

BORRADOR

Vivienda Nacional 2023 AHFA

Plan de asignación de fondos fiduciarios

PREPARADO POR LA AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE ALABAMA ACTUANDO ÚNICAMENTE EN SU CAPACIDAD COMO
EL ADMINISTRADOR DEL FONDO FIDUCIARIO NACIONAL DE VIVIENDA DEL ESTADO DE ALABAMA

Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama (AHFA)
Plan Nacional de Asignación del Fondo Fiduciario de Vivienda

A. El Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda

Establecido en 2016, el Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda (HTF) es un programa de producción de viviendas asequibles que complementa los esfuerzos federales, estatales y locales existentes para aumentar y preservar el suministro de viviendas asequibles decentes, seguras e higiénicas para personas de ingresos extremadamente bajos (ELI) y hogares de muy bajos ingresos. Los fondos del HTF se distribuyen a los estados y territorios de EE. UU. anualmente por fórmula. Como se especifica en la legislación habilitante, AHFA, en su función de administrador designado de HTF para el estado de Alabama, debe usar al menos el 80 por ciento de cada subvención anual para viviendas de alquiler y se le permite, pero no se le exige, usar hasta hasta el 10 por ciento para vivienda propia y hasta el 10 por ciento para los costos administrativos y de planificación razonables de la AHFA. Los fondos del HTF se pueden utilizar para la producción o conservación de viviendas asequibles a través de la adquisición, nueva construcción, reconstrucción y/o rehabilitación de viviendas no lujosas con las comodidades adecuadas. Todas las viviendas de alquiler asistidas por HTF deben cumplir con un período mínimo de asequibilidad de 30 años (Período de Asequibilidad HTF).

B. Desarrollo del uso y asignación de fondos fiduciarios de vivienda de AHFA

AHFA ha sido responsable de preparar una evaluación de necesidades de vivienda y una estrategia para el estado de Alabama desde que comenzó el Programa de Asociaciones de Inversión HOME en 1992. AHFA preparó la primera Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (CHAS) como un requisito previo para que Alabama reciba dólares federales para vivienda. A partir de 1995, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) abandonó el CHAS y creó el Plan Consolidado en un esfuerzo por combinar los cuatro programas de Planificación y Desarrollo Comunitario: Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario, Sociedades de Inversión en Vivienda (HOME), Emergencia Subsidios de refugio y oportunidades de vivienda para personas con SIDA, en un solo proceso de presentación. AHFA, como administrador del programa HOME, fue considerado responsable de redactar la parte de vivienda del nuevo Plan Consolidado. El Plan Consolidado 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 de la vivienda en Alabama con especial atención a la condición de la vivienda y la asequibilidad de la vivienda. Muchos en nuestro estado son pobres y miles de familias y hogares de Alabama necesitan un lugar seguro y económico para vivir. AHFA utilizará los recursos limitados disponibles para abordar tantas necesidades insatisfechas como sea posible en todo el estado. El Plan Consolidado, además de proporcionar una evaluación general de las necesidades de vivienda del estado, identifica las necesidades de vivienda específicas asociadas con grupos de necesidades especiales (familias monoparentales, personas mayores, personas con discapacidades físicas o mentales, pacientes con SIDA/VIH y personas sin hogar). poblaciones).

Un análisis demográfico realizado para el primer Plan Consolidado (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 Consolidado, el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI), se completó por última vez en 2015 y se actualizó en 2020. Se presentó para la revisión y aprobación de HUD con el Plan Consolidado de Cinco Años Py2020-PY2024. El proceso de AI implica un examen exhaustivo de una variedad de fuentes relacionadas con la vivienda, el sistema de entrega de vivienda justa, las transacciones de vivienda, las ubicaciones de los

autoridades de vivienda, áreas con concentraciones raciales y étnicas de pobreza y acceso a oportunidades. El desarrollo de la IA también incluye aportes públicos y entrevistas con las partes interesadas, reuniones públicas para recopilar aportes de los ciudadanos y las partes interesadas, distribución de borradores de informes para la revisión de los ciudadanos y presentaciones formales de hallazgos e impedimentos, junto con acciones para superar el justo identificado. problemas/impedimentos de vivienda. El Plan Consolidado de Alabama y el Análisis de Impedimentos para la Vivienda Justa están disponibles en www.adeca.alabama.gov.

