

**CITY OF VISALIA**  
**CALHOME FIRST TIME HOMEBUYERS PROGRAM**  
July 30, 2008

**HOME 95% Area Median Purchase Price Limits**

**Visalia-Porterville MSA 107 / Tulare County**  
**As of April 9, 2008:**  
**\$247,000.00**

<b><u>Family Size</u></b>	<b><u>Maximum Gross Family Income</u></b>
1	\$30,150
2	\$34,450
3	\$38,750
4	\$43,050
5	\$46,500
6	\$49,950
7	\$53,400
8	\$56,850

**Program Information (See Program guidelines for more specific details):**

- \* Home must be in the City of Visalia limits.
- \* Clients are 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 program policies & procedures for details)}.
- \* Maximum sales price adjusts to 95% of the FHA Single Family Mortgage Maximum 203b limit. (see HUD 95% box above)
- \* **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 funded 2<sup>nd</sup> mortgage Maximum loan "Gap Financing and non-recurring closing costs" up to \$38,000.
- \* 3% down payment (FHA approved gift and down payment 3<sup>rd</sup> position loan programs are acceptable, excluding Nehemiah.)
- \* City CalHome funded Loan is recorded in 2<sup>nd</sup> position on property.
- \* Interest Rate accrued at 3%, simple interest per annum; 30-year deferred term.
- \* Payments can be made at any time, however the CalHome 2<sup>nd</sup> mortgage is deferred for the term of the loan (30 years).
- \* First Mortgage must be a fixed loan, financed by FHA or Conventional type loans for a maximum term of 30 years.
- \* **NOTE: (A limitation with the CalHome Funds, is that the CalHome funds may not be used in conjunction with CalHFA 1st mortgage funding, therefore the 1st mortgage must be an FHA or Conventional mortgage only).**
- \* FHA, CalHome and AmeriNational underwriting guidelines apply.
- \* Debt to Income Ratios for mortgage: front-end debt ratio is no less than 30% (30%/45% guideline).
- \* Family income must be less than 80% of the area median income (Maximum Gross Family Income listed above).
- \* Good Credit: No open Derogatory credit allowed. All derogatory accounts must be paid in full. Any derogatory information regarding closed accounts over the last three (3) years must be explained.
- \* No bankruptcies with the past two (2) years.
- \* Family must attend Homeowner Education/Counseling.
- \* Lenders, Realtors & Title Companies must attend a program certification workshop to participate in the City's program.
- \* Home cannot 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 and clearance, by a certified inspector.

**Loan Processing Information:**

1. Fax an application to CSET, City assigns a project # (Buyer has property in escrow) (Must have address of the home).
2. Lender has 60-day reservation to obtain approvals on 1<sup>st</sup> mortgage and City's 2<sup>nd</sup> mortgage.
3. Underwriter for the City is AmeriNational Community Services, Inc., Downey, California.
4. Lender must submit a full package to AmeriNational and a copy to CSET, See Program Guidelines for packaging details.
5. Submit all additional information or documentation requested by AmeriNational directly to CSET.
6. AmeriNational Community Services underwriter will review package and make a recommendation to CSET and the City of Visalia; Final Loan Recommendation is made by the City of Visalia.
7. Cash out of escrow to the borrower is limited to the amount deposited into escrow by the borrower and not needed for any lender-required minimum down payment. Excess cash, over that shall be paid to the City's reuse account or credited as a principal reduction to the CalHome portion of the homebuyer's loan.
8. All loan documents are e-mailed or overnight mailed by AmeriNational Community Services to the Escrow Company.
9. Funds are wired by AmeriNational Community Services to the Escrow Company, after all loan conditions are met and completed.

**To obtain an application package contact:**

Community Services and Employment Training, Inc.  
312 N W 3<sup>rd</sup> Avenue  
Visalia, CA 93291

Telephone Number: (559) 732-4194  
Fax Number: (559) 733-3971

Attention: Lily Rivera-Graves x615  
You can also contact: Paula Maestaz x681

Email: [lily.rivera@cset.org](mailto:lily.rivera@cset.org)  
Email: [Paula.maestaz@cset.org](mailto:Paula.maestaz@cset.org)



CIUDAD DE VISALIA  
**PROGRAMA DE ASISTENCIA DE PRIMEROS COMPRADORES DE VIVIENDA - CALHOME**  
30 de Julio, 2008

**95% del Máximo para HOME**

**MSA 107 Area de Visalia-Porterville /  
Condado de Tulare  
Desde 9 de Abril, 2008:  
\$247,000.00**

**Limites de Ingresos de 2008 del HCD Estatal**

<b><u># en Familia</u></b>	<b><u>Ingresos Brutos Anuales de la Familia</u></b>
1	\$30,150
2	\$34,450
3	\$38,750
4	\$43,050
5	\$46,500
6	\$49,950
7	\$53,400
8	\$56,850

