al momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, vinculado a 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 ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia vigente

⁴ <https://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF>

para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar el informe.

4.) Viviendas de alquiler unifamiliares de nueva construcción: todos los desarrollos deben presentar un informe completo de suelos específicos del sitio, que no tenga más de un año al momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, vinculado a 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 ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia vigente para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar el informe.

5.) Rehabilitación de un edificio existente: los proyectos que agregan cimientos de nuevos edificios deben presentar un informe de suelos específico para cimientos. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de una perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un mínimo de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia vigente para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar el informe.

B. Sitio ubicado fuera de los límites municipales de la ciudad:

- 1.) Un nuevo sitio de construcción propuesto o un proyecto existente puede estar ubicado fuera del límite de la ciudad de un municipio, pero debe estar dentro de la jurisdicción de la policía local o del alguacil.
- 2.) Un sitio propuesto o un proyecto existente que esté ubicado en la jurisdicción policial de un municipio local debe cumplir con las restricciones de Zonificación aplicables como si estuviera ubicado dentro de los límites de la ciudad de ese municipio.
- 3.) El servicio de agua doméstica y de agua contra incendios debe ser proporcionado al desarrollo por el proveedor de servicios públicos local.

C. Estándares del proyecto:

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

Los pies cuadrados elegibles de la casa club/edificio 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 la Base Elegible utilizada para calcular el Crédito de Vivienda. Se requiere que la casa club/edificio o espacio(s) comunitario(s) cumpla con todos los estándares de accesibilidad aplicables.

2.) Estándares del proyecto para personas mayores:

Todos los proyectos 100% Ancianos deben ser estructuras de un piso. Excepción: los proyectos pueden tener más de un piso, siempre que se instalen ascensores para dar servicio a todos los apartamentos de los niveles superiores. Las excepciones o desviaciones de diseño deben ser revisadas por AHFA de forma individual.

3.) Servicios requeridos de la unidad:

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

- Estufa •

Refrigerador con dispensador de hielo •
Lavavajillas • Microondas • Conexiones
para lavadora y secadora • Calentador

- Aire acondicionado •

Ventiladores de techo

Todas las unidades deben incluir un armario de almacenamiento exterior con un área mínima de dieciséis (16) pies cuadrados y un solo estante de alambre revestido que se extienda 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 el interior de los edificios. Puede estar ubicado dentro de la unidad, en el piso de los inquilinos o en un área común. Todo el almacenamiento exterior e interior debe poder cerrarse con llave.

4.) Construcción modular:

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

5.) Criterios de envío de dibujos:

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

a. Plano del sitio: Se deben mostrar los siguientes elementos.

- Escala: 1 pulgada = 40 pies o más para unidades típicas.
- i. flecha norte.
- ii. iii. Ubicaciones de edificios existentes, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento, si corresponde.
- IV. Sitio existente/Restricciones de zonificación que incluyen contratiempos, derechos de paso, límites, humedales y planicies de inundación.
- v. Todos los cambios propuestos y edificios propuestos, estacionamiento, servicios públicos y paisajismo.
- vi. Topografía existente y propuesta del sitio.
- vii. Elevaciones de altura de piso terminado y todas las dimensiones y elevaciones de pavimentación nuevas.
- viii. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluidas, entre otras, las unidades de apartamentos designadas como accesibles para discapacitados y con problemas sensoriales.
- ix. Proporcione un plan de sitio de ruta accesible con detalles aplicables.

b. Planos de planta:

- Escala: 1/4 de pulgada = 1 pie o más para unidades típicas.
- i. ii. Muestre el diseño de la habitación/espacio, identificando cada habitación/espacio con su nombre

- iii. e indicar el tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones en los planos de la unidad.
Indique el tamaño bruto total en pies cuadrados y el tamaño neto en pies cuadrados para cada unidad típica.

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

C. Alzados y secciones:

- i. Escala: 1/8 de pulgada = 1 pie o más grande.
- ii. Identifique todos los materiales que se utilizarán en los exteriores y cimientos de los edificios.

d. Hoja de título:

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

tercero Unidades de alquiler de nueva construcción adjuntas

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

A. Normas mínimas de construcción:

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

El área neta se mide desde la cara interior acabada de la pared exterior hasta la cara interior acabada de la pared común o de separación de inquilinos.

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

<u>Tipo de unidad</u>	<u>Número de Baños</u>	<u>Unidad mínima neta Área*</u>	<u>mín. Área neta del dormitorio</u>
1 dormitorio		725 pies cuadrados	120 pies cuadrados
2 dormitorios	1.1	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: Las áreas netas de las unidades no incluyen almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.

2.) Excepciones a los requisitos de área mínima:

Proyectos de ocupación de habitación individual ("SRO")

3.) Normas de construcción exterior:

- a. Materiales de acabado exterior:

- i. Revestimientos exteriores de edificios: Para construcciones nuevas se requieren materiales de muy bajo mantenimiento. Los materiales aceptables incluyen: a) b) Ladrillo;
Revestimiento de vinilo de alta calidad con un grosor mínimo de 0,044 y una garantía limitada no prorrateada de por vida (50 años) transferible;
Revestimiento cementoso y material de moldura; o Revestimiento compuesto de ingeniería y material de moldura.
cd)

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.

- ii. Fascia y soffito: Deben ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras de cemento o molduras compuestas de ingeniería.
El material utilizado para los soffitos debe estar perforado o ventilado.
- iii. 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.
- IV. 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. Los cerrojos de seguridad en las puertas de entrada deben tener un "pestillo de pulgar" en el lado interior. Se prohíben las cerraduras con cerrojo de doble llave. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
- v. Materiales del techo: Se deben usar tejas antihongos o techo de metal con una garantía de 30 años o superior.
- vi. Las rejillas de ventilación del techo a dos aguas deben estar hechas de materiales de aluminio o vinilo.
- vii. Todos los áticos deberán estar ventilados.
- viii. 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 para desviar el agua lejos de la puerta de entrada. Se requieren almohadillas de entrada que midan 4 pies por 4 pies y estén hechas de material impermeable con una pendiente que cumpla con los estándares de vivienda justa y ADA en cada entrada exterior.
- ix. Todos los corredores deben estar contruidos con material de piso/cubierta de concreto.
- X. 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.
- xi. Los componentes de la escalera, como largueros, escalones y contrahuellas, deben construirse con acero u hormigón. Todos los escalones del proyecto deben incluir una placa protectora entre cada escalón, comenzando en el primer escalón más cercano al suelo y terminando en el escalón más cercano al balcón o descanso. Los pasamanos y postes deben estar contruidos de acero o aluminio.
- xiii. Los componentes de patio y porche/balcón que se usen como parte del edificio deben tener losas o plataformas de concreto y deben estar contruidos de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe ser con materiales como aluminio, vinilo, molduras de materiales cementosos o ingeniería

moldura compuesta. Las columnas de madera estructural deben tener un mínimo de 6" x 6" columnas tratadas a presión ocultas como se indicó anteriormente o columnas de acero, fibra de vidrio, uretano de alta densidad o aluminio del tamaño adecuado. 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 brindar estructura y anclaje del poste a la losa. No se permiten barandales de madera.