AHFA administra el programa HTF para proporcionar fondos para la construcción nueva de viviendas de alquiler decentes, seguras y sanitarias en el estado que se enfoca principalmente en los hogares marginados con ingresos en o por debajo del ELI o la línea de pobreza federal (la que sea mayor). AHFA anticipa la asignación de fondos HTF disponibles a poblaciones específicas con preferencia por expandir, beneficiar y aumentar el suministro general de viviendas para veteranos, personas sin hogar, personas con discapacidades físicas o mentales y otras poblaciones desatendidas de ELI que se encuentran en áreas metropolitanas y/o rurales (o áreas no metropolitanas) en todo el estado.

AHFA puede asignar fondos HTF 2023 en combinación con (a) cualquier fondo HTF no asignado de años del plan anteriores y/o (b) créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, fondos HOME o bonos de ingresos de viviendas multifamiliares, ya sea por separado o combinados, asignados por AHFA a proyectos que aún no han sido puestos en servicio.

Los propietarios de Proyectos que reciben fondos del HTF deben alquilar unidades asistidas por el HTF a hogares ELI durante el Período de asequibilidad del HTF.

AHFA puede programar ciclos de solicitud adicionales para asignar asignaciones no utilizadas de HTF antes de los plazos de compromiso requeridos por HUD.

Anualmente, sujeto a la disponibilidad de fondos HTF, AHFA alentará la participación ciudadana en el proceso de planificación HTF mediante el desarrollo de una versión preliminar del Plan de Asignación HTF (Plan HTF). AHFA comenzará el proceso anual proporcionando un aviso público de que un borrador del Plan HTF 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 tendrá copias del Plan HTF disponibles para los asistentes. , presentar una breve descripción del Plan HTF y aceptar comentarios del público, tanto oralmente como por escrito. 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 HTF. 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 HTF en www.ahfa.com que estará acompañada por un resumen de todos los comentarios públicos recibidos y las respuestas de AHFA. Para finalizar el Plan HTF cada año, AHFA debe presentar el Plan HTF final para su aprobación por parte de las autoridades estatales y federales correspondientes.

Ciertos términos definidos utilizados en este Plan HTF se encuentran en www.ahfa.com. Dichos términos definidos pueden modificarse en cualquier momento mediante notificación pública.

Los términos en mayúscula utilizados en este Plan HTF y no definidos de otro modo en el presente tendrán los mismos significados asignados en los Términos definidos de 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.

C. Requisitos generales de fondos fiduciarios para vivienda

Este Plan busca garantizar que los solicitantes que presenten proyectos económicamente viables tengan la oportunidad de competir por fondos para abordar las necesidades de viviendas de alquiler no satisfechas del estado. AHFA ha establecido ciertos requisitos mínimos de vivienda que se utilizarán en la asignación de fondos HTF.

