

ਇੱਕ ਐਸਕੂਰੋ ਦਾ ਜੀਵਨ



ਖਰੀਦਦਾਰ

ਜਮੀਨ ਦੀ ਖਰੀਦ-ਫਰੋਖਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਏਜੰਟ ਚੁਣਦਾ ਹੈ।

ਰਿਣਦਾਤਾ ਤੋਂ ਪੂਰਵ-ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪੱਤਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਮੀਨ ਦੀ ਖਰੀਦ-ਫਰੋਖਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਏਜੰਟ ਨੂੰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਜਮੀਨ ਖਰੀਦਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਸਵੀਕਾਰ ਹੋਣ ਤੇ, ਐਸਕੂਰੋ ਖੋਲ੍ਹਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਰਿਣਦਾਤਾ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਮੁਕੱਰਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਰਿਣਦਾਤਾ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਨੁਮਾਨ ਲੈਂਦਾ ਹੈ।

First American Title ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਪੈਕੇਜ ਪੂਰਾ ਕਰਕੇ ਵਾਪਸ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਜਾਂਚਾਂ-ਪੜਤਾਲਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਾਂਚ-ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਵਚਨਬੱਧਤਾ/ਅਗੋਠਿਕ ਰਿਪੋਰਟ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਰਿਣਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕਾਗਜ਼-ਪੱਤਰ (ਬੈਂਕ ਦੀਆਂ ਸਟੇਟਮੈਂਟਾਂ, ਟੈਕਸ ਦੀਆਂ ਰਿਟਰਨਾਂ, ਆਦਿ) ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਰਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਰਿਣਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਿੱਲ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ 10 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ।

ਰਿਣਦਾਤਾ (ਜਾਂ ਐਸਕੂਰੋ ਅਧਿਕਾਰੀ) CD ਤਿਆਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਰਤੀ ਤੋਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 3 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਭੇਜਦਾ ਹੈ।

ਐਸਕੂਰੋ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਜਮੀਨ ਦੀ ਖਰੀਦ-ਫਰੋਖਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਏਜੰਟ, ਇਕਰਾਰੀ ਗਈ ਮੁਲਾਕਾਤ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਰਤੀ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਨਿਪਟਾਨ ਦੇ ਕਾਗਜ਼-ਪੱਤਰ ਪੂਰੇ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਵਾਇਰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ (wire transfer) ਰਾਹੀਂ ਪੈਸੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਚਾਬੀਆਂ ਦੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ!

ਵਿਕਰੇਤਾ

ਜਮੀਨ ਦੀ ਖਰੀਦ-ਫਰੋਖਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਏਜੰਟ ਚੁਣਦਾ ਹੈ।

ਖਰੀਦ ਲਈ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

First American Title ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਪੈਕੇਜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਕੇ ਵਾਪਸ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਭੇਜਣ ਲਈ ਪਤਾ, ਰਿਣਦਾਤਾ ਦੀ ਸੰਪਰਕ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਨੰਬਰ ਜਿਹੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮੰਗ ਦੇ ਮੁਤਾਬਕ, ਜਾਂਚਾਂ-ਪੜਤਾਲਾਂ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮਰਮਤਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਕੰਮ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਐਸਕੂਰੋ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਜਮੀਨ ਦੀ ਖਰੀਦ-ਫਰੋਖਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਏਜੰਟ, ਇਕਰਾਰੀ ਗਈ ਮੁਲਾਕਾਤ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਐਸਕੂਰੋ ਅਧਿਕਾਰੀ