b. Otras normas exteriores:

- i. 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 accesorios deben controlarse desde el interior de la unidad. No se requieren accesorios de iluminación exterior en las puertas de entrada de las unidades de apartamentos en edificios de apartamentos con pasillos cerrados, con calefacción y aire acondicionado cuando la iluminación del pasillo permanece encendida todo el tiempo.
- ii. Los números de dirección deben ser claramente visibles.
- iii. 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 dicte lo contrario, y no se designe estacionamiento en la calle permitido.
- IV. 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.
- v. 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 ordenanza municipal de paisajismo aplicable. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si el espacio del suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas.
Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. 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 varios troncos que califiquen) y 6 arbustos de 1 galón por unidad.
- vi. Se requieren bordillos de concreto a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. (Los bordillos del valle no están permitidos)
- vii. Se debe proporcionar acceso desde la acera a todos los espacios de estacionamiento. Cuando la ruta accesible en el sitio cruce una calzada vehicular, se requieren líneas de cruce peatonal. No deben tener menos de 6 pulgadas ni más de 24 pulgadas de ancho.
- viii. Se requiere un letrero de proyecto iluminado que incluya el logotipo de Vivienda Justa.
- ix. 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.
- x. Se requiere un mínimo de un contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. Todos los componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento se hará con materiales como el aluminio.

- o revestimiento de vinilo o materiales cementosos. 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.
- X. Se debe proporcionar un camino de acceso continuo pavimentado con asfalto o concreto hasta la entrada del desarrollo.
- xi. 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.
- xiii. Todas las aceras y pasillos deben ser de cemento y tener al menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, la casa club/edificio comunitario y los servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda por una acera o pasarela.
- XIII. Los buzones, el área de juegos y todos los servicios exteriores del proyecto deben estar en una ruta accesible según lo definido por las Pautas de Vivienda Justa. Todos los servicios exteriores del proyecto que tengan componentes expuestos 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. Los rieles decorativos y/o los sistemas de barandas de protección utilizados deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplan con los códigos. No se permiten barandales de madera. Las glorietas y los refugios para pícnic deben tener mesas con asientos de banco adjuntos.
- xiv. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.
- XV. Todos los servicios públicos ubicados en el sitio deben ser subterráneos.
- xvi. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y/o 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 plagas de alimañas, insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de basura y escombros.
- 4.) Estándares de espacios y edificios interiores:
- a. Encuadre de pared:
- i. Las paredes se pueden enmarcar con montantes de metal en lugar de madera.
- ii. 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.
- iii. Se requiere insonorización entre pisos para lograr una calificación de (STC) de no menos de 50 y una Clase de aislamiento de impacto (IIC) de no menos de 50.
- b. Requisitos de aislamiento:
- i. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el conjunto de la pared.
- ii. El aislamiento del techo o del ático debe tener un mínimo de R-38.
- iii. Se deben instalar retardadores de vapor si lo recomienda el arquitecto del proyecto.

- C. Espacios de cocina:
- i. Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble cubeta de 6 1/2 pulgadas de profundidad como mínimo en cada unidad.
 - ii. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios de químico seco clasificado ABC de 2.5 lb fácilmente accesible en la cocina y montado para adaptarse a la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles.
Cada unidad también debe contener recipientes de protección contra incendios sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.
 - iii. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para 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). IV. 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 gabinetes de despensa de carpintería prefabricados de 1'x 2'-6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en la cocina o junto a ella.
 - v. Se requiere una lámpara de bajo consumo (lámpara fluorescente de 4 pies de largo o una lámpara LED).
 - vi. Todos los electrodomésticos deben tener la calificación Energy Star.
 - vii. Se requiere un protector de grasa detrás de las estufas en la pared.
- d. Espacios de baño:
- i. 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. Se requieren bloques integrales de madera en las paredes según las pautas de vivienda justa. Todas las bañeras en las unidades designadas para personas con discapacidades deben venir completas con "barras de apoyo instaladas de fábrica" donde los alrededores de la bañera están reforzados. Todavía se requieren bloques de madera en las paredes con 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.
 - ii. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las pautas de accesibilidad de ANSI, UFAS y vivienda justa aplicables.
 - iii. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0" por encima del piso acabado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14" x 24".
 - IV. Se deben instalar gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de ropa blanca con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en unidades accesibles para discapacitados deben instalarse de acuerdo con las pautas aplicables de ANSI o UFAS.
- mi. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según los estándares de accesibilidad aplicables.
- F. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en la(s) unidad(es) sujeta(s) a Vivienda Justa

Las pautas deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de vivienda justa aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades accesibles para discapacitados designadas deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a espacios habitables en todas las demás unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.

gano. 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 donde los techos miden 9 pies o más. Los juegos de luces para todos los ventiladores de techo deben estar equipados con lámparas LED Energy Star.

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

i. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.

j. Acabados de piso:

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

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

k. Todos los detectores de humo deben estar cableados con respaldo de batería. La cantidad de detectores de humo instalados debe cumplir con el código de construcción aplicable según el proyecto y el diseño de la unidad. Las unidades con un garaje adjunto deben tener instalado un detector combinado de humo/monóxido de carbono.

yo. 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 el diseño de la unidad. Las unidades con un garaje adjunto deben tener instalado un detector combinado de humo/monóxido de carbono.