- 1) Diversidad geográfica: AHFA anticipa la asignación de fondos HTF disponibles para expandir el suministro general de viviendas de alquiler ubicadas en todo el estado en áreas metropolitanas y/o rurales (o áreas no metropolitanas) según lo define HUD.
- 2) Capacidad del solicitante: AHFA evaluará la capacidad de cada solicitante para emprender y completar la construcción de la vivienda HTF propuesta de manera oportuna. Cada solicitante deberá demostrar en su solicitud la capacidad humana y financiera para completar el Proyecto propuesto y deberá proporcionar una lista de los miembros del equipo de desarrollo del Proyecto propuesto (por ejemplo, contratista general, arquitecto, asesor legal, etc.).
- 3) Duración del Período de asequibilidad del HTF: todas las unidades del HTF deben cumplir con los requisitos de asequibilidad del programa HTF y otros requisitos aplicables durante todo el Período de asequibilidad del HTF (es decir, no menos de treinta años).
- 4) Necesidades de vivienda del estado: AHFA ha identificado una necesidad de vivienda en todo el estado para los hogares con ingresos iguales o inferiores al ELI o al umbral de pobreza federal (el que sea mayor) ubicados en áreas metropolitanas y/o rurales (o no metropolitanas).

D. Actividades Elegibles

Las actividades elegibles para los fondos HTF bajo este plan incluyen la nueva construcción de viviendas de alquiler asequibles. AHFA puede considerar proporcionar una Reserva de Asistencia para Costos Operativos (consulte las regulaciones de HTF) para viviendas de alquiler asistidas por HTF si AHFA determina la necesidad de dicha reserva durante la suscripción de la solicitud del Proyecto. Las viviendas de alquiler HTF pueden incluir viviendas de alquiler unifamiliares, dúplex, centros de atención grupal y residenciales multifamiliares. AHFA no utilizará los fondos del HTF para viviendas propias. Todos los proyectos deben cumplir con los requisitos del Manual de Construcción y Estándares de Calidad de Diseño de AHFA que se encuentran en www.ahfa.com. Estos son estándares mínimos, y AHFA permite a los solicitantes exceder estos estándares de proyecto siempre que los costos del proyecto no excedan un estándar de costo razonable según lo determinado por AHFA. Cada solicitante puede diseñar y construir un Proyecto propuesto de manera que refleje los objetivos del solicitante y/o supere los códigos de construcción locales.

E. Destinatarios elegibles

AHFA asignará los fondos del HTF mediante la evaluación de las solicitudes presentadas por los destinatarios elegibles y no los asignará indirectamente a través de sub-beneficiarios. AHFA aceptará solicitudes de una organización, agencia u otras entidades (por ejemplo, agencia de vivienda pública, entidad con fines de lucro, entidad sin fines de lucro, etc.). Cada solicitante debe:

- 1) Ofrecer garantías aceptables a la AHFA con respecto al cumplimiento de los requisitos del programa HTF desde el momento de la presentación de la solicitud y, si se aprueba, hasta el final del Período de asequibilidad del HTF.

- 2) Demostrar la habilidad y capacidad financiera para emprender, cumplir y gestionar los proyectos propuestos.
Actividades elegibles de HTF.

- 3) Demostrar su familiaridad con los requisitos de los programas de vivienda federales, estatales o locales aplicables que pueden usarse junto con los fondos del HTF para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos y reglamentos aplicables de dichos programas. Tenga en cuenta:
 - a) Los solicitantes que reciben fondos del HTF deben cumplir con las disposiciones de la Ley de reautorización de la violencia contra las mujeres de 2013 (VAWA 2013). Puede encontrar información adicional sobre VAWA en <https://www.hudexchange.info>.

 - b) Todos los proyectos deben cumplir en todos los aspectos con la norma ASTM E1527-13 (las normas de la ASTM) en cuanto al contenido y adherirse a los requisitos de la política ambiental de AHFA (proporcionados en www.ahfa.com) y deben cumplir con 24 CFR 93.301(f)(1) para efectos de determinar si la propiedad es ambientalmente apta para la construcción de viviendas residenciales. AHFA contratará a un profesional ambiental para preparar la Evaluación Ambiental del Sitio.

- 4) Evidencia de experiencia y capacidad demostradas para llevar a cabo una actividad HTF elegible, incluidas las habilidades para poseer, construir, administrar y operar desarrollos de viviendas de alquiler multifamiliar asequibles.

