

CITY OF VISALIA
CALHOME REUSE FIRST TIME HOMEBUYER PROGRAM

June 10, 2019

State of California HOME Program Single Family Maximum
Purchase Price (95% of Median)

Visalia-Porterville MSA / Tulare County
 As of April 15, 2019:
\$221,000.00

Maximum City Mortgage:
\$60,000.00
 *including Activity Delivery Costs
Not all borrowers will qualify for the Maximum Amount

HCD 2019 Income Limits (80% AMI)	
<u>Family Size</u>	<u>Maximum Annual Gross Family Income</u>
1	\$ 36,300
2	\$ 41,500
3	\$ 46,700
4	\$ 51,850
5	\$ 56,000
6	\$ 60,150
7	\$ 64,300
8	\$ 68,450

Program Information (see Program Guidelines for more specific details):

- * Purchased home must be within City of Visalia limits
- * Clients must be First Time Homebuyers {have not owned a home within the preceding three years, or meet the definition of a displaced homemaker or a single parent (See Policies & Procedures)}
- * **Lenders and Realtors must be certified to participate**
- * The State imposes a maximum purchase price limit (see box above)
- * First Mortgage must be a fixed loan, FHA or Conventional for a maximum term of 30 years.
- * **Homebuyer mortgage assistance loans, when combined, must have a loan-to-value ratio not exceeding 100% of the sales price plus a maximum of up to 5% of the sales price to cover actual non-recurring closing costs.**
- * CalHome Reuse 2nd mortgage **maximum loan** “Gap Financing” and non-recurring closing costs up to **\$60,000** including Activity Delivery costs (up to \$3,400).
- * 1.5% of purchase price down payment required (Borrowers funds or FHA approved gift)
- * City CalHome Reuse loan is recorded in 2nd position as a lien on the property title.
- * Interest accrues at 1% simple interest per annum, 30-year deferred term.
- * Payments may be made at any time, however, CalHome Reuse 2nd Mortgage loan is deferred for the term of the loan (30 years)
- * FHA, CalHome and AmeriNat underwriting guidelines apply.
- * Debt to Income ratios, Front end no less than 30%, no greater than 35%, Back end no greater than 45%
- * Family income must be less than 80% of the Area Median Income (Maximum Gross Income listed above)
- * No open derogatory credit allowed. All derogatory accounts must be paid in full. Derogatories in the last three (3) years must be explained.
- * No bankruptcies within the last two (2) years
- * Family must pay for and attend Homebuyer Education/Counseling through Self Help Enterprises, which will only be reimbursed if they receive a City of Visalia loan.
- * Owner-occupancy is required for the life of the loan. The home may not be rented.
- * Home must pass City Building Code inspection.
- * Pre-1978 homes: City Inspector and a Certified Lead Inspector must complete a visual assessment; paint stabilization must be completed with Safe Work Practices with clearance by a certified inspector.

Loan Processing Information:

1. Contact Self Help Enterprises to confirm fund availability, program eligibility and request application
2. Income approval grants 60-day reservation for Lender to obtain approvals on 1st mortgage & City’s 2nd mortgage. Sixty day escrow is recommended
3. Self Help Enterprises will present application to City (Buyer has property in escrow)(Must have address of the home)
4. Lender must submit a full loan package, including proof of completion of Homebuyer Education, to Self Help Enterprises (underwriter).
5. Underwriter will review package and make a loan recommendation, final decision by City of Visalia
6. Cash out of escrow to the borrower is limited to the amount deposited by the borrower and not needed for any lender-required down payment. Excess cash out of escrow shall be paid to the City’s reuse account or credited as a principal reduction to the CalHome portion of the homebuyer’s loan.
7. Documents are overnighted or delivered to the Escrow Company for borrower to sign
8. Self Help Enterprises wires funds to the Escrow Company after all funding conditions are met and completed.

To obtain application package, contact:

Self Help Enterprises –Juan Jaime
juanj@selfhelpenterprises.org
 8445 W Elowin Ct
 Visalia, CA 93291

Phone 559-802-1642



CIUDAD DE VISALIA

PROGRAMA DE ASISTENCIA DE COMPRADORES DE PRIMER VIVIENDA- "CALHOME REUSE"

10 de Junio, 2019

Precio Máximo del Programa HOME del Estado de California

MSA de Visalia-Porterville / Condado de Tulare

Desde el 15 de Abril 2019:

\$221,000.00

Límite Máximo de Segunda Hipoteca:

\$60,000.00

*incluyendo la tarifa de entrega de actividad
No todos califican para la Cantidad Máxima

Límites de Ingresos de HCD 2019 (80% del AMI)

