

## Definitions

**First-Time Homebuyer** - You have not owned a home as a principal place of residence within the last three (3) years

State law allows for certain exceptions to the three-year requirement, as described in the definition of a First-Time Homebuyer in California Code of Regulations, Title 25 Section 7151:

- a. A displaced homemaker who, while a homemaker, owned a home with his or her spouse or resided in a home owned by the spouse. A displaced homemaker is an adult who has not, within the preceding two years, worked on a full-time basis as a member of the labor force for a consecutive twelve-month period and who has been unemployed or underemployed, experienced difficulty in obtaining or upgrading employment and worked primarily without remuneration to care for his or her home and family;
- b. A single parent who, while married, owned a home with his or her spouse or resided in a home owned by a spouse. A single parent is an individual who is unmarried or legally separated from a spouse and has one or more minor children for whom the individual has custody or joint custody or is pregnant; or
- c. An individual or individuals who owns or owned, as a principal residence during the three-year period before the purchase of a home with Program Funds, a dwelling unit whose structure is:
  - Not permanently affixed to a permanent foundation in accordance with local or state regulations; or
  - Not in compliance with state, local or model building codes and cannot be brought into compliance with such codes for less than the cost of constructing a permanent structure.

## Definitions

**Maximum Household Income** - the most money a household can earn in while still qualifying for Skylight Homes. The amount is informed by the county's Area Median Income (AMI) and is adjusted by number of people in the household.

Some Skylight Homes are designated for "low-income households" and some are designated for "moderate-income households". The maximum household income for these groups are defined as:

- Low-Income: no more than 80% of the Santa Barbara County AMI
- Moderate-Income: no more than 120% of the Santa Barbara County AMI

Household income and size must be certified during the application process. The combined income of all members of the household (18 years old or older, living in the home) must be included. To be considered a member of the household, individuals must be either:

- On the title and loan of the home.
- Claimed as a dependent on the tax returns of the household member who will appear on the title
  - A spouse is not a dependent; they must be on the title and loan of the property
- Any other household member 18 years of age or older earning an income
  - Earnings of full-time students are exempted

2026 maximum household income limits for Santa Barbara County are shown below. This year's income limits are the same for 80% and 120% due to high countywide cost adjustments.

| HOUSEHOLD SIZE: | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 80% AMI         | \$102,000 | \$116,600 | \$131,150 | \$145,700 | \$157,400 | \$169,050 | \$180,700 | \$192,350 |
| 120% AMI        | \$102,000 | \$116,600 | \$131,150 | \$145,700 | \$157,400 | \$169,050 | \$180,700 | \$192,350 |

Area Median Incomes are published annually by the U.S. Department of Housing and Urban Development and are adopted by the California Department of Housing and Community Development (HCD).

The limits above were published on May 26, 2026, and updated on June 23, 2026. These income levels reflect the State Hold Harmless Policy of not lowering maximum income levels based on a decline in the Area Median Income. New limits will be published in 2027.

## Definitions

**Total Debt Ratio** – The percentage of your gross monthly income that goes towards paying all recurring debt obligations. This includes mortgage or rent, loans, and credit card minimums.

Lenders use this ratio to decide whether you can manage additional debt.

Formula:

$$\frac{\text{Total Monthly Debt Payments}}{\text{Gross Monthly Income}} \times 100$$

**Down Payment Assistance** – Refers to programs that help homebuyers cover the upfront costs of purchasing a home, typically through grants, forgivable loans, or low-interest loans. Eligibility for down payment assistance programs varies by location and program but generally includes:

- Being a first-time homebuyer or not having owned a home in the past three (+) years.
- Meeting income limits
- Completing a homebuyer education course

**Income Certification** – The formal process of verifying and documenting an applicant's declared income to confirm it meets the program's eligibility requirements.

## Definitions

**Agricultural Employment (Farmworker)\*** - Work that consists of one of the following:

- Cultivation and tillage of the soil;
- The production, cultivation, growing and harvesting of any agricultural or horticultural commodities;
- The raising of livestock, bees, furbearing animals, or poultry; dairying, forestry, and lumbering operations;
- Or any work on a farm in conjunction with farming operations, including the delivery and preparation of commodities for market or storage.

Agricultural Employment also includes work done by anyone processing an agricultural commodity until it is shipped for distribution.