AHFA no aceptará una solicitud de ningún solicitante o entidad relacionada que no esté al día con AHFA o con cualquiera de los siguientes: cualquier autoridad estatal de financiación/crédito de vivienda, el Departamento de Asuntos Económicos y Comunitarios de Alabama, HUD o USDA Rural Development. AHFA puede denegar la consideración de una solicitud de financiamiento bajo el Programa HTF de Alabama si el solicitante, o sus partes relacionadas, tienen un historial de morosidad en los pagos, bancarrota, ejecución hipotecaria o actividades que se determina que no son sólidas o ilegales.

F. Asignación máxima de HTF

AHFA anticipa recibir una asignación HTF estimada para 2023 de \$7,451,918. AHFA asignará todos los fondos HTF en función de las actividades elegibles y las prioridades de financiación descritas en este Plan HTF. AHFA estima los siguientes usos de los fondos HTF para el estado de Alabama:

2023 Fondos HTF recibidos:	\$7,451,918
Usos:	
Subsidios	\$6,706,726
Tarifas de administración:	\$745,191

Ningún Proyecto recibirá más de \$1,350,000 de fondos HTF durante cualquier año del programa HTF; siempre que, sin embargo, AHFA pueda asignar fondos que superen este monto a uno o más Proyectos durante cualquier año del programa HTF para garantizar el compromiso de los fondos HTF no asignados de AHFA en los plazos aplicables si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- 1) AHFA tiene fondos HTF no asignados que corren el riesgo de caducar si no se asignan según corresponda. plazos de HUD;
- 2) Los Proyectos necesitan fondos HTF adicionales para equilibrar las fuentes y los usos propuestos para el Proyecto; y
- 3) No hay suficientes solicitudes viables pendientes.

AHFA puede asignar fondos HTF a un proyecto aprobado de una de las siguientes maneras:

1. Como subvención condonable. El reembolso de una subvención de los fondos del HTF se perdonará en su totalidad (pero nunca en parte) si el Proyecto financiado sigue cumpliendo con los requisitos del HTF y de la AHFA durante todo el Período de asequibilidad del HTF.
2. Un préstamo. El préstamo HTF 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 trigésimo año. En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el derecho de establecer una tasa de incumplimiento superior a la tasa preferencial de préstamos vigente en el momento del incumplimiento.

G. Límites máximos de subsidio HTF de desarrollo por unidad

Como administrador de los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos del estado de Alabama y de los fondos HOME, la AHFA determina anualmente la "razonabilidad de los costos totales del proyecto". Los costos razonables del proyecto se determinan comparando los datos de costos agregados de todas las solicitudes recibidas, los datos de certificación de costos históricos para los proyectos terminados y los datos de costos actuales proporcionados a AHFA por informes de consultores de construcción de terceros. Después de evaluar todos los datos relevantes, AHFA establece estándares razonables para los costos totales de construcción del proyecto y los costos indirectos. AHFA utilizará la misma metodología para determinar los costos máximos de proyecto permitidos para proyectos financiados por HTF. Para el ciclo de solicitud actual, la cantidad máxima de fondos del HTF que se puede asignar a nuevos proyectos de construcción, según el número de habitaciones, es la siguiente:

1 dormitorio	\$108,750.00
2 dormitorios	\$160,400.00
3+ Dormitorios	\$231,000.00

H. Proceso de solicitud

AHFA sigue un proceso competitivo mediante el cual todos los solicitantes son calificados objetivamente de acuerdo con los criterios especificados en el Plan HTF. AHFA se adhiere estrictamente a la política y los procedimientos del Plan HTF. 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 y se considerarán una violación.

del Plan HTF y puede resultar en la terminación de la aplicación. Además, el solicitante podría estar sujeto a responsabilidad civil o penal. Cada solicitud debe valerse por sus propios méritos.

