

CONTRATO COMPRAVENTA DERECHOS PERPETUOS SEPULTACIÓN

En Punta Arenas, a, ____ de _____ de _____ “Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.”, RUT 96.685.030-2 y “Administradora Parque Cruz de Froward S.A.”, RUT 96.685.020-5, sociedades del giro de su denominación, comparecen representadas por su gerente general don John Dick Cruzat, chileno, casado y separado totalmente de bienes, cédula nacional de identidad N° 5.604.444-2, domiciliados en Avda. Bulnes N° 92, de esta ciudad, _____ por una parte, como “La Vendedora” y don(ña) _____

RUT N° _____ - _____, fecha de nacimiento ____/____/____ domiciliado en calle _____ de la comuna de _____

de la ciudad de _____

teléfono _____, celular _____, dirección comercial _____

Teléfono comercial _____, y correo electrónico _____ en adelante “**El**

Comprador”, se ha convenido un contrato de Derechos Perpetuos de Sepultación de acuerdo a las cláusulas siguientes:

PRIMERO: “Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.” vende a “**El comprador**” los Derechos Perpetuos de Sepultación de:

1) La Fracción Parque ubicada en el Jardín _____ Sector _____ bajo el N° _____ del tipo _____ capacidades, con _____ criptas; **2)** una lápida _____, **3)** _____ Columbario del plano del Cementerio Parque Cruz de Froward, en adelante “**El Parque**”, que “**El comprador**” declara conocer y aceptar.

SEGUNDO: “Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.” vende _____ servicio de traslado, consistente éste en el traslado de restos mortales desde su actual lugar de sepultación, hasta el cementerio Parque Cruz de Froward.

TERCERO: El precio de venta de los Derechos Perpetuos de Sepultación, objeto del presente contrato, es el equivalente en moneda nacional a _____ Unidades de Fomento, el que declaro conocer y acepto cancelar de la siguiente forma:

a) Con la suma de \$ _____ al contado, equivalente a _____ Unidades de Fomento a esta fecha, que “**La vendedora**” declara recibir al momento de suscribir el contrato referido en la comparecencia, lo que consta del recibo de ingreso N° _____.

b) El saldo correspondiente a _____ Unidades de Fomento se cancelará en _____ cuotas iguales, mensuales y sucesivas de _____ UF cada una, en las que se incluye el interés del _____ % anual pactado, a contar de esta fecha, venciendo la primera de ellas el día _____ de _____ de _____ y las restantes los días _____ de los meses siguientes.

c) El valor total a pagar, incluido intereses es de UF _____.

Se deja constancia que “**El Comprador**” para poder hacer uso de una capacidad de la Fracción-Parque adquirida, debe haber cancelado efectivamente al menos el 15% del precio del contrato, dicho porcentaje será de 50% por el uso de dos capacidades y un 75% por el uso de tres capacidades (estos porcentajes, se aplican según producto contratado) y sin perjuicio de las restricciones de uso (carencia), en caso de ser procedente. Del mismo modo en caso de mora en las cuotas pactadas los porcentajes serán los siguientes; 50% cancelado del precio del contrato para hacer uso de una capacidad, 75% para hacer uso de dos capacidades y un 100% si se quiere hacer uso de tres capacidades.

CUARTO: - “Necesidad Inmediata y Necesidad Futura”.

El precio de lista de los derechos perpetuos de sepultación corresponde al servicio requerido para "Necesidad Inmediata". La venta, para el caso de "Necesidad Futura", tiene un precio menor. Si adquiriéndose el servicio bajo esta última modalidad, se presenta, dentro del periodo que se fija como de "Carencia", una necesidad de uso, corresponde en consecuencia aplicar el precio para "Necesidad Inmediata".

El presente contrato se celebra en calidad de: (marcar con una “**X**” lo que corresponda)

- "Necesidad Inmediata" (NI) "Necesidad Futura" (NF)

Conforme a lo expuesto, si “**El Comprador**” tuviere que hacer uso de la sepultura adquirida en modalidad de "Necesidad Futura" antes del tiempo fijado como “**Carencia**”, el precio se aumentará en _____ Unidades de fomento, proporcional al plazo de carencia no cumplida, aplicándose la tasa de interés vigente al momento de uso de los derechos de sepultación. El periodo de “**Carencia**” se fija hasta el _____ de _____ de _____.

QUINTO: La fijación en unidades de fomento del precio de los servicios o de cuotas de montos de crédito de **Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.**, de una institución o de otra entidad o persona, implica que su pago deberá hacerse en conformidad al valor que esa unidad tenga al momento del pago en efectivo. Si por cualquier causa dejare de fijarse el valor de la unidad de fomento o esta desapareciera o perdiera vigencia o aplicabilidad, el precio o parte insoluta de este o el monto adeudado en su caso, deberá pagarse convirtiéndolo a moneda corriente según último valor fijado a la unidad de fomento, reajustado en el mismo porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor, determinado por el Instituto Nacional de

Estadísticas u organismo que haga sus veces, entre el último día del mes inmediatamente anterior aquel en que esa unidad deje de regir y el ultimo día del mes inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el pago.

