



CITY OF GARY

DEPARTMENT OF COMMUNITY DEVELOPMENT

401 Broadway, Suite 300

Gary, IN 46402

(219) 881-5075 -FAX: (219) 881-5085

JEROME A. PRINCE
Mayor

ARLENE D. COLVIN
Director

Nikole Rumph
Deputy Director

Updated: 3/16/2022

2022

FIRST TIME HOMEBUYERS EDUCATIONAL WORKSHOP SCHEDULE

All workshops are a HUD Approved curriculum, (two) 2 - four (4) hour sessions and are held **VIRTUAL** on ZOOM from 9:00 – 1:00 pm, unless otherwise designated:

Saturdays, February 19th & 26th

Saturdays, March 12th & 19th

Saturdays, April 23rd & 30th

Saturdays, May 14th & 21st

Saturdays, June 18th & 25th

Saturdays, July 16th & 23rd

Friday, August 12th (1:00 – 4:00 pm) & Saturday, August 13th (9:00 – 1:00 pm)

Saturdays, September 17th & 24th

Monday, October 24th (1:00 – 4:00 pm) & Saturday, October 29th (9:00 – 1:00 pm)

Saturdays, November 5th & 19th

“Scheduled DATES/TIMES are TENTATIVE and are subject to change”

To **RSVP** or **QUESTIONS**, please feel free to contact Sherlene Shaifer, sshaifer@gary.gov (219) 881-5075, X6767, Judith L. Samson, jsamson@gary.gov (219) 881-5075, X6753, Johnnie Ragland (219) 881-5075, X6765, jragland@gary.gov for more information.

WORKSHOPS ARE FREE!



FIRST TIME *Home Buyers Program*

GARY, INDIANA

CITYWIDE

Key Benefits

- Up To \$ 4,000 , \$ 5,000 and \$ 6,000 toward the Purchase Price of a home.
- You can receive 10% of the Purchase Price or \$10,000 whichever is less on newly constructed homes.

Program provides lead inspection & HUD approved Homebuyer classes

Visit the City of Gary Website
([https:// www.gary.gov](https://www.gary.gov)) for more information
and please call 219-881-5075

Community Development Department
Jerome A. Prince, Mayor
Arlene D. Colvin, Director

Recapture Provision

HOME regulations state that the homebuyer maintain the **program** assisted property as a principal residence during the affordability period. This residency requirement will be enforced and evidenced by the recording of the appropriate document. Funds must be returned to the **program** if the following conditions occur:

- the property is sold or transferred during the affordability period (Temporary subleasing of the property is not allowed)
- a home buyer fails to provide proof annually of primary residence on assisted property as requested.

A recorded document with the City of Gary assuming a junior lien position will be used as the enforcement vehicle for this program. This lien shall be duly recorded in the appropriate office of county government.

Recapture provisions shall be pro-rated based on HOME assistance per unit and the affordability period (up to 15 years). The table below is based on assistance under \$15,000,000 for a 5 year affordability period..

Sale After Year	% of funds to be recovered
1	80%
2	60%
3	40%
4	20%
5	0%

Definitions

First Time Home Buyer

The applicant must not have owned a home as their principal residence within a period of 3 years prior to applying for assistance. All applicants are required to contribute a minimum of 1% of their own funds toward the purchase price of an existing property; a minimum of 2% toward a new construction purchase and have 3 months of mortgage payments in a savings account. **FTHB** must secure a loan greater or equal to 90% LTV. The applicant must be eligible through the **FTHB** program to qualify for any **DPA** programs.

Principal Residence

The home purchased must be the place where the applicant will reside and not a second home. An Independent Home Inspection is required on property.

Recapture Provision

The owner who is subject to recapture is required to repay all or a portion of the direct subsidy provided from the net proceeds of the sale, during the affordability period.

Affordability Period

Restrictions are for certain lengths of time, depending upon the amount of assistance invested. The period of affordability will commence on the day activity is completed in the Integrated Disbursement & Information System (IDIS).

Under \$15,000.....	5 years
\$15,000-40,000.....	10 years
Over \$40,000.....	15 years

Sponsored by the:
U.S. Department of Housing & Urban Development



Equal Housing Opportunity

Department of Community Development Homeownership Opportunity Network

FIRST-TIME HOME BUYER DOWN PAYMENT ASSISTANCE PROGRAM

401 Broadway, Suite 300
Gary, Indiana 46402
Ph-219.881.5075



City of Gary

Jerome A. Prince, Mayor
Arlene D. Colvin, Director



Program Description

Through the Homeownership Opportunity Network, the goals of the **First Time Homebuyer** Program are to improve and revitalize neighborhoods- restore function, character and pride by providing homeownership opportunities. This program makes **HOME** program funds available in the form of **forgivable loans for down payment, principal reduction, and closing costs associated with the purchase of a home.** Assistance will be made to eligible individuals and families on a first-come, first-serve and one-time basis purchasing a single-family home in the City of Gary. Applicants must provide **total household and financial information prior to a formal approval for assistance.** The program will use 95% of the current HOME Homeownership Value Limits for a single-family dwelling as a ceiling for down payment processing.