Todos los solicitantes deben presentar una solicitud. AHFA evaluará cada solicitud para determinar a qué proyectos se asignarán fondos del HTF. Para ser considerado para financiamiento, cada solicitud debe incluir evidencia satisfactoria para AHFA de que el Proyecto propuesto, como mínimo, cumple con todos los factores de prioridad de vivienda de AHFA. Al evaluar cada solicitud, AHFA puede realizar una o más visitas al sitio para inspeccionar cada sitio del Proyecto propuesto y/o consultar con un tercero para obtener servicios profesionales. Para facilitar el proceso de evaluación, todos los solicitantes deben completar los siguientes pasos:

- 1) Presentar un paquete de solicitud completo a AHFA dentro de los plazos especificados según lo designado por AHFA. Es posible que se requiera que todo o parte del paquete de solicitud se envíe en línea. Después de enviar los paquetes de solicitud, AHFA llevará a cabo una revisión completa. La solicitud se considerará completa si el paquete de solicitud se envía dentro del plazo especificado por AHFA y contiene, como mínimo, lo siguiente:

- Todos los formularios requeridos proporcionados por AHFA para las solicitudes del año en curso 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. AHFA publicará la lista de verificación de la solicitud del HTF y las instrucciones para la lista completa de los documentos requeridos proporcionados en www.ahfa.com antes del comienzo del ciclo de solicitud.

Después de la revisión de integridad, AHFA se comunicará con cada solicitante por correo electrónico con respecto a cualquier artículo o documento faltante o incompleto. Tras la notificación, el solicitante debe presentar todos los artículos o documentos faltantes y/o incompletos para ser considerado para la financiación.

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.

-) Proporcionar evidencia de que el Proyecto es una actividad elegible bajo este Plan HTF y cumple con las restricciones de ocupación y alquiler de HTF. Todas las unidades de vivienda de alquiler de HTF propuestas deben estar bajo propiedad, financiamiento y administración de propiedad comunes.
-) Demostrar que el proyecto es factible financieramente.

- 4) Demostrar la probabilidad de cumplimiento con el período de asequibilidad de 30 años y con AHFA requisitos y regulaciones de HTF.

I. Prioridades de vivienda de AHFA y criterios de puntuación

Las asignaciones de HTF se basarán en que cada solicitud cumpla, como mínimo, con los requisitos generales de HTF enumerados anteriormente y el puntaje total calculado de cada solicitud. Una vez que la AHFA haya determinado que una solicitud cumple o supera todos los requisitos, la AHFA asignará los fondos al proyecto con la puntuación más alta hasta que se hayan asignado todos los fondos del HTF.

En caso de empate entre dos o más solicitudes, las solicitudes empatadas se clasificarán en el siguiente orden para determinar qué solicitud recibirá prioridad de financiación:

- 1) Primero, la solicitud con la mayor cantidad de fondos de subsidio por unidad de fuentes distintas que los fondos HTF.
- 2) En segundo lugar, la solicitud con un Proyecto propuesto que esté más cerca de los Veteranos más cercanos. Facilidad de administración.
- 3) En tercer lugar, la solicitud con la menor cantidad de documentos faltantes y formularios incompletos según lo determinado por AHFA durante la revisión de integridad.

AHFA se reserva el derecho de denegar una asignación de fondos HTF a cualquier solicitante o proyecto, independientemente de la clasificación de puntos de ese solicitante, si, a criterio exclusivo de AHFA, el Proyecto propuesto por el solicitante no es factible o viable desde el punto de vista financiero. Independientemente de la clasificación numérica estricta, la calificación de las solicitudes del HTF por parte de la AHFA no otorga a un solicitante o proyecto ningún derecho a una asignación de fondos del HTF. En todos los casos, la AHFA se reserva el derecho de asignar fondos del HTF de acuerdo con un juicio sólido y razonable, prácticas comerciales prudentes y el ejercicio de su discreción inherente.