**Agricultural Household** - An Agricultural Worker(s) and the other people who reside with them.

**Agricultural Worker** - An individual who derives a substantial portion of their income from Agricultural Employment. Retired and disabled farmworkers are also included in this definition.

*\*The Skylight Homes construction subsidy is partially funded by the California Department of Housing and Community Development Joe Serna, Jr. Farmworker Housing Program (FWHG). The definition of a Agricultural Employment/Agricultural Worker is specified in the 2024 Joe Serna Jr. Farmworker Program Guidelines.*

**Subsidy** - A financial benefit provided by a government or organization with the goal of lowering production costs, keeping consumer prices affordable, or encouraging specific social and economic activities.

**Housing Ratio** – The percentage of an applicant's monthly income that goes toward the housing costs. This includes mortgage payments, property taxes, homeowners insurance, and other related expenses. Lenders use this number to decide if you can afford your home without overstretching your budget.

Formula:

$$\frac{\text{Total Monthly Housing Expense}}{\text{Gross Monthly Income}} \times 100$$

## Definiciones

**Comprador de vivienda por primera vez** - Usted no ha sido propietario(a) de una vivienda utilizada como residencia principal durante los últimos tres (3) años.

La ley estatal permite ciertas excepciones al requisito de los tres años, conforme a la definición de Comprador de Vivienda por primera vez establecida en el Código de Regulaciones de California, Título 25, Sección 7151:

- a. Una persona dedicada a las labores del hogar que, mientras desempeñaba ese rol, era propietaria de una vivienda junto con su cónyuge o residía en una vivienda propiedad de su cónyuge. Se considera persona dedicada a las labores del hogar desplazada. Es decir, un adulto que, durante los dos años anteriores, no haya trabajado de tiempo completo como parte de la fuerza laboral durante un período consecutivo de doce meses, y que haya estado desempleada o subempleada, o haya tenido dificultades para obtener o mejorar su empleo, y haya trabajado principalmente sin remuneración para cuidar de su hogar y su familia.
- b. Un padre o madre soltero(a) que, mientras estaba casado(a), era propietario(a) de una vivienda junto con su cónyuge o residía en una vivienda que era propiedad de este. Se considera padre o madre soltero(a) a una persona no casada o legalmente separada de su cónyuge que tiene uno o más hijos menores bajo su custodia exclusiva o compartida, o que está embarazada.
- c. Una o varias personas que poseen o poseyeron, como residencia principal durante el período de tres años previo a la compra de una vivienda con fondos del Programa, una unidad habitacional cuya estructura:
  - No está fijada permanentemente a una cimentación permanente conforme a las regulaciones estatales o locales; o
  - No cumple con los códigos de construcción estatales, locales o modelo, y no puede adecuarse a dichos códigos por un costo inferior al de construir una estructura permanente.

## Definiciones

**Ingreso máximo del hogar** - Es la cantidad máxima de ingresos que un hogar puede recibir y seguir calificando para Skylight Homes. Este monto se basa en el Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés) del condado y se ajusta según el número de personas que integran el hogar.

Algunas viviendas de Skylight Homes están destinadas a hogares de bajos ingresos y otras a hogares de ingresos moderados. Los límites máximos de ingresos para estos grupos son:

- Bajos ingresos: no más del 80 % del AMI del Condado de Santa Bárbara.
- Ingresos moderados: no más del 120 % del AMI del Condado de Santa Bárbara.

Los ingresos y el tamaño del hogar deben certificarse durante el proceso de solicitud. Deben incluirse los ingresos combinados de todos los miembros del hogar mayores de 18 años que residirán en la vivienda. Para ser considerado miembro del hogar, una persona debe cumplir con una de las siguientes condiciones:

- Figurar en el título de propiedad y en el préstamo hipotecario de la vivienda.
- Ser declarada como dependiente en la declaración de impuestos del miembro del hogar que figurará en el título de propiedad.
  - El cónyuge no se considera dependiente; debe figurar en el título de propiedad y en el préstamo hipotecario.
- Ser otro miembro del hogar mayor de 18 años que reciba ingresos.
  - Los ingresos obtenidos por estudiantes de tiempo completo están exentos.