All applicants must successfully complete the **City of Gary Homeownership Opportunity Network Homebuyer 8-hour Education Workshops during the process of applying for assistance.** **Certificates are accepted from other HUD-certified and approved agencies (dated within 12 calendar months of application).

Types of Assistance

DDA (Down Payment Assistance)

80% to 70% of area median income...	Can receive up to \$4,000.00 towards purchase price
69% to 60% of area median income...	Can receive up to \$5,000.00 towards purchase price.
59% to 50% of area median income...	Can receive up to \$6,000.00 towards purchase price.

New Construction

New Construction located in the City of Gary will qualify for 10% of purchase price or \$10,000.00 whichever is less toward down payment assistance and closing cost.

Lead Based Paint Inspection

All properties built pre-1978 must have a visual inspection for defective surfaces. If lead is found no DPA funds can be expended until lead is stabilized by a Certified Lead Abatement Contractor at the expense of Homebuyer/Seller before close of sale.

THIS IS A CITYWIDE PROGRAM

PLEASE NOTE for FTHB Program

- * The City of Gary's process for determining eligibility can take up to 45 days prior to closing.
- * Purchase Agreements with "Appraisal Contingency Clauses" are NOT allowed. (Property sale price must not exceed the appraised value)
- * Ratios not to exceed current FHA limits 31/43

Calculating Eligibility

Assistance amounts are determined by calculating, projecting and verifying an applicant's annual income based on the gross amount of all adult members of the household. These calculations will be based on anticipated income received during the coming twelve-month period. Prior year tax returns and income statements must be supplied to support additional eligibility requirements.

Effective 6/1/2021 Maximum Income Levels for 2021

# OF PERSONS (Per Household)	INCOME
1	\$42,300.00
2	\$48,350.00
3	\$54,400.00
4	\$60,400.00
5	\$65,250.00
6	\$70,100.00

The above income limits are subject to change at the discretion of the U.S. Department of Housing and Urban Development.

Disposición de Recuperación

Las regulaciones de HOME establecen que el comprador de vivienda mantiene la propiedad asistida por el programa como residencia principal durante el periodo de aseguibilidad. Este requisito de residencia se hará cumplir y se evidenciará mediante la grabación del documento correspondiente. Los fondos deben devolverse al programa si ocurren las siguientes condiciones:

- la propiedad se vende o se transfiere durante el periodo de aseguibilidad (no se permite el subarrendamiento temporal de la propiedad)
- un comprador de vivienda no proporciona anualmente prueba de la residencia principal en la propiedad asistida según lo solicitado.

Se utilizará un documento registrado con la Ciudad de Gary asumiendo una posición de gravamen menor como vehículo de ejecución para este programa. Este gravamen se registrará debidamente en la oficina correspondiente del gobierno del condado.

Las disposiciones de recuperación se prorratearán en función de la asistencia de HOME por unidad y el periodo de aseguibilidad (hasta 15 años). La siguiente tabla se basa en asistencia de menos de \$ 15,000.00 por un periodo de aseguibilidad de 5 años.

Venta tras año	% de fondos para ser recuperado
1	80%
2	60%
3	40%
4	20%
5	0%

Definiciones

Comprador de vivienda por primera vez

El solicitante no debe haber sido propietario de una casa como su residencia principal dentro de un periodo de 3 años antes de solicitar la asistencia. Todos los solicitantes deben contribuir con un mínimo del 1% de sus propios fondos al precio de compra de una propiedad existente; un mínimo del 2% para la compra de una nueva construcción y tener 3 meses de pagos de hipoteca guardados en una cuenta de ahorros. FTTHB debe asegurar un préstamo mayor o igual al 90% de LTV. El solicitante debe ser elegible a través del programa FTTHB para calificar para cualquier programa de DPA.

Residencia principal

La vivienda comprada debe ser el lugar donde residirá el solicitante y no una segunda vivienda. Se requiere una inspección de vivienda independiente en la propiedad.

Disposición de recuperación

El propietario que está sujeto a la recuperación debe reembolsar la totalidad o una parte del subsidio directo proporcionado con los ingresos netos de la venta, durante el periodo de aseguibilidad.

Periodo de aseguibilidad

Las restricciones son por ciertos periodos de tiempo, dependiendo de la cantidad de asistencia invertida. El periodo de aseguibilidad comenzará el día en que se complete la actividad en el Sistema Integrado de Desembolsos e Información (IDIS).

Menos de \$ 15,000 5 años
\$ 15,000-40,000 10 años
Más de \$ 40,000 15 años

Patrocinado por:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.