1) Puntos Ganados

- a. Diversidad geográfica: se otorgará una prioridad de financiamiento (10 puntos) a las solicitudes en áreas rurales (o áreas no metropolitanas según lo definido por las definiciones de área de HUD) que amplíen el suministro general de viviendas de alquiler para hogares con ingresos iguales o inferiores al ELI o al federal. línea de pobreza (la que sea mayor).
- b. Capacidad del solicitante: se otorgará una prioridad de financiamiento (máximo 25 puntos) a cada solicitante que proporcione evidencia histórica de haber atendido a las siguientes poblaciones objetivo:

apuntado Población	Evidencia requerida	Máximo Puntos Premiado
Veteranos de ELI	Los solicitantes deben mostrar evidencia de haber servido a veteranos de ELI y describir su estrategia para abordar los problemas de vivienda de los veteranos de ELI.	25

Poblaciones ELI con discapacidades físicas o mentales	Los solicitantes deben mostrar evidencia de haber atendido a poblaciones de ELI con discapacidades físicas o mentales y describir su estrategia para abordar los problemas de vivienda de las poblaciones con discapacidades físicas o mentales. .	15
Otras poblaciones desatendidas de ELI, como las personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar, las que están en transición fuera del sistema de cuidado de crianza, etc.	Los solicitantes deben mostrar evidencia de haber prestado servicios a otras poblaciones desatendidas de ELI y describir su estrategia para abordar los problemas de vivienda de las poblaciones desatendidas de ELI.	10

Los solicitantes deben proporcionar datos históricos sobre la cantidad de personas y familias objetivo de ELI atendidas y los servicios reales proporcionados por el solicitante, para el año calendario más reciente antes de la presentación de la solicitud. Los solicitantes deben proporcionar evidencia de la capacidad de su personal, incluidos detalles específicos sobre la experiencia directa (o relacionada) de su personal en la prestación de servicios de apoyo a las poblaciones de ELI.

C. Asistencia de alquiler: se otorgará una prioridad de financiación (25 puntos) a los solicitantes con proyectos que hayan obtenido cupones y/o cupones federales, estatales o locales para asistencia de alquiler para que los alquileres sean asequibles para las familias de ELI.

d. Duración del período de asequibilidad del HTF: se otorgará una prioridad de financiamiento (5 puntos) a los proyectos que demuestren la capacidad de permanecer financieramente viables cinco (5) años más allá del período requerido de 30 años.

mi. Apalancamiento: se otorgará una prioridad de financiamiento (máximo de 25 puntos) a los solicitantes que tengan un compromiso de otras fuentes no federales necesarias para desarrollar y operar la vivienda propuesta. Las fuentes pueden incluir, entre otras, el valor del terreno donado, los fondos para la compra del terreno, el financiamiento de la construcción, el financiamiento permanente, el mobiliario y los subsidios operativos. Para calificar para puntos para recibir subsidios adicionales, los fondos pueden ser prestados (reembolso requerido) o otorgados.

25 puntos - \$75,001 + por unidad

15 puntos - \$50,001 - 75,000 por unidad 10

puntos - \$25,000 - 50,000 por unidad

F. Limitación de beneficiarios o preferencias: se otorgará una prioridad de financiación (25 puntos) para enfocarse en las necesidades de vivienda de alquiler de los veteranos de ELI, las personas de ELI con discapacidades físicas o mentales u otras poblaciones marginadas de ELI. El solicitante debe identificar cada población específica de ELI que necesite asistencia en el área de servicio específica

y proporcionar evidencia en forma de un memorando de entendimiento (MOU) con un proveedor de servicios o proporcionar un Plan de Beneficiario por escrito que detalle los esfuerzos para coordinar e integrar las unidades HTF propuestas con otros programas de servicios de apoyo y otros recursos principales dirigidos a las poblaciones de ELI. Los solicitantes deben abordar específicamente las necesidades de vivienda y servicio de los veteranos de ELI, las personas de ELI con discapacidades físicas o mentales y/u otras poblaciones desatendidas de ELI en el área de servicio objetivo. Los datos cuantificables, específicos de su área de servicio, deben detallarse en la mayor medida posible. Para calificar para los puntos, el solicitante debe proporcionar un MOU o Plan Beneficiario.