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

5.) Plomería y Equipos Mecánicos:

a. Los calentadores de agua deben colocarse en bandejas de drenaje con tuberías de drenaje conectadas al exterior o a un drenaje indirecto conectado al sistema de alcantarillado sanitario. La descarga de la válvula de alivio T&P del calentador de agua debe cumplir con los requisitos del código de construcción aplicable. Además:

i. 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.

ii. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0,60 para un tanque de 30 galones o un mínimo de 0,58 UEF para un tanque de 40 galones.

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

C. Las tuberías de suministro de CPVC no están permitidas para los servicios aéreos o empotrados en espacios interiores.

d. Las unidades HVAC y los calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. climatización

las unidades deben instalarse en armarios mecánicos con paredes aisladas ubicadas dentro de la unidad de vivienda. Los calentadores de agua deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.

mi. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.

F. Se debe usar HVAC 14 SEER o superior.

IV. Viviendas unifamiliares de alquiler de obra nueva

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.

A. Normas mínimas de construcción:

1.) Requisitos mínimos de área neta unitaria:

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

Tipo de unidad	Número de Baños	Unidad de área neta	Área neta mínima del dormitorio*
3 habitaciones	2	mínima* 1,200 pies cuadrados	120 pies cuadrados
4 dormitorios	2	1,455 pies cuadrados	120 pies cuadrados

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

- 2.) Todas las viviendas de alquiler unifamiliares deben tener un mínimo de 30 pies de construcción frente a la calle principal. Estos 30 pies deben ser la suma de todas las dimensiones frontales adyacentes al espacio acondicionado y pueden incluir la pared "común" que forma parte de un garaje frontal siempre que esta pared esté orientada hacia el frente y esté acondicionada en un lado.
- 3.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 30 pies de distancia al edificio del patio delantero de la acera. Cada casa debe tener un mínimo de 10 pies de patio lateral. (El ancho mínimo del lote debe ser de cincuenta (50) pies). Tanto el ancho del lote como los retranqueos del jardín lateral se pueden modificar con la siguiente excepción: un retranqueo del jardín lateral de 10 pies en un lado del lote y un retranqueo de "línea de lote cero" en el otro (por lo tanto, se permitirá un ancho de lote mínimo de cuarenta (40) pies) con un garaje orientado hacia el frente.
- 4.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 3 diseños diferentes de elevación delantera y trasera. No se pueden construir elevaciones frontales idénticas una al lado de la otra.
- 5.) Todas las viviendas de alquiler unifamiliares deben tener un mínimo de 3 combinaciones de colores diferentes.

B. Normas de construcción exterior:

1.) Materiales de acabado exterior:

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

i. Ladrillo;

- ii. Revestimiento de vinilo de alta calidad con un grosor mínimo de 0,044 y una garantía limitada no prorrateada de por vida (50 años) transferible; Revestimiento cementoso y
- iii. material de moldura; o Revestimiento compuesto de ingeniería y material de moldura.
- IV.

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.

- b. Fascia y soffito: Deben ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras de cemento o molduras compuestas de ingeniería. El material utilizado para los soffitos debe estar perforado o ventilado.
- C. 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.
- d. 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. Los cerrojos de seguridad en las puertas de entrada deben tener un "pestillo de pulgar" en el lado interior. Se prohíben las cerraduras con cerrojo de doble llave. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
- mi. Materiales del techo: Se deben usar tejas antihongos o techo de metal con una garantía de 30 años o superior.
- F. 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.
Todos los áticos deben estar ventilados.
- H. Se requieren persianas exteriores en todas las viviendas unifamiliares.
- i. Unidades en las que se utiliza un sistema de cimentación de estructura de madera convencional, se puede utilizar un material de cubierta compuesto que no sea de madera y que no requiera mantenimiento en los porches sobre un sistema de estructura de madera tratada a presión.

2.) Otras normas exteriores:

- a. Se requiere iluminación exterior en las puertas de entrada.
- b. Los números de dirección deben ser claramente visibles.
- C. 2 estacionamientos para cada vivienda.
- d. Se debe instalar tapajuntas de metal o polietileno de 20 mil cuando se usa junto con tapajuntas laminado de polietileno autoadhesivo, sobre todas las unidades de puertas y ventanas exteriores.
- mi. 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 ordenanza municipal de paisajismo aplicable. Como mínimo, se deben proporcionar 20 pies de césped sólido (si el espacio del suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Como mínimo, proporcione un árbol de calibre de 2" por unidad (altura mínima (6') para

árboles de varios troncos que califiquen) y 6 arbustos de 1 galón por unidad.

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

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

H. Se requiere un letrero de proyecto iluminado que incluya el logotipo de Vivienda Justa.

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.

i. Se requiere un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. Todos los componentes expuestos 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.

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.

Se puede proporcionar un receptáculo de basura individual en cada hogar en lugar de un solo contenedor de basura.

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

k. Todos los aparcamientos comunitarios 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.

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

metro. Todas las entradas deben ser de concreto.

norte. 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 debe hacerse con materiales tales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Los rieles decorativos y/o los sistemas de barandas de protección utilizados deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplan con los códigos. No se permiten barandales de madera. Las glorietas y los refugios para picnic deben tener mesas con asientos de banco adjuntos.

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

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

q. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y/o construidos recientemente) deben estar ubicados dentro de los límites de la propiedad e incluir cercas alrededor del 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 plagas de alimañas, insectos y reptiles, la vegetación

crecimiento excesivo, y debe mantenerse libre de basura y escombros.

C. Estándares de espacios y edificios interiores:

1.) Encuadre de pared:

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

2.) Requisitos de aislamiento:

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

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

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

3.) Espacios de cocina:

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

b. 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 adaptarse a la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener recipientes de protección contra incendios sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.

c. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para 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).

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

mi. Se requiere una lámpara de bajo consumo (lámpara fluorescente de 4 pies de largo o una lámpara LED).

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

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

4.) Espacios de baño:

a. 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. Se requieren bloques integrales de madera en las paredes según las pautas de vivienda justa. Todas las bañeras en las unidades accesibles para discapacitados deben venir completas con "barras de apoyo instaladas de fábrica" donde los alrededores de la bañera están reforzados. Todavía se requieren bloques de madera en las paredes con 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.

b. Los inodoros deben instalarse para cumplir con las normas ANSI, UFAS aplicables.

y las pautas de accesibilidad de vivienda justa.