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

- \* Hogar debe estar dentro los limites de la ciudad de Visalia.
- \* Clientes son primeros compradores de vivienda {no haber sido dueño de una casa dentro de los últimos 3 años o queden la definición de una ama de casa desplazada o padre sin pareja (Vea las pólizas y los procedimientos del programa)}.
- \* Precio máximo de venta se ajusta a 95% del limite máximo por FHA 203b Hipoteca para hogar de solo una familia. (caja de HUD 95% arriba)
- \* **Prestamos de ayuda de hipoteca, cuando combinado, tiene que tener una ración del préstamo a valor que no excede 100% del precio del hogar mas un máximo de hasta 5% del precio del hogar para cubrir costos actuales de cierre que no vuelven a ocurrir.**
- \* Hipoteca segunda financiada por fondos del programa CalHome para "Financiamiento Relleno y Costos de Tierra" hasta \$38,000.
- \* 3% de enganche (se aceptaran regalos y pagos por terceras personas aprobados por FHA y programas de enganche tercer posición, excluyendo el programa Nehemiah).
- \* Hipoteca de la Ciudad financiado por fondos del programa CalHome es en posición segunda en la propiedad.
- \* Tasa de Interés acumulado en 3%, interés simple al año, pagos diferidos por los dos prestamos hipotecarios de la ciudad.
- \* Pagos pueden ser pagados a cualquier tiempo, pero la hipoteca secundaria de CalHome es diferida por el termino del prestamo (30 años).
- \* Primera Hipoteca debe ser préstamo de interés fijo, tipo FHA o Convencional por termino máximo de 30 años.
- \* **NOTA: (Una limitación con los fondos del programa CalHome es que los fondos no pueden ser usados en conjunción con primera hipoteca financiado por CalHFA, por lo tanto la primera hipoteca debe ser de tipo FHA o Convencional solamente)**
- \* Guías de FHA, CalHome y AmeriNational se aplican.
- \* Raciones de deuda a ingresos por hipoteca: delantera no debe ser menos que 30% (Guía de 30%/45%).
- \* Los ingresos brutos anuales de la familia tienen que ser menos que 80% de la mediana de ingresos para el área. (Guía arriba)
- \* Crédito Bueno: No se aceptaran información negativa de cuentas de crédito abiertas. Cuentas de crédito negativas deben ser pagadas la deuda entera. Información negativa de cuentas de crédito cerrados dentro los últimos tres años se requiere explicación.
- \* Usted no debe haber tenido bancarrota dentro de los últimos dos (2) años.
- \* La familia tiene que asistir Educación/Consejo de Primer Comprador de Vivienda.
- \* Prestamistas, Corredores de Bienes Raíces y Compañías de Titulo deben participar en un taller para certificación del programa para poder participar en el programa de la Ciudad.
- \* El hogar no puede ser rentado.
- \* El hogar debe pasar una Inspección del Código de edificio de la Ciudad.
- \* Casa construidos antes de 1978: Inspector de la Ciudad y Inspector Certificado de Plomo debe completar evaluación visual; estabilización de pintura se debe completar con practicas seguras y con permiso apropiado por un inspector certificado.

**Información Sobre el Proceso del Préstamo (Vea las Guías del Programa para detalles específicas):**

1. El prestamista manda una aplicación por Fax a CSET, la Ciudad asigna un # de proyecto (Comprador ya tiene la propiedad en deposito) (Debe tener el domicilio de la casa).
2. El prestamista tiene una reservación de 60 días para obtener aprobaciones para la primera hipoteca y las hipotecas de la ciudad.
3. Asegurador para la Ciudad es Servicios Comunitarios AmeriNational, Inc. de Downey, California
4. Prestamista debe presentar paquete completo a AmeriNational, con una copia a CSET, Vea las Guías de Programa para detalles del paquete
5. Presente toda la información o documentos adicionales que pide AmeriNational directamente a CSET
6. Servicios Comunitarios AmeriNational (asegurador) examinará el paquete y hará una recomendación a CSET y a la Ciudad de Visalia; Recomendación Final para el Préstamo es hecha por la Ciudad de Visalia
7. Dinero sacó de deposito por el prestatario es limitado a la cantidad depositada en deposito por el prestatario y no necesitado para ningún enganche mínimo inicial requerido por el prestamista. Dinero del exceso será pagado a la cuenta de reutilizar de la Ciudad o acreditado como una reducción a la porción principal de del préstamo CalHome.
8. Todos los documentos para el préstamo son enviados por correo electrónico o correo expeditivo de solo una noche departe de Servicios Comunitarios AmeriNational a la Compañía de Fideicomiso.
9. Fondos son enviados electrónicamente departe de Servicios Comunitarios AmeriNational a l Compañía de Fideicomiso, después de que todas las condiciones del préstamo sean satisfechas y completadas.

**Para obtener un paquete de aplicación, contacte a:**

Servicios Comunitarios y Entrenamiento de Empleo Inc. (CSET)  
312 Avenida N W 3<sup>rd</sup>  
Visalia, CA 93291

Numero de Teléfono: (559) 732-4194  
Numero de Fax: (559) 627-1674

Atención: Lily Rivera-Graves x615  
Tambien, puede contactar a: Paula Maestaz x681

Correo Electrónico: [lily.rivera@cset.org](mailto:lily.rivera@cset.org)  
Correo Electrónico: [paula.maestaz@cset.org](mailto:paula.maestaz@cset.org)