25 puntos – Memorandum de Entendimiento 15 puntos – Plan
Beneficiario

2) Puntos Perdidos

Se deducirán puntos de las solicitudes que contengan sitios con las siguientes características negativas del vecindario:

Se deducirán 2 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.

basurero o basurero	Granja de cerdos o pollos
patio de salvamento	Plantas de procesamiento
Planta de tratamiento de aguas residuales	Industrial
Instalaciones de distribución	aeropuertos
Subestaciones de servicios eléctricos	prisión o cárcel
ferrocarriles	Eliminación de residuos sólidos
Video para adultos/teatro/entretenimiento en vivo	

Se deducirá 1 punto 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	Plantas de procesamiento
Planta de tratamiento de aguas residuales	aeropuertos
prisión o cárcel	Eliminación de residuos sólidos

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

J. Obstáculos para abordar la población de ELI y veteranos de ELI

Existen varias barreras al abordar las necesidades de las poblaciones de ELI en todo el estado. En los condados rurales, el acceso al transporte puede ser un problema importante para la mayoría de las poblaciones de ELI. El transporte público mínimo o inexistente puede limitar el acceso a los recursos principales y los servicios de apoyo necesarios, en particular para los veteranos de ELI o las poblaciones de ELI con discapacidades físicas o mentales. La financiación insuficiente para los recursos y servicios necesarios a nivel estatal y local del gobierno también son barreras para las personas y familias de ELI. Las barreras adicionales incluyen la escasez de viviendas permanentes asequibles, despidos laborales, desempleo y acceso a atención médica asequible.

Abordar las necesidades de las poblaciones ELI, especialmente las personas ELI rurales, durante todo el Período de asequibilidad de HTF requerirá la participación activa y continua de múltiples partes interesadas (proveedores de servicios de salud física y mental, grupos/grupos de defensores de veteranos, organizaciones sin fines de lucro y gobiernos locales). Por lo tanto, todas las partes interesadas deben ser proactivas para: (a) proporcionar fuentes de financiamiento e incentivos adicionales según estén disponibles; (b) ayudar a eliminar las barreras regulatorias y discriminatorias; y (c) buscar socios de desarrollo con experiencia para ayudar a crear soluciones de vivienda para las poblaciones de ELI en todo el estado. Al trabajar con proveedores de servicios, Continuum of Care o grupos de defensa, se debe hacer todo lo posible para garantizar que los posibles inquilinos puedan vivir de forma independiente dentro del Proyecto propuesto.

K. Cumplimiento de las Regulaciones del HTF

Cada destinatario de los fondos del HTF debe certificar que las unidades de vivienda asistidas con dichos fondos cumplirán con todos los requisitos del programa del HTF. La certificación debe incluir declaraciones que confirmen lo siguiente:

- La cantidad de unidades en un proyecto asistido por HTF que se espera que sean ocupadas por cada uno de los siguientes grupos de ingresos: ingresos extremadamente bajos, ingresos muy bajos, ingresos moderados e ingresos superiores a los moderados.
- Que todos los inquilinos de todas las unidades asistidas por HTF cumplan con los límites de ingresos requeridos por el programa relevante pautas.
- Que el beneficiario cumplirá con los límites de renta, determinados a no más del 30% del área ingreso medio.

El personal de AHFA monitoreará cada proyecto de HTF en el sitio al menos una vez antes de la finalización del proyecto y periódicamente durante todo el Período de Asequibilidad de HTF. AHFA revisará el cumplimiento de este Plan HTF, los requisitos de elegibilidad, los estándares de construcción de viviendas (24 CFR 93.301), la razonabilidad del alquiler, la divulgación afirmativa (24 CFR 93.350), la protección y selección de inquilinos (24 CFR 93.303), la vivienda justa y la gestión financiera.