- C. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0" por encima del piso acabado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14" x 24".
 - d. Se deben instalar gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de ropa blanca con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en unidades accesibles para discapacitados deben instalarse de acuerdo con las pautas aplicables de ANSI o UFAS.
- 5.) Acabados de piso:
- a. Los materiales de las alfombras deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.
 - b. Los materiales para pisos flexibles deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA.
- 6.) Otras normas interiores:
- a. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más según los estándares de accesibilidad aplicables.
 - b. 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 accesibles para discapacitados designadas deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a espacios habitables en todas las demás unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.
 - C. 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 donde los techos miden 9 pies o más. Los juegos de luces para todos los ventiladores de techo deben estar equipados con lámparas LED Energy Star.
 - d. Se requieren tratamientos de ventana para todas las ventanas.
 - mi. Las puertas corredizas de vidrio están prohibidas.
 - F. Todos los detectores de humo deben estar cableados con respaldo de batería. La cantidad de detectores de humo instalados debe cumplir con el código de construcción aplicable según el proyecto y el diseño de la unidad. Las unidades con un garaje adjunto deben tener instalado un detector combinado de humo/monóxido de carbono.
 - gano. Los edificios y/o unidades con sistemas o artefactos mecánicos a gas deben instalar detectores de monóxido de carbono. El número de monóxido de carbono
los detectores instalados deben cumplir con el código de construcción aplicable según el proyecto y el diseño de la unidad. Las unidades con un garaje adjunto deben tener instalado un detector combinado de humo/monóxido de carbono.
- 7.) Plomería y Equipos Mecánicos:
- a. Los calentadores de agua eléctricos deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.93 para un tanque de 30 galones o un UEF mínimo de .92 para un tanque de 40 galones.

- b. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.60 para un tanque de 30 galones o un UEF mínimo de .58 para un tanque de 40 galones.
- c. Las unidades HVAC de pared no están permitidas en viviendas unifamiliares.
- d. Las tuberías de suministro de CPVC no están permitidas para los servicios aéreos o empotrados en espacios interiores.
- mi. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aisladas.
- F. Se debe utilizar HVAC 14 seer o superior. Los equipos de climatización deben colocarse de forma que su funcionamiento no interfiera en el confort de las viviendas colindantes.

v Inspecciones e 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 de los Estándares de calidad de diseño y el Manual de construcción de AHFA. El solicitante/Entidad propietaria, el arquitecto del proyecto y el contratista general certificarán que el proyecto cumple con la Ley Federal de Enmiendas a la Vivienda Justa, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y todos los requisitos adicionales de accesibilidad en el momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, la finalización de el proyecto y la emisión del Formulario 8609 del IRS. Además de la revisión de planos y especificaciones, AHFA tiene derecho a inspeccionar el proyecto durante las siguientes fases de desarrollo:

- A. Durante la construcción;
- B. Al finalizar la construcción y antes de la emisión
- C. del Formulario 8609 del IRS.

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

Apéndice D

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

Plan de acción HOME 2023

Procedimientos de Supervisión de Cumplimiento, Requisitos, Criterios de Sanción y Suspensión

Como se menciona en la Sección VI G, "Monitoreo de cumplimiento" del Plan de acción de HOME para los fondos de 2023 (Plan de acción de HOME), el departamento de Cumplimiento de AHFA llevará a cabo procedimientos y requisitos de monitoreo para garantizar que la Entidad propietaria y el Proyecto cumplan con las regulaciones de HOME. Estos procedimientos de supervisión del cumplimiento se aplican 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.

I. Procedimientos de Monitoreo de Cumplimiento, Requisitos y Tarifas:

A. AHFA requerirá que cada Propietario Responsable de un Proyecto HOME mantenga registros para cada edificio HOME calificado en el Proyecto. Estos registros deben mostrar, para cada año en el Período de asequibilidad de HOME, la información requerida por las disposiciones de mantenimiento de registros contenidas en las reglamentaciones de HOME, incorporadas aquí por referencia. AHFA exigirá a los Propietarios responsables que conserven los registros que documenten el cumplimiento de las reglamentaciones de HOME para cada año, como se describe anteriormente, durante al menos 5 años después del final del Período de asequibilidad de HOME.

B. Para el día 15 de cada mes, cada Entidad propietaria debe ingresar todos los eventos de inquilinos en AHFA DMS Authority Online (AHFA DMS) para el mes anterior. Si, al momento de la inspección, los eventos del inquilino en AHFA DMS no coinciden con la información en el archivo del hogar inspeccionado por AHFA, tanto la Entidad Propietaria como la Sociedad Administradora (incluidos los propietarios y administradores de la Sociedad Administradora) estarán sujetos a la criterios de sanción definidos en la Sección II I 4 f del presente.

Para el primer día hábil de marzo de cada año, todos los eventos de inquilinos desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año anterior deben ingresarse en AHFA DMS. Se aplicará una deducción de puntos, tal como se describe en la Sección II E 1 del Anexo D, a la Entidad Propietaria ya la Sociedad Administradora de un Proyecto por no ingresar todos los eventos de arrendatario según lo requerido.

C. 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 Proyecto financiado únicamente por HOME, la Certificación anual del propietario (AOC), bajo pena de perjurio, según lo dispuesto en 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 departamento de Cumplimiento de AHFA. Se aplicará una deducción de puntos como se describe en la Sección II E 2 del Anexo D si un Propietario responsable no proporciona un AOC antes del primer día hábil de marzo. AHFA notificará al IRS de la falta de una entidad propietaria de presentar un AOC para cada proyecto financiado por HOME combinado con créditos de vivienda a más tardar cuarenta y cinco (45) días después del final del plazo permitido para la corrección de la falta de certificación. AHFA notificará al IRS mediante la presentación del Formulario 8823, Informe de incumplimiento de las agencias de crédito para viviendas de bajos ingresos para el período de cumplimiento de 15 años. Además, AHFA puede notificar a HUD si lo considera apropiado. Una vez que se reciba la AOC, la AHFA revisará el cumplimiento de los requisitos de la Sección 42 y/o los requisitos de la AOC de la AHFA para los proyectos financiados por HOME.