ਆਰਡਰ ਮਿਲ ਜਾਣ ਤੇ ਅਤੇ ਬਿਆਨਾ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋ ਜਾਣ ਤੇ, ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਪਰੀਖਣ ਦਾ ਆਰਡਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਪੈਕੇਜਾਂ ਰਾਹੀਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਤੋਂ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਵਚਨਬੱਧਤਾ / ਅਗੋਠਿਕ ਰਿਪੋਰਟ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਪੈਕੇਜਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਜਾਣ ਤੇ, ਅਦਾਇਗੀਆਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਸਿਰਲੇਖ ਵਚਨਬੱਧਤਾ/ਅਗੋਠਿਕ ਰਿਪੋਰਟ ਲਈ ਵਾਧੂ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਰਤੀ ਤੋਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 10 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਸਾਰੀਆਂ ਮੰਗਾਂ, ਬਿੱਲ, ਅਤੇ ਫੀਸਾਂ ਇਕੱਠੀਆਂ ਕਰਕੇ ਰਿਣਦਾਤਾ ਨੂੰ ਭੇਜਣੀਆਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ।

CD ਤਿਆਰ ਹੋਣ ਤੇ ਰਿਣਦਾਤਾ ਦੇ ਨਾਲ ਤਾਲਮੇਲ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਮੰਗਾਂ, ਹਿਦਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਨ ਸਟੇਟਮੈਂਟਾਂ ਅਤੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਲੋੜੀਂਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਇਕਰਾਰੀ ਗਈ ਮੁਲਾਕਾਤ ਤੈਅ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬਗਾਇਆ ਪੈਸਿਆਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦਾ ਹੈ।

ਇੱਕ ਵਾਰੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਰਤੀ ਹੋ ਜਾਣ ਤੇ, ਰਿਣਦਾਤਾ ਨੂੰ ਫੰਡਿੰਗ ਪੈਕੇਜ ਸਮੀਖਿਆ ਲਈ ਭੇਜਦਾ ਹੈ।

ਰਿਕਾਰਡਿੰਗ ਸਬੰਧੀ ਹਿਦਾਇਤਾਂ ਤਿਆਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡਿੰਗ ਲਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪੈਸੇ ਚੁਕਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਅੰਤਿਮ ਨਿਪਟਾਨ ਦੀ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਜਾਰੀ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਰਿਣਦਾਤਾ

ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਯੋਗਤਾ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਨੁਮਾਨ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਆਰਡਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਲੇਖ ਵਚਨਬੱਧਤਾ / ਅਗੋਠਿਕ ਰਿਪੋਰਟ, ਸਪੱਤੀ ਦਾ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਰਿਪੋਰਟ, ਰੁਜ਼ਗਾਰ ਅਤੇ ਧਨ ਦੀ ਤਸਦੀਕ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਸਿਰਲੇਖ ਵਚਨਬੱਧਤਾ / ਅਗੋਠਿਕ ਰਿਪੋਰਟ, ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਰਿਪੋਰਟ, ਰੁਜ਼ਗਾਰ ਅਤੇ ਧਨ ਦੀ ਤਸਦੀਕ ਜਿਹੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਇਕੱਤਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅੰਤਿਮ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਵਾਧੂ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਅਤੇ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਪੈਕੇਜ ਦੀ ਹਾਮੀਦਾਰੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਅਜਿਹੇ ਸਮਾਪਨ ਖੁਲਾਸੇ ਦੀ ਤਿਆਰੀ ਤੇ ਐਸਕੂਰੋ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਤਾਲਮੇਲ ਬਿਠਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਰਤੀ ਤੋਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 3 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਭੇਜ ਦਿੰਦਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਐਸਕੂਰੋ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਸਬੰਧੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਭਿਜਵਾਉਂਦਾ ਹੈ।