Después de cada visita de monitoreo, se enviará correspondencia escrita al beneficiario del HTF describiendo los resultados de la revisión con suficiente detalle para describir claramente las áreas que se cubrieron y la base de las conclusiones alcanzadas. Las determinaciones de seguimiento variarán de "aceptable" a "hallazgo" con las medidas correctivas apropiadas impuestas. Las medidas correctivas pueden incluir certificaciones de que las deficiencias serán

resuelta, evidencia documental de que se han instituido acciones correctivas, o reembolso de costos rechazados.

L. Metas de desempeño

A partir de 2017, Alabama tenía 369 9621 veteranos viviendo en el estado y se estima que 29 047 veteranos en Alabama entran en la categoría ELI. Los hogares de veteranos luchan continuamente con los costos de vivienda, corren el riesgo de quedarse sin hogar y algunos sufren de enfermedades mentales. En 2018, había aproximadamente 339 veteranos sin hogar en todo el estado, y con la carga del costo de la vivienda, este número podría aumentar.

Llegar a los veteranos de ELI y otras poblaciones de ELI (particularmente aquellos que no tienen hogar o tienen discapacidades físicas o mentales) y la evaluación de sus necesidades individuales puede ser difícil. AHFA ha establecido los siguientes objetivos para el uso del programa HTF para evaluar y satisfacer las necesidades de los veteranos de ELI y estas otras poblaciones de ELI en el estado de Alabama:

- 1) Reducir en 15 la cantidad total de veteranos de ELI, en particular las personas sin hogar, proporcionando unidades de vivienda asequibles combinadas con una mayor cantidad de servicios de apoyo.
- 2) Proporcionar 15 unidades de vivienda asequibles a los veteranos de ELI, en particular a las personas sin hogar.
- 3) Ayudar a los veteranos de ELI, en particular a las personas crónicamente sin hogar, a hacer la transición a la residencia permanente. vivienda y vida independiente.
- 4) Facilitar el acceso de los veteranos de ELI, así como de otros hogares de ELI (particularmente los veteranos y otras personas o familias que están crónicamente sin hogar) a unidades de vivienda asequibles.
- 5) Ayudar a prevenir que los veteranos de ELI y otros hogares de ELI (particularmente los veteranos y otras personas o familias crónicamente sin hogar) que recientemente se quedaron sin hogar vuelvan a quedarse sin hogar.
- 6) Aumentar la conciencia sobre la disponibilidad de viviendas permanentes y servicios relacionados para los veteranos de ELI y los hogares de ELI (particularmente los veteranos y otras personas o familias que están crónicamente sin hogar).

AHFA monitoreará los Proyectos que reciben fondos HTF para los siguientes objetivos específicos:

- Impacto de los proyectos financiados por HTF que llegaron a los veteranos de ELI.
- Número de hogares veteranos de ELI atendidos por proyectos financiados por HTF.
- Número de hogares ELI con discapacidades físicas o mentales que fueron atendidos por HTF proyectos financiados.

¹ Veteranos como porcentaje de la población del condado (año fiscal 2017): Alabama (27/9/18) - https://www.va.gov/vetdata/docs/SpecialReports/State_Summaries_Alabama.pdf

- Número de hogares ELI atendidos por proyectos financiados por HTF.
- La medida en que el Proyecto cumplió con los objetivos generales establecidos por este Plan HTF y AHFA.

Los beneficiarios desarrollarán objetivos de desempeño que mejor cuantifiquen el impacto de cada proyecto financiado por HTF en sus poblaciones locales de veteranos y ELI. Se evaluarán los objetivos de rendimiento específicos del área geográfica objetivo para determinar si se lograron los objetivos del HTF establecidos.