

PRORRATAS EN LOS CONTRATOS DE COMPRA/VENTA DEPOSITADOS EN LA OCINA NOTARIA (ESCROW PRORATIONS)

Aunque los débitos y los créditos son bastante sencillos y entendibles, las prorratas pueden confundir a la gran mayoría de los compradores y vendedores.

Prorratear es *“dividir en partes iguales o proporcionales al tiempo de uso.”* Durante el periodo del Contrato de Compra/Venta, se acostumbra prorratear los impuestos, los intereses, las rentas, y las asociaciones de colonos entre el comprador y el vendedor de acuerdo a sus distintos periodos de titularidad. La fecha mas común usada para computar las prorratas es la fecha en que la oficina notarial que es el día que en efecto se realiza el cambio de título.

Las prorratas corresponden a cualquier cargo que una parte o la otra haya incurrido antes de la venta de la propiedad, por ejemplo, cargos que cubren un periodo de tiempo después de la venta. Cuando el vendedor paga por anticipado, al vendedor se le debe un crédito por el periodo de tiempo que el comprador será dueño de la propiedad desde el cierre hasta la fecha en la que se debe el siguiente pago. Si el comprador hace el pago después de la venta, entonces se le debe un crédito al comprador por el periodo de tiempo que el vendedor fue dueño de la propiedad. Las cantidades pagadas por el comprador o el vendedor antes o después del cierre tienen que ser ajustadas, y se ajustan por medio de prorratas.

Las prorratas generalmente se basan en un mes de treinta (30) días.

Un debito quiere decir la cantidad prorrateada que se le cargara a su cuenta. Un crédito es lo opuesto, la cantidad prorrateada que se le acreditara a su cuenta. Prorratear es simplemente dividir el pago que se ha pagado por adelantado o que se deberá pagar ya sea como debito o crédito a su cuenta.