

# Transcripción de la entrevista de Tom Watters, Director nacional de ventas

Somos una institución de crédito con servicio nacional y no ofrecemos hipotecas convencionales.

First National Bank of America es una entidad de crédito a nivel nacional que opera en 50 estados. Operamos aquí desde el Medio Oeste en el estado de Michigan, pero cubrimos los 50 estados. *Non QM* se refiere a una institución de créditos hipotecarios no convencionales, y eso es todo lo que hacemos.

¿A quién podemos ayudar?

Alguien que podría tener un alto índice de endeudamiento. Alguien que puede no tener suficientes ingresos en papel, tal vez son trabajadores independientes. Si tiene a alguien que no califica muchas veces, perderá un cliente como agente de bienes raíces. No queremos que pierda ese cliente, queremos que lo envíe a First National. Queremos que se comunique con First National por teléfono o por correo electrónico y se comunique con nosotros porque probablemente podamos ayudarlo.

Requisitos de documentación de ingresos

First National tiene formas alternativas de calificar, especialmente a personas que trabajan por su cuenta. Lo que haremos, en realidad tenemos un programa bastante bueno aquí en First National. Es un programa de estados de cuenta bancarios para quienes trabajan en forma independiente. En realidad, sumamos todos los depósitos durante un período de 12 meses de alguien que trabaje por cuenta propia y lo usamos como sus ingresos, en lugar de una declaración de impuestos que normalmente proporcionarían a una institución financiera tradicional.

¡Hacemos préstamos ITIN!

Otro programa de nicho que tiene First National Bank of América es que trabajamos con lo que llamamos prestatarios "ITIN", que es un individuo con número de identificación fiscal. Algunas personas aquí en los Estados Unidos no tienen un número de Seguridad Social, pero tienen un número ITIN, es decir, un número de identificación fiscal. Es difícil para esa persona muchas veces calificar para obtener una hipoteca a través de su banco tradicional.

No hay problema aquí en First National Bank. En realidad, hacemos muchos de esos tipos de préstamos y es fácil calificar. Los requisitos no son diferentes a los de alguien que tiene un número de Seguridad Social, simplemente tiene un número de Identificación Fiscal en lugar de un número de Seguridad Social.

¿Requisito de enganche o anticipo?

Requerimos un poco más de enganche que su institución financiera tradicional. Comenzamos con un pago inicial del 15%, por lo que se requiere que el prestatario aporte un pago inicial mínimo del 15%. Podría ser hasta el 20% o el 25% de pago inicial; sin embargo, una cosa que es positiva de First National es que también vamos a permitir que el prestatario use fondos de regalo. Hay programas en donde el solicitante del préstamo puede poner un 20% de enganche y hacer uso de un regalo del 100%. Por lo tanto, es realmente único y fantástico poder realizar algunas de las cosas creativas que First National hace y que usted no va a conseguir cuando acude a las instituciones financieras tradicionales. Así que, no renuncie a ese prestatario que podría no tener el pago inicial completo.

Días para cerrar

Por lo general, cuando trabajamos con agentes de bienes raíces, lo más importante es tratar de cumplir con una fecha límite. Para un Acuerdo de compra, el comprador y el vendedor firman un Acuerdo de compra de 30 a 45 días o lo que sea. Estamos completando el proceso en 20 a 30 días en First National desde el momento en que recibimos esa solicitud y hablamos con el prestatario y tomamos esa solicitud hasta el momento en que cerramos la operación. Esto suele tardar entre 20 y 30 días. Ocasionalmente tomará 35 días, pero otras veces tomará unos 15 días. A menudo, los agentes inmobiliarios con los que trabajamos son los que no han renunciado a un prestatario, o no han renunciado a uno de sus clientes. No se pierda la oportunidad de tramitar una hipoteca no convencional con First National. Queremos la oportunidad. Queremos que comparta esa información con nosotros porque definitivamente hay una buena posibilidad de que podamos ayudar a alguien que haya sido rechazado. Así que, por favor, llámenos. Envíenos un correo electrónico. Llámenos, estamos aquí. Como decía, estamos en el medio oeste, trabajamos en los 50 estados. Estamos abiertos hasta las 7 u 8 de la noche según el día, y siempre estamos aquí para responder sus llamadas telefónicas o sus correos electrónicos.