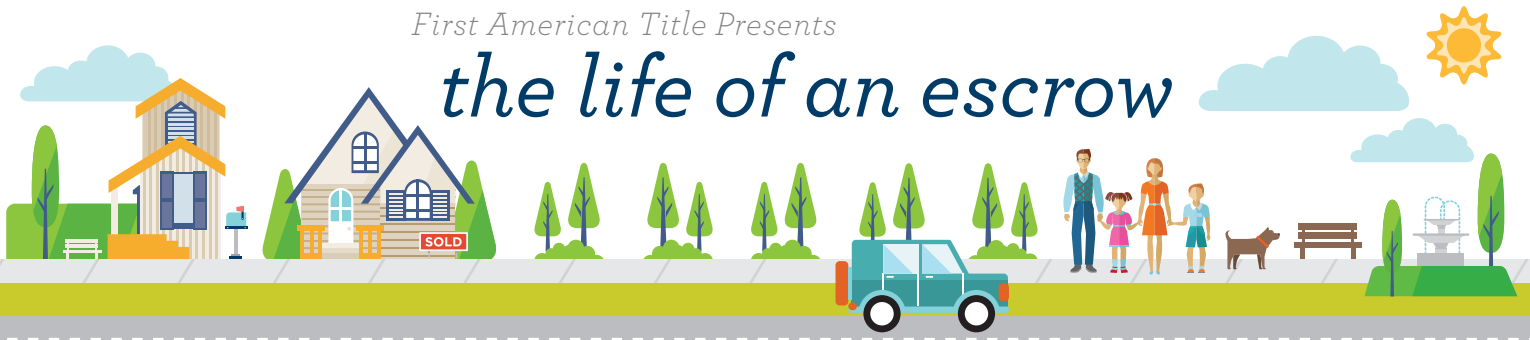
ਹਸਤਾਖਰ ਕੀਤੇ ਕਰਜ਼ੇ ਸਬੰਧੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਤੇ, ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਫੰਡਿੰਗ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।



First American Title™

ਇਸਦੇ ਅਭਿਆਸ ਹਰੇਕ ਪਰਦੇਸ਼ ਮੁਤਾਬਕ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਨ ਅਤੇ ਸਥਾਨਕ ਕਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ ਕਾਇਦਿਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਨ।

the life of an escrow



The Buyer

The Seller

The Escrow Officer

The Lender

Chooses a real estate agent.

Gets pre-approval letter from lender and provides to real estate agent.

Makes offer to purchase. Upon acceptance, opens escrow and deposits earnest money.

Finalizes loan application with lender. Receives a Loan Estimate from lender.

Completes & returns opening package from First American Title.

Schedules inspections and evaluates findings. Reviews title commitment/preliminary report.

Provides all requested paperwork to lender (bank statements, tax returns, etc.) All invoices and final approvals should be to the lender no later than 10 days prior to loan consummation.

Lender (or escrow officer) prepares CD and delivers to buyer at least 3 days prior to loan consummation.

Escrow officer or real estate agent contacts the buyer to schedule signing appointment.

Buyer consummates loan, executes settlement documents, & deposits funds via wire transfer.

Documents are recorded and the keys are delivered!

Chooses a real estate agent.

Accepts buyer's offer to purchase.

Completes and returns opening package from First American Title, including information such as forwarding address, payoff lender contact information and loan numbers.

Orders any work for inspections and/or repairs to be done as required by the purchase agreement.

Escrow officer or real estate agent contacts the seller to schedule signing appointment.

Documents are recorded and all proceeds from sale are received.

Upon receipt of order and earnest money deposit, orders title examination.

Requests necessary information from buyer and seller via opening packages.

Reviews title commitment/preliminary report.

Upon receipt of opening packages, orders demands for payoffs. Contacts buyer or seller when additional information is required for the title commitment/preliminary report.

All demands, invoices, and fees must be collected and sent to lender at least 10 days prior to loan consummation.

Coordinates with lender on the preparation of the CD.

Reviews all documents, demands, instructions & prepares settlement statements & any other required documents.

Schedules signing appointment and informs buyer of funds due at settlement.

Once loan is consummated, sends funding package to lender for review.

Prepares recording instructions and submits docs for recording.

Documents are recorded and funds are disbursed. Issues final settlement statement.

Accepts buyer's application and begins the qualification process. Provides buyer with Loan Estimate.

Orders and reviews title commitment/preliminary report, property appraisal, credit report, employment and funds verification.

Collects information such as title commitment/preliminary report, appraisal, credit report, employment and funds verification. Reviews and requests additional information for final loan approval.

Underwriting reviews loan package for approval.

Coordinates with escrow officer on the preparation of the Closing Disclosure, which is delivered to buyer at least 3 days prior to loan consummation.

Delivers loan documents to escrow.

Upon review of signed loan documents, authorizes loan funding.



First American Title™