Los límites máximos de ingresos para hogares del Condado de Santa Bárbara para 2026 se muestran a continuación. Este año, los límites de ingresos son los mismos para el 80% y el 120% del AMI debido a los ajustes por el alto costo de vida en todo el condado.

| TAMAÑO DEL HOGAR: | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 80% del AMI       | \$102,000 | \$116,600 | \$131,150 | \$145,700 | \$157,400 | \$169,050 | \$180,700 | \$192,350 |
| 120% del AMI      | \$102,000 | \$116,600 | \$131,150 | \$145,700 | \$157,400 | \$169,050 | \$180,700 | \$192,350 |

Los Ingresos Medios del Área (AMI) son publicados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y adoptados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD).

Los límites anteriores fueron publicados el 26 de mayo de 2026 y actualizados el 23 de junio de 2026. Estos niveles de ingresos reflejan la Política Estatal de Protección de Ingresos ("Hold Harmless"), que evita que los límites máximos de ingresos disminuyan debido a una reducción en el Ingreso Medio del Área. Los nuevos límites se publicarán en 2027.

## Definiciones

**Relación total de deuda** – Porcentaje de sus ingresos mensuales brutos destinado al pago de todas las obligaciones recurrentes de la deuda. Esto incluye hipoteca o renta, préstamos y pagos mínimos de tarjetas de crédito.

Los prestamistas utilizan esta relación para determinar si usted puede asumir alguna deuda adicional.

Fórmula:

$$\frac{\text{Pago mensual total de deudas}}{\text{Ingreso mensual bruto}} \times 100$$

**Asistencia para el pago inicial** – Se refiere a programas que ayudan a los compradores de vivienda a cubrir los costos iniciales de la compra de una vivienda, generalmente mediante subvenciones, préstamos condonables o préstamos de bajo interés. Los requisitos de elegibilidad para estos programas varían según la ubicación y el programa, pero generalmente incluyen:

- Ser comprador(a) de vivienda por primera vez o no haber sido propietario(a) de una vivienda durante los últimos tres (3) años o más.
- Cumplir con los límites de ingresos establecidos.
- Completar un curso de educación para compradores de vivienda.

**Certificación de ingresos** – Proceso formal de verificación y documentación de los ingresos declarados por un solicitante para confirmar que cumplen con los requisitos de elegibilidad del programa.

## Definiciones

**Empleo agrícola (trabajador agrícola)\*** - Trabajo que consiste en una o más de las siguientes actividades:

- Cultivo y labranza de la tierra.
- Producción, cultivo, siembra y cosecha de productos agrícolas y hortícolas.
- Cría de ganado, abejas, animales de peletería o aves de corral; actividades lecheras; operaciones forestales y madereras.
- Cualquier trabajo realizado en una granja relacionado con actividades agrícolas, incluida la preparación y entrega de productos para su comercialización o almacenamiento.

El empleo agrícola también incluye el trabajo realizado por personas que procesan productos agrícolas hasta que estos son enviados para su distribución.

**Hogar agrícola** - Uno o más trabajadores agrícolas y las demás personas que residen con ellos.

**Trabajador agrícola** - Persona que obtiene una parte sustancial de sus ingresos del empleo agrícola. Esta definición también incluye a trabajadores agrícolas jubilados o con discapacidad.

*\*El subsidio para la construcción de Skylight Homes está financiado parcialmente por el Programa de Vivienda para Trabajadores Agrícolas Joe Serna, Jr. (FWHG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California. La definición de empleo agrícola/trabajador agrícola se encuentra especificada en las Directrices del Programa Joe Serna Jr. para Trabajadores Agrícolas de 2024.*

**Subsidio** - Beneficio financiero proporcionado por un gobierno u organización con el objetivo de reducir los costos de producción, mantener precios asequibles para los consumidores o fomentar actividades sociales y económicas específicas.

**Relación de gastos de vivienda** – Porcentaje de los ingresos mensuales de un solicitante que se destina a los costos de vivienda. Esto incluye pagos hipotecarios, impuestos sobre la propiedad, seguro para propietarios de vivienda y otros gastos relacionados. Los prestamistas utilizan esta cifra para determinar si usted puede costear una vivienda sin exceder su presupuesto.

Fórmula:

$$\frac{\text{Gastos mensuales totales de vivienda}}{\text{Ingreso mensual bruto}} \times 100$$