# en familia	Ingresos Brutos Anuales de Familia
1	\$ 36,300
2	\$ 41,500
3	\$ 46,700
4	\$ 51,850
5	\$ 56,000
6	\$ 60,150
7	\$ 64,300
8	\$ 68,450

Información del Programa (Vea las Guías del Programa para detalles específicas):

- * Hogar debe estar dentro los límites de la ciudad de Visalia
- * Clientes tienen que ser compradores de primera vivienda { no haber sido dueño de una casa dentro de los últimos 3 años o una ama de casa desplazada o padre sin pareja (Vea las Pólizas y Procedimientos del programa CalHome Reuse)}
- * **Prestamistas y Corredores de Bienes Raíces deben ser 'certificados' a participar en el programa de CalHome Reuse**
- * El Estado impone límites del precio máximo de venta (vea la caja arriba)
- * Primera Hipoteca debe ser préstamo de interés fijo, tipo FHA o Convencional por término máximo de 30 años.
- * **Prestamos de Hipoteca, cuando se combinan, debe tener un proporción préstamo-valor que no exceda el 100% del precio de venta más un máximo de hasta 5% del precio de venta que cubra los costos de cierre no recurrentes**
- * Hipoteca segunda financiada por fondos del Programa CalHome Reuse para "Financiamiento Relleno" y Costos de Cierre hasta **máximo de \$60,000** incluyendo la tarifa de entrega de actividad hasta \$3,400.00.
- * Requiere enganche de 1.5% del precio (Fondos del comprador/a o regalos aprobados por FHA)
- * El préstamo hipotecario financiado por fondos del programa CalHome Reuse será grabado en segunda posición en el título de la vivienda
- * Se acumula interés en 1% por año de interés simple
- * Puede dar pagos a cualquier tiempo pero la Hipoteca Secundaria De CalHome Reuse será diferida por el término del préstamo (30 años)
- * Se aplican las pautas de suscripción de FHA CalHome y AmeriNat
- * Los porcentajes mensuales de deuda a ingresos por hipoteca: gastos de vivienda 30% a 35%, Gastos de vivienda y otras deudas, no más de 45%
- * Ingresos brutos anuales de toda la familia deben ser menos que 80% de la mediana de ingresos para el área. (Guía arriba)
- * Cuentas abiertas de crédito no pueden tener información negativa. Cuentas de crédito negativas deben ser pagadas en deuda entera. Cuentas negativas de crédito entre los últimos 3 años se requieren explicación
- * No haber tenido bancarrota dentro de los últimos dos (2) años.
- * Familia debe pagar y asistir a la Educación/Consejería de Viviendas con Self Help Enterprises, que será reembolsado sólo si reciben un préstamo de la ciudad de Visalia.
- * Propietario es requerido para ocupar la vivienda por la vida del préstamo. El hogar no puede ser alquilado
- * El hogar debe pasar una Inspección del Código de Edificio de la Ciudad.
- * Casas construidos antes de 1978: Inspector de la Ciudad e Inspector Certificado de Plomo debe completar evaluación visual; estabilización de pintura se debe completar con prácticas seguras y con permiso apropiado de Inspector Certificado

Información sobre el Proceso del Préstamo:

1. Ponte en contacto con Self Help Enterprises para confirmar disponibilidad de fondos, verificar elegibilidad para el programa y solicitar aplicación
2. Aprobación de los ingresos otorga un reservación de 60 días para obtener aprobaciones para las dos hipotecas, la primera y de la Ciudad
3. Self Help Enterprises presenta la aplicación a la Ciudad (Comprador ya tiene la propiedad en fideicomiso/deposito)(Debe tener el domicilio de la vivienda)
4. El prestamista debe presentar paquete completa, que incluye prueba de Educación/Consejo de Comprador de Primer Vivienda, al Asegurador (el evaluador de riesgo).
5. El Asegurador revisará la paquete y hará una recomendación, decisión final por la Ciudad de Visalia
6. El comprador solamente puede sacar dinero de fideicomiso que depositó el mismo y que no es necesaria para enganche requerido por el prestamista. Excedente de efectivo fuera de fideicomiso se acredita como una reducción del principal al préstamo del programa CalHome Reuse
7. Todos los documentos del préstamo son enviadas por correo electrónico o por correo nocturno a la Empresa Fideicomiso
8. Self-Help Enterprises manda cables de fondos a la empresa de depósito de garantía condiciones de financiación después de todo se resolvió y se terminó.

Para solicitar aplicación, contacte a:

Self Help Enterprises –Juan Jaime
juanj@selfhelpenterprises.org
8445 W Elowin Ct
Visalia, CA 93291

Phone 559-802-1642