SEXTO: Las partes acuerdan que cancelado el precio y no teniendo “**El Comprador**” obligaciones pendientes con “**La Vendedora**”, por concepto de la cuota de mantención anual que se expresa en las cláusulas siguientes, ésta hará entrega del título de Dominio de Derechos Perpetuos de Sepultación, debidamente inscrito en el Registro General de Título que lleva “**El Parque**”, el que se emitirá a nombre de “**El Comprador**”, de su sucesión o de la persona que el comprador indique, quienes a contar de la fecha de la inscripción del correspondiente título, será(n) “**El (los) Propietario(s)**” de los derechos perpetuos de sepultación individualizados en la cláusula primera de este contrato y en tal calidad quedará(n) obligados a hacerse cargo de todas las obligaciones pendientes emanadas del presente contrato y especialmente de la cuota anual de mantención establecida en el presente contrato y en el Reglamento Interno y Arancel de la Administradora Parque Cruz de Froward S.A., documentos que se considerarán parte integrante del presente contrato y que se encuentran protocolizados en notaria de don Edmundo Correa, y que “**El Comprador**” declara haber recibido en este acto, documentos en los que se establecen derechos y obligaciones de las partes, en relación a las condiciones y requisitos para el uso de las fracciones parque objeto del contrato y que contiene Arancel por los servicios que el Parque presta, declarando además su conocimiento y aceptación.

SÉPTIMO: No quedarán comprendidos en el precio del presente contrato los aranceles por los servicios de sepultación u otras prestaciones o servicios que procedieren y la cuota de mantención anual, todos los cuales se establecen en el Reglamento Interno o se publican en el Arancel de “**El Parque**”. La referida cuota de mantención equivale a _____ Unidades de Fomento anuales, la cual se pagara por año anticipado a Administradora Parque Cruz de Froward S.A., en las oficinas de “**El Parque**”, los días _____ del mes de _____ de cada año, debiendo efectuarse el primer pago a más tardar el día _____ de _____ de _____.

“**El Comprador**” que se encuentra al día en el pago de sus cuotas de mantención, podrá, cancelando una suma única y total, liberarse definitivamente del pago de las cuotas de mantención. Este pago tiene actualmente un valor de _____ Unidades de Fomento. Las partes convienen en elevar a la calidad de estipulación esencial del presente contrato, el pago de la cuota de mantención referida en la cláusula anterior.

OCTAVO: 1.- La mora o simple retardo en el pago de cualquiera de una de las cuotas del precio o las cuotas de mantención anual, inhabilitará a “**El Comprador**” o “**Al Propietario**” para hacer uso de los Derechos Perpetuos de Sepultación y solicitar una sepultación o servicio.

2.- La mora o simple retardo en el pago de cualquiera de una de las cuotas devengará un interés corriente que la ley permita estipular para operaciones reajustables, desde la fecha del simple retardo, sin perjuicio de los gastos de cobranza.

3.- La mora o simple retardo en el pago de cualquiera de una de las cuotas de mantención anual devengará un interés máximo convencional, sin perjuicio de los gastos de cobranza.

4.- Cualquier pago se imputará primero a intereses y luego a capital.

5.- Si la mora o simple retardo se produjese en el pago de tres o más cuotas consecutivas del precio o bien en tres cuotas de mantención anual "La Vendedora" está facultada para optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

5.1.- En el caso de las cuotas del precio, está facultada para exigir el pago total del saldo de precio, el que se considerará para todos los efectos legales, de plazo vencido, y en el caso de las cuotas de Mantención, está facultada para exigir el cumplimiento forzado de la obligación, en ambos casos más los intereses señalados en los numerales 2 y 3, según corresponda.

5.2.- Rescindir o poner término al contrato de compraventa de derechos perpetuos de sepultación, quedando además obligado "El Comprador", a título de valuación anticipada de perjuicios, al pago de una suma equivalente al 100% del monto pagado a la fecha, con mínimo del 20% del precio convenido, en el caso de la mora en las cuotas del precio y al pago de una suma equivalente a la totalidad del precio de la compraventa, en el caso de la mora en el pago de las cuotas de mantención anual, estando expresamente facultada para autocontratar. En el evento que se hubiera hecho uso de los Derechos Perpetuos de Sepultación, quedará además facultada "La Vendedora" a exhumar los restos que se encontraren sepultados y retirar la lápida.

5.3.- En la situación anterior, si "El Comprador" quisiere en el futuro celebrar