- D. Cada Entidad Propietaria de los Proyectos Financiados por AHFAHOME debe presentar a AHFA un estado financiero auditado anual preparado por un Contador Público Autorizado para cada Proyecto antes del primer día hábil de mayo de cada año. Todos los estados financieros deben enviarse electrónicamente por correo electrónico, unidad flash, memoria USB o tarjeta de memoria. No se aceptarán estados financieros en papel. Si no se presenta un estado financiero auditado anual preparado por un Contador Público Autorizado dentro de los 30 días posteriores a la notificación por escrito de la falta de recepción por parte de AHFA, se cobrará un recargo por pago atrasado de \$500.
- MI. Si la Entidad propietaria recibió Créditos de vivienda, se debe presentar a AHFA una copia del Formulario 8609 del IRS con la Parte II completada por la Entidad propietaria el primer año en que se reclaman 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.
- F. El propietario responsable debe mantener un plan de mantenimiento de capital (CMP) por escrito para cada proyecto que recibió fondos de HOME. El CMP debe cumplir con 24 CFR durante el plazo del Préstamo HOME. Todos los proyectos que reciben fondos HOME deben poner a disposición de AHFA un CMP para su revisión, previa solicitud. Los proyectos que recibieron fondos HOME en 2012 y después deben 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.) Resumen Anual de Necesidades Físicas: Este resumen proporcionará una estimación de todas las reparaciones planificadas y anticipadas, los reemplazos y los elementos importantes de mantenimiento aplazado y de otro tipo que deberán abordarse dentro de los próximos 12 meses. Debe tener en cuenta la rotación anticipada de la unidad, la evaluación física de los terrenos/ servicios/áreas comunes y cualquier elemento de mantenimiento diferido (incluido el motivo del aplazamiento). Se deben identificar las fuentes de financiamiento para este trabajo. Este resumen sirve como plan de acción a corto plazo para la administración de la propiedad y como herramienta de información para AHFA y la Entidad Propietaria. La documentación de las reparaciones (por ejemplo, recibos, fotos de antes y después, órdenes de trabajo completadas, etc.) debe mantenerse durante el transcurso del año. Cualquier reparación, reemplazo o mantenimiento adicional completado durante el transcurso del año también debe documentarse. Además del resumen actual, se debe proporcionar a AHFA una copia del resumen del año anterior. 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, etc.) y los componentes interiores (p. ej., electrodomésticos, pisos, accesorios de iluminación/plomería, etc.) que, según la vida útil esperada (EUL), requieren reemplazo durante este período. Antes del cierre del Préstamo, el Propietario Responsable deberá presentar a AHFA, para su revisión y aprobación, una versión de muestra del sistema de seguimiento de mantenimiento de capital previsto para su uso durante el plazo del Préstamo HOME. Este sistema de seguimiento del mantenimiento debe ser actualizado continuamente por la administración y debe abordar las unidades durante la rotación, así como las unidades ocupadas por inquilinos a largo plazo. Se deben identificar las fuentes de financiamiento para los reemplazos planeados.

- 3.) Análisis de Reservas para Reemplazo: Este análisis proporcionará una estimación 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.

G. AHFA inspeccionará cada Proyecto HOME activo anualmente durante el Período de asequibilidad de HOME. AHFA inspeccionará cada Proyecto HOME requerido de acuerdo con el Manual de cumplimiento de AHFA que se encuentra en www.AHFA.com.

h Cada entidad propietaria debe permitir que AHFA o su representante designado realice inspecciones adicionales en el sitio de cualquier edificio financiado por HOME en un proyecto hasta el final del período de asequibilidad de HOME. Estas inspecciones se suman a cualquier revisión de los archivos o unidades del arrendatario conforme al Párrafo G. Las inspecciones realizadas fuera del Párrafo G correrán a cargo de la Entidad propietaria. La inspección de cada unidad o edificio se realizará utilizando las pautas de los Estándares uniformes de condición física (UPCS) establecidas por HUD. Los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD (<https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf>) brindan orientación para al menos 520 protocolos de cumplimiento.

I. AHFA notificará de inmediato a la Entidad propietaria por escrito si no se le permite a AHFA inspeccionar las unidades o los edificios del Proyecto HOME como se describe en los Párrafos G y H. Se aplicarán las tarifas descritas en el Capítulo 1, Sección 1.4 del Manual de Cumplimiento de AHFA si los registros de un Proyecto no están disponibles para su revisión durante la fecha y hora para la cual AHFA estableció con la Entidad Propietaria y/o Sociedad Administradora.

J AHFA notificará a la brevedad a la Entidad Propietaria por escrito si el Proyecto no cumple con los reglamentos de HOME. Se comunicará por escrito a la Entidad Titular el plazo previsto para suplir la documentación faltante o subsanar los incumplimientos a partir de la fecha de la carta de notificación. AHFA puede notificar a HUD sobre el incumplimiento de una entidad propietaria.

K. AHFA cobrará honorarios para cubrir los gastos administrativos en la supervisión del cumplimiento y los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones como agencia de Crédito para la Vivienda, incluyendo, pero sin limitarse a, honorarios razonables por servicios legales y profesionales. (Referencia Capítulo 1 Sección 1.4 del Manual de Cumplimiento de AHFA).

L El cumplimiento de los requisitos de las 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 o otorgan los Fondos HOME también es responsable del cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, diseño adaptable y construcción de la Ley de Equidad de Vivienda.

METRO. La obligación de AHFA de monitorear el cumplimiento de los requisitos de las reglamentaciones de HOME no hace que AHFA o el Estado de Alabama sean responsables ante ninguna Entidad propietaria o cualquier accionista, funcionario, director, socio, miembro o gerente de cualquier propietario o de cualquier entidad que comprenda cualquier Entidad propietaria por el incumplimiento de la misma por parte de un propietario.

- NORTE. 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.
- o La Entidad Propietaria debe enviar una copia de cualquier informe de violación del código de salud, seguridad o construcción emitido por cualquier entidad reguladora o de terceros al departamento de Cumplimiento de AHFA. AHFA aplicará las deducciones de puntos 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 algún informe de violación de los códigos de salud, seguridad o construcción emitido por cualquier entidad reguladora o de terceros que no se haya presentado al Departamento de Cumplimiento de AHFA dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que la Entidad propietaria recibió el informe, AHFA le cobrará al propietario Entidad una tarifa de \$ 500.
- PAG. Si la Entidad Propietaria/Propietario Responsable o la Compañía Administradora adquiere un Proyecto y descubre que el Proyecto requerirá correcciones extensas de archivos, reparaciones de edificios o unidades, debe presentar un informe a AHFA dentro de los 60 días posteriores a la toma de posesión del Proyecto. El informe, que debe estar en un formato aceptable para AHFA, debe incluir detalles suficientes de las reparaciones que se realizarán y una fecha límite para completar las reparaciones. Si las reparaciones no se completan antes de la fecha límite, las deducciones de puntos se evaluarán como se describe en la Sección II del Anexo D.

