

# The Purchase Process



*These 35 steps describe the functions that your REAL ESTATE TEAM will perform (your Real Estate Agent, lender, and Austin Title Company) so that your transaction is successful. After each description, you will see the team member(s) associated with that action, labeled in brackets.*

*These steps have been numbered to make the process easy to follow, although some of them may occur simultaneously. Also keep in mind that this is generated to be used as a guide and is a generalization. Each specific transaction could vary depending on unique circumstances.*

1. Pre-approval and evaluation of your financing options. [Lender / Loan Officer]
2. Choosing the desired property, and presenting the purchase offer and the initial good-faith deposit. [Real Estate Agent]
3. The transaction is started at Austin Title Company. [Austin Title Company]
4. The loan application form is completed. [Lender / Loan Officer]
5. Property inspections are ordered. [Real Estate Agent]
6. Credit report and property value assessment are ordered. [Lender / Loan Officer]
7. The contract is reviewed with particular attention to the steps with specific dates. [All Team Members]
8. The preliminary title report is reviewed and sent to the lender and Real Estate Agent. [Austin Title Company]
9. The disclosure reports are delivered to the buyer. [Real Estate Agent]
10. The preliminary title report is reviewed. [All Team Members]
11. The desired loan is selected. [Lender / Loan Officer]
12. The inspections are reviewed and/or the contingencies are eliminated. [Real Estate Agent]
13. The contingencies are removed from the loan and deposit is increased if necessary. [Real Estate Agent]
14. Receipt of increased funds. [Austin Title Company]
15. Final gathering of documents for loan approval. [Lender / Loan Officer]
16. The escrow agent ensures that the title report is free of errors and that it complies with any additional instructions. [Austin Title Company]
17. The package is sent to the lender (risk assessor) for final approval. [Lender / Loan Officer]
18. Discussion about the selection of an agent for insurance against hidden defects. [Real Estate Agent]
19. The loan is approved and the loan documents are ordered. [Lender / Loan Officer]
20. The loan documents are sent to Austin Title Company. [Lender / Loan Officer]
21. The property owner's hidden defects insurance is ordered. [Austin Title Company]
22. The closing date, and the required final balance needed to close are confirmed. [Real Estate Agent]
23. The Real Estate Agent gives final instructions for the closing. [Real Estate Agent]
24. Final conditions of the loan are reviewed with the Escrow Officer. [Lender / Loan Officer]
25. The escrow instructions are formulated. [Austin Title Company]
26. The escrow instructions are signed (by both Buyer and Seller) and the loan documents are also signed (by the Buyer). [Austin Title Company]
27. The signed documents are returned to the lender along with the hidden defects insurance policy. [Austin Title Company]
28. Final visit to the property. [Real Estate Agent]
29. The loan file is reviewed. [Lender / Loan Officer]
30. The monetary exchange occurs. [Lender / Loan Officer]
31. The buyer deposits the funds balance in the escrow account. [Austin Title Company]
32. The team decides that other measures are necessary for closing. [All Team Members]
33. The documents are registered (the deed) at the county office. [Austin Title Company]
34. The transaction is closed. Final accounting: Checks are sent, a final account statement is produced, and all parties are summoned and notified of the closing. [Austin Title Company]
35. The keys are handed to the new owner. [Real Estate Agent]

# Lo que ocurre durante el proceso de compra



Los siguientes 35 pasos describen las funciones que tendrá su EQUIPO DE BIENES RAICES (su agente de bienes raíces, el prestamista, y la compañía de título y plica), para una transacción exitosa.

Después de cada descripción, señalamos entre paréntesis el miembro del equipo a quien corresponde esa acción.

Estos pasos han sido numerados para que el proceso sea fácil de seguir, aunque algunos pueden ocurrir simultáneamente.

Consulte con su agente de bienes raíces o su prestamista, para mayor detalle o aclaración.

1. Pre-aprobación y evaluación de sus opciones financieras
2. Escogiendo la propiedad deseada, y presentando la oferta de compra y depósito inicial de buena fe.
3. La transacción se comienza en Austin Title Company.
4. Se completa la aplicación para el préstamo.
5. Se ordenan inspecciones de la propiedad.
6. Se ordenan el informe de crédito y reporte de avalúo de la propiedad.
7. Se revisa el contrato, con especial atención a los pasos necesarios y fechas específicas.
8. Se revisa el reporte preliminar de título y se le envía al prestamista y agente de bienes raíces.
9. Se presentan los reportes de divulgación al comprador.
10. Se revisa el reporte de título preliminar.
11. Se elige el préstamo deseado.
12. Se revisan las inspecciones y/o se eliminan las contingencias.
13. Se eliminan del préstamo las contingencias y se incrementa el depósito si es necesario.
14. Recibo de los fondos incrementados.
15. Consolidación final de documentos para aprobación del préstamo.
16. El agente de plica se asegura de que el reporte de título está libre de errores, y que cumple con cualquier instrucción adicional.
17. Se le envía el paquete al prestamista (evaluador de riesgo) para aprobación final.
18. Discusión sobre la selección de un agente para seguro contra defectos escondidos.
19. Se aprueba el préstamo y se ordenan los documentos del préstamo.
20. Se envían los documentos del préstamo a la compañía de título.
21. Se le solicitan los defectos escondidos al dueño de la propiedad.
22. Se confirman la fecha de cierre y el balance final requerido para cerrar la transacción.
23. El agente de bienes raíces da las instrucciones finales para el cierre.
24. Se revisan condiciones finales del préstamo con el agente de plica.
25. Se formulan las instrucciones de plica.
26. Se firman las instrucciones de plica (ambos Comprador y Vendedor) y también se firman los documentos del préstamo (por el Comprador).
27. Se devuelven los documentos firmados al prestamista, incluyendo la póliza de seguro contra defectos escondidos.
28. Visita final a la propiedad.
29. Se revisa el expediente del préstamo.
30. Se efectúa el intercambio monetario.
31. El comprador deposita el balance de fondos en la cuenta de plica.
32. El equipo decide si se necesitan otras medidas para el cierre.
33. Se registran los documentos (la escritura) en la oficina del condado.
34. Se cierra la transacción. Contabilidad final: Se escriben y envían los cheques, se produce un estado de cuenta final, y todos los miembros del equipo se convocan para notificarles del cierre.
35. Se le entregan las llaves al nuevo dueño.

[Prestamista]

[Agente de bienes raíces]

[Austin Title Company]

[Prestamista]

[Agente de bienes raíces]

[Prestamista]

[Todos los miembros del equipo]

[Austin Title Company]

[Agente de bienes raíces]

[Todos los miembros del equipo]

[Prestamista]

[Agente de bienes raíces]

[Agente de bienes raíces]

[Austin Title Company]

[Prestamista]

[Austin Title Company]

[Prestamista]

[Agente de bienes raíces]

[Prestamista]

[Prestamista]

[Austin Title Company]

[Agente de bienes raíces]

[Agente de bienes raíces]

[Prestamista]

[Austin Title Company]

[Austin Title Company]

[Austin Title Company]

[Austin Title Company]

[Agente de bienes raíces]

[Prestamista]

[Prestamista]

[Austin Title Company]

[Todos los miembros del equipo]

[Austin Title Company]

[Austin Title Company]

[Agente de bienes raíces]

[Austin Title Company]