Oportunidad de vivienda equitativa

Red de Oportunidades para la Propiedad de Vivienda del Departamento de Desarrollo Comunitario

Comprador de Vivienda por Primera Vez
Programa de Asistencia Para el Pago Inicial

401 Broadway, Suite 300
Gary, Indiana 46402
Ph-219.881.5075



Ciudad de Gary

Jerome A. Prince - Alcalde

Arlene D. Colvin, Directora



Descripción del Programa

Tipos de asistencia

DPA (Asistencia para el pago inicial)

80% a 70% del ingreso medio del área ...	Puede recibir hasta \$4,000 para el precio de compra.
69% a 60% del ingreso medio del área ...	Puede recibir hasta \$5,000 para el precio de compra.
59% a 50% del ingreso medio del área ...	Puede recibir hasta \$6,000 para el precio de compra.

Nueva Construcción

Las construcciones nuevas ubicadas en la Ciudad de Gary calificarán para el 10% del precio de compra o \$10,000.00, lo que sea menor para la asistencia con el pago inicial y el costo de cierre.

Inspección de pintura a base de plomo

Todas las propiedades construidas antes de 1978 deben tener una inspección visual para detectar superficies defectuosas. Si se encuentra plomo, no se pueden gastar fondos de la DPA hasta que un contratista certificado de reducción de plomo establezca el plomo a expensas del comprador / vendedor antes del cierre de la venta.

TENGA EN CUENTA para el programa FTIHB

El proceso de la Ciudad de Gary para determinar la elegibilidad puede demorar hasta 45 días antes del cierre.

NO se permiten acuerdos de compra con "Cláusulas de contingencia de tasación". (El precio de venta de la propiedad no debe exceder el valor de tasación)

Relaciones que no deben exceder los límites actuales de la FHA 31/43

Todos los solicitantes deben completar con éxito los Talleres de Educación para Compradores de Vivienda de la Red de Oportunidades de 8 horas, para la Propiedad de Vivienda de la Ciudad de Gary durante el proceso de solicitud de asistencia. **Se aceptan certificados de otras agencias certificadas y aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo (con fecha dentro de los 12 meses calendario posteriores a la solicitud).

Calcular la elegibilidad

Los montos de asistencia se determinan calculando, proyectando y verificando los ingresos anuales de un solicitante en función del monto bruto de todos los miembros adultos del hogar. Estos cálculos se basarán en los ingresos anticipados recibidos durante el próximo período de doce meses. Deben proporcionarse declaraciones de impuestos y declaraciones de ingresos de años anteriores para respaldar los requisitos de elegibilidad adicionales.

Efectivo el 1^{er} día del año del 2021

Niveles máximos de ingresos para el año 2021

# DE PERSONAS (Por hogar)	INGRESO
1	\$42,300.00
2	\$48,350.00
3	\$54,400.00
4	\$60,400.00
5	\$65,250.00
6	\$70,100.00

Los límites de ingresos anteriores están sujetos a cambios a discreción del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Lista de Verificación Programa Para Compradores de Vivienda por Primera Vez

Todos los documentos deben ser obtenidos y proporcionados como parte del proceso de solicitud de pago inicial. Podemos solicitar artículos adicionales como parte del proceso de suscripción del pago inicial. Se deben proporcionar todas las fuentes de ingresos del hogar. Llame para programar una cita para traer los documentos.

1. Licencia de conducir o tarjetas de identificación vigentes de todos los adultos del hogar
2. Tarjetas de seguro social (todos los miembros del hogar)
3. Recibos de pago de los últimos dos meses
4. Informe de crédito de Tri-Merge con puntajes (de las tres agencias de informes de crédito)
5. Estados de cuenta bancarios de cheques, ahorros, IRA y todas las cuentas de inversión / jubilación (durante los últimos 6 meses)
6. Copia de la sentencia de divorcio o separación legal y manutención de menores ordenada por la corte
7. Copia de la carta de beneficios del Seguro Social o SSI
8. Cartas de buena reputación si tiene poco o ningún historial crediticio (cartas de crédito) de empresas de servicios públicos, recibos de empresas de alquiler, seguros de vida, etc.
9. Papeles de quiebra dados de alta; documentación de gravamen de impuestos liberada
10. Acuerdo / Contrato de compra (todas las firmas, incluidos los agentes representantes)
11. Carta de preaprobación; presupuesto de préstamo, formulario 1003
12. Formularios firmados de HON / Verificación de compradores de vivienda por primera vez, incluyendo empleo, manutención infantil, pensión, etc.

Todos los elementos aplicables arriba de la línea son requeridos en la cita programada

13. Carta de compromiso; TIL; Resumen del préstamo de suscripción
14. Copia del informe de inspección independiente
15. Una propiedad tal como está extenderá la fecha de cierre
16. Los elementos de interés deben ser corregidos
17. La propiedad debe pasar la inspección de los Estándares de calidad de la vivienda
18. Copia de tasación
19. Página de declaración de seguro del propietario
20. Compromiso de título preliminar

Los artículos restantes se requieren para la tercera y cuarta semana de procesamiento