II. Criterios de Puntuación de Penalizaciones y Suspensión

- A .** De acuerdo con los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD (<https://www.hud.gov/sites/documents/appendix2-finaldictionary.pdf>), existen al menos quinientos veinte (520) protocolos de cumplimiento que, si 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.
- B.** AHFA espera, como mínimo, que cada Entidad Propietaria y Compañía Administradora desarrolle un proceso de inspección de rutina para asegurar que los artículos definidos en la Sección II I sean inspeccionados regularmente por su respectivo personal de manera continua. Las categorías de elementos de deducción de puntos abordan las preocupaciones de salud y seguridad, la naturaleza sanitaria y las condiciones de vida habitables de cada unidad y Proyecto, y los estándares de AHFA para las prácticas mínimas de mantenimiento de registros. Dado que la AHFA generalmente proporcionará un aviso de hasta 15 días al programar las inspecciones de cumplimiento, no se permitirá ningún período de subsanación para los elementos de deducción de puntos definidos en la Sección II I.
- C.** 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 para AHFA, que detalle las circunstancias, así como el plan de acción correctiva. El plan de acción correctiva debe incluir detalles suficientes de cómo se resolverá el problema y 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, se aplicarán deducciones de puntos contra la Entidad Propietaria y la Sociedad Administradora (incluidos los propietarios y administradores) si AHFA determina que dicho informe no se presentó a tiempo o si el problema no se resuelve en el plazo establecido. Si AHFA determina que la interrupción/interrupción de cualquier servicio/amenidad o el daño a la propiedad es el resultado de mantenimiento diferido o negligencia, se evaluarán las deducciones de puntos correspondientes.

- D. Las inspecciones serán realizadas por AHFA, su representante designado u otro tercero no relacionado. Al concluir la inspección in situ, AHFA entregará un resumen verbal general de las deficiencias identificadas durante la inspección a los representantes de la Entidad Propietaria y/o Sociedad Administradora que se encuentren presentes en ese momento. AHFA proporcionará un aviso formal por escrito con respecto a todas las deficiencias aplicables y especificará los plazos en los que la Entidad propietaria deberá subsanar todas las deficiencias.
- MI. Las deducciones de puntos por envío tardío o no envío de datos del arrendatario o AOC se evaluarán al Entidad Propietaria y Sociedad Gestora (incluidos propietarios y gestores) de la Ciclo de solicitud competitivo de 2024 y ciclo de solicitud no competitivo de la siguiente manera:
- 1.) Se deducirá 1 punto por cada proyecto en el que el propietario responsable o la empresa administradora no ingresen los datos requeridos del arrendatario en AHFA DMS antes de las 5:00 p. m. CST del primer día hábil de marzo de cada año.
 - 2.) Se deducirá 1 punto por cada Proyecto en el que el Propietario responsable no presente un AOC correcto y completo al departamento de Cumplimiento de AHFA antes de las 5:00 p. m. CST del primer día hábil de marzo de cada año.
- F. No se deducirán puntos del puntaje de un solicitante de 2023 hasta que el total de todas las deducciones de puntos acumuladas durante 2022 (del 1 de enero al 31 de diciembre) supere los 4 puntos. Si el total de todas las deducciones de puntos de un solicitante es de 5 puntos o más, entonces el total de todas las deducciones de puntos se deducirá de la puntuación del solicitante en su(s) solicitud(es) de 2023.
- G. AHFA revisará todos los resultados de los informes de inspección de terceros recibidos de cualquier entidad o institución local, estatal, federal o financiera con interés en el Proyecto que identifiquen problemas de incumplimiento según se define en el Plan de Acción HOME. AHFA evaluará las deducciones de puntos aplicables por los elementos de incumplimiento encontrados en cualquier informe de inspección de terceros de acuerdo con la Sección II I de este Anexo.
- h. Se aplicarán los siguientes criterios a la Entidad Titular y/o Sociedad Gestora registrada:
- 1.) Si alguna de las acciones negativas enumeradas en la Sección IV D o la Sección IV J 2 del Plan de acción HOME 2023 ocurre después de que se haya presentado un Paquete de solicitud de 2023 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 Proyectos AHFA auditados y/o inspeccionados desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022, la Entidad propietaria/Propietario responsable será suspendida inmediatamente de solicitar cualquier proyecto financiado por AHFA. (Créditos de Vivienda, Fondos HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o Bonos de Ingresos de Vivienda Multifamiliar) desde el momento en que se notifica la suspensión a la Entidad Propietaria hasta el 31 de diciembre de 2023.
 - 3.) Si se suspende una Entidad de propiedad después de que se haya presentado un Paquete de solicitud de 2023 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 se evalúa a una Compañía Administradora con un total acumulativo de 10 puntos o más para todos los Proyectos AHFA auditados y/o inspeccionados desde el 1 de enero de 2022 hasta

31 de diciembre de 2022, se suspenderá inmediatamente la participación de la Compañía administradora en cualquier solicitud de programa financiada por AHFA (Créditos de vivienda, Fondos HOME, Fondo fiduciario de vivienda o Bonos de ingresos de viviendas multifamiliares) desde el momento en que se notifique a la Compañía administradora de la suspensión hasta diciembre 31, 2023.

- 5.) Si se suspende una empresa administradora después de que se haya presentado una solicitud de programa financiada por AHFA para 2023, y la solicitud se financia posteriormente, la entidad propietaria del proyecto recién financiado debe reemplazar a la empresa administradora suspendida con una empresa administradora que no esté suspendida actualmente . .
- 6.) Si se suspende una Compañía administradora, un representante de la Compañía administradora debe asistir a la capacitación de cumplimiento en la oficina de AHFA en un horario acordado mutuamente. Cualquier solicitud de transferencia de administración que involucre a una Compañía Administradora suspendida será rechazada hasta que la Compañía Administradora suspendida (incluidos los propietarios y administradores) haya completado un año de auditoría/inspección de cumplimiento (del 1 de enero al 31 de diciembre) o la suspensión haya sido erradicada de la inscripción de cumplimiento requerida en la oficina de AHFA.
- 7.) Si una Entidad Propietaria o Compañía Administradora no corrige cualquier problema de incumplimiento relacionado con las inspecciones y/o certificaciones anuales, ambas serán suspendidas inmediatamente hasta que se corrijan los problemas de incumplimiento.
- 8.) Si se prohíbe la participación de una Entidad propietaria durante 5 años calendario consecutivos, se le prohibirá permanentemente a la Entidad propietaria solicitar cualquier programa financiado por AHFA (Créditos de vivienda, Fondos HOME, Fondo fiduciario de vivienda o Bonos de ingresos de vivienda multifamiliar).
- 9.) Si se le prohíbe a una Compañía Administradora participar en cualquier solicitud durante 5 años calendario consecutivos, se le prohibirá permanentemente participar en cualquier solicitud de programa para cualquier programa financiado por AHFA (Créditos de Vivienda, Fondos HOME, Fondo Fiduciario de Vivienda o Ingresos de Vivienda Multifamiliar). Cautiverio). Cualquier solicitud de transferencia de gestión que involucre a una Sociedad Gestora permanentemente prohibida (incluidos propietarios y gestores) será rechazada.

- I. Los siguientes elementos de deducción de puntos discutidos en las Subsecciones 1.), 2.) y 3.) a continuación no pretenden suplantar los estándares UPCS y las definiciones relacionadas proporcionadas por HUD y/o los códigos de construcción locales u otros aplicables. Las deducciones de puntos para las solicitudes de financiación en 2023 se determinarán en función de las auditorías e inspecciones realizadas desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 y se basarán en los elementos de deducción de puntos enumerados en el Anexo D del QAP 2022 de AHFA y el Plan de acción HOME 2022.

Los elementos de deducción de puntos que se enumeran a continuación son aplicables a las auditorías e inspecciones realizadas desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023 a la Entidad Propietaria y Compañía Administradora registrada con AHFA al momento de la inspección.

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

- 1.) Deficiencias de salud y seguridad: se evaluará 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por proyecto auditado si es la misma deficiencia) por deficiencias de salud y seguridad, si se citan como un hallazgo en el momento de la inspección. Deducciones de puntos resultantes de cualquier

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 de salud y seguridad":

- (a) Sitio del proyecto, exterior del edificio y áreas comunes
- (i) Cableado eléctrico expuesto o peligros eléctricos en espacios accesibles para inquilinos áreas
 - (ii) Riesgos de tropiezos relacionados con aceras, estacionamientos u otras rutas exteriores accesibles.
 - (iii) Pasamanos o escalones faltantes, rotos o sueltos.
 - (iv) Ventanas o puertas exteriores tapiadas, rotas o faltantes.
- (b) Unidades
- (i) 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.
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.
 - (ii) Detectores de humo faltantes o que no funcionan en más del veinticinco por ciento (25%) del total de unidades inspeccionadas. Un detector de humo faltante o que no funciona se define como no tener al menos 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.
 - (iii) Botes de fuego faltantes sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa (se aplica a Proyectos financiados bajo el Plan de Acción HOME 2013 y posteriores) 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. (iv) Cableado eléctrico expuesto o peligros eléctricos en áreas accesibles para inquilinos 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.
 - (v) Infestación de insectos (basada en presencia visible, daños o informes) 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.
 - (v) No informar al personal de AHFA con anticipación sobre cualquier inspección de cualquier unidad de un Proyecto que actualmente esté infestado y/o esté siendo tratado por chinches u otra infestación similar.

- (vii) Moho u hongos 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.
 - (viii) 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.
 - (ix) Pasamanos o escalones faltantes, rotos o sueltos.
- 2.) Deficiencias del Proyecto: se evaluará 1 punto por ocurrencia (o colectivamente por Proyecto auditado si la misma deficiencia) para cada una de las unidades inspeccionadas por cualquiera 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 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. 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 de la unidad":
- (a) Estufas, lavavajillas o refrigeradores faltantes o desconectados.
 - (b) Una unidad de amenidad listada en la solicitud de la Entidad Propietaria que se encuentra faltante o dañada 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.
 - (C) Gabinetes faltantes, mal instalados o colocados.
 - (d) Gabinetes dañados 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.
 - (mi) Unidades que han estado vacantes por más de 30 días y no están inmediatamente disponibles para ocupación. Una unidad que sea adecuada para ser ocupada debe, como mínimo, incluir la remoción de la anterior

artículos del hogar (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.

- (F) 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":

- (a) La falta de obtener una asignación de servicios públicos actualizada que resulte en que la renta bruta de un hogar exceda el límite de renta bruta aplicable.
- (b) Más del 25% de los hogares en un Proyecto están por encima del límite de ingresos aplicable. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II | 5 del presente.
- (C) Falta más del 25 % de los archivos seleccionados para la auditoría. Cualquier hallazgo relacionado con esta categoría que sea del 25% o menos estará sujeto a los criterios de penalización definidos en la Sección II | 5 del presente.
- (d) 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 | 5 del presente.
- (mi) A más del 25% de los hogares en un Proyecto se les cobró sobre las rentas máximas aplicables. Todo hallazgo relacionado con esta categoría que sume un 25% o menos estará sujeto a los criterios de sanción definidos en la Sección II | 5 del presente.
- (F) Si los detalles de eventos de AHFA DMS no se actualizan antes del día 15 de cada mes para los eventos de inquilinos del mes anterior para más del veinticinco por ciento (25 %) de los archivos del hogar inspeccionados, se debe pagar una tarifa de \$100 antes de la fecha especificada por AHFA o se producirá una deducción de 1 punto. 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 | 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 se citan como un hallazgo en el momento de la inspección por parte de AHFA, su representante designado u otro tercero no relacionado y queda sin subsanar después del final del plazo especificado por escrito para subsanar las deficiencias. Todos los plazos para subsanar las deficiencias se presentarán por escrito. Las deficiencias generales incluyen todas

violaciones o deficiencias no enumeradas en los párrafos anteriores que se citan como hallazgos durante las auditorías in situ de AHFA.

- j Si una Entidad Propietaria/Propietario Responsable con menos de 3 Proyectos financiados con Créditos de Vivienda de AHFA o Fondos HOME presenta una solicitud de financiamiento, AHFA se reserva el derecho de aplicar los criterios de penalización como se especifica en el presente en la Sección II del Anexo 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 HOME 2023

Respuesta a la pandemia de COVID-19
para proyectos que recibieron asignaciones de AHFA HOME bajo
el Plan de acción 2021 HOME de AHFA

I. PROPÓSITO Y ALCANCE DE ESTE ANEXO E

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. En toda la industria de viviendas asequibles, estas condiciones han producido sobrecostos impredecibles, escasez de fondos y retrasos en la construcción.

En Alabama, estas condiciones continuaron teniendo un impacto significativo en los proyectos que recibieron asignaciones de HOME durante el ciclo de solicitud de AHFA de 2021 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 el desarrollo de viviendas asequibles en Alabama al permitir que los proyectos que recibieron asignaciones HOME de 2021 soliciten una asignación HOME adicional. Debido a que a AHFA se le permite asignar solo los recursos necesarios para que un proyecto sea financieramente factible, no se puede y no se debe esperar que AHFA financie el monto total solicitado por el solicitante, especialmente en aquellos casos en los que el solicitante propone completar un costo superior al normal. desarrollo, que supera con creces los estándares mínimos de calidad de diseño y el manual de construcción de AHFA.

Este Anexo se aplica solo al Plan de acción HOME 2023 y no modifica el Plan de acción HOME de AHFA para ningún 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 modificada por este Anexo, todas las disposiciones del Plan de Acción HOME 2023 permanecen en pleno vigor.

II. DISPOSICIONES TEMPORALES DE COVID-19 PARA EL PLAN DE ACCIÓN DEL HOGAR 2023

1. Sección III.G. del Plan de Acción HOME 2023 bajo el título "Estructura de Préstamo" se modificó para incluir la siguiente sección 16. al final del lenguaje actual:

16. Asignaciones adicionales de HOME

En el ciclo de solicitud actual, este Plan de acción de HOME priorizará la finalización y la viabilidad financiera de los Proyectos que (i) recibieron una asignación de fondos de HOME durante el ciclo de solicitud de 2021, (ii) no se pusieron en servicio más de seis meses antes de la fecha de presentación de la solicitud, (iii) demostrar la necesidad de una asignación adicional de HOME para compensar los sobrecostos, y (iv) recibir una asignación adicional de fondos HOME para 2023. Esta prioridad puede resultar en una cantidad significativamente menor de fondos HOME 2023 disponibles para los nuevos solicitantes en la solicitud actual

ciclo. 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, suscripción y requisitos de costos de AHFA, a fin de ser consideradas para una asignación adicional de HOME.
- Cada solicitante debe pagar a AHFA, al momento de la solicitud, una tarifa de solicitud de \$2,500 por cada proyecto que solicite una asignación adicional de HOME. Esta tarifa no será reembolsada en su totalidad o en parte, independientemente de si el solicitante recibe una asignación adicional de HOME.
- Cada solicitante deberá especificar el monto en dólares de la asignación adicional de HOME solicitada para cada proyecto, describir cómo ese monto en dólares se relaciona con los sobrecostos específicos, la escasez de fondos o los retrasos en la construcción incurridos por el proyecto, y demostrar que dichos sobrecostos, déficit o retrasos fueron causados por la pandemia de COVID-19 y los miembros del equipo de desarrollo no los previeron o evitaron razonablemente.
- Cada solicitante debe detallar los esfuerzos que ha realizado (o realizará) para aumentar o reestructurar los préstamos existentes o los compromisos de capital y para asegurar fuentes adicionales de financiación a fin de abordar o compensar los sobrecostos, los déficits de financiación o los retrasos en la construcción que son la base para la aplicación. Cualquier ajuste, aumento o nueva fuente de financiamiento, y cualquier solicitud planificada o pendiente de los mismos, debe informarse a AHFA en cualquier solicitud de asignación adicional de HOME. La falta de divulgación de cualquiera de la información anterior a AHFA en una solicitud, o la falta de notificación a AHFA por escrito de cualquier ajuste, aumento o nueva fuente de financiamiento que reciba o solicite el solicitante después de la fecha de solicitud a AHFA, puede resultar en terminación de cualquiera o todas las asignaciones previas o adjudicaciones de fondos para ese proyecto de AHFA.
- AHFA priorizará las solicitudes para 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 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.
 - 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.
 - El solicitante completó una conferencia previa a la construcción con AHFA a partir del 2 de diciembre de 2022.
 - El solicitante cerró el préstamo de construcción del proyecto a partir del 2 de diciembre de 2022.
- Si AHFA elige asignar fondos HOME adicionales a un proyecto, la cantidad de fondos HOME 2023 asignada a un proyecto estará exenta del tope HOME; siempre que, sin embargo, AHFA no asignará fondos adicionales de HOME en exceso de la cantidad determinada por

AHFA sea necesario, teniendo en cuenta el impacto de la pandemia de COVID-19, para que un proyecto sea financieramente viable en el sentido de este Plan de Acción HOME.

- Si un proyecto recibe un acuerdo por escrito de AHFA para una asignación adicional de HOME, el solicitante debe, dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha del acuerdo por escrito, ejecutar y devolver el acuerdo por 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 sola y absoluta discreción (i) si asignar fondos HOME adicionales a un proyecto que recibió una asignación HOME en 2021, y (ii) si se realiza alguna asignación adicional, el monto de la asignación .
- En o antes de la fecha de vencimiento inicial para las solicitudes de fondos HOME 2023, AHFA anunciará las fechas para presentar solicitudes de fondos HOME adicionales para proyectos que recibieron asignaciones HOME 2021. AHFA pondrá a disposición de los posibles solicitantes el formulario de solicitud y otros documentos de respaldo que deben completarse para presentar la solicitud”.

tercero

DISCRECIÓN DE AHFA

SIN LIMITAR NINGUNA DISPOSICIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN 2023HOME Y SUS ANEXOS, PERO ADEMÁS DE ÉSTOS, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES TOMADAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO (INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN SU CONSIDERACIÓN DE SOLICITUDES PARA UNA ASIGNACIÓN DE FONDOS ADICIONALES PARA LA VIVIENDA PARA PROYECTOS QUE RECIBIERON ASIGNACIONES DE VIVIENDA EN 2021) Y LA INTERPRETACIÓN DE AHFA DE ESTE ANEXO Y TODAS LAS INSTRUCCIONES DE SOLICITUD, FORMULARIOS DE PROGRAMA Y POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS, SE REALIZARÁ A DISCRECIÓN ÚNICA Y ABSOLUTA DE AHFA.

[Fin del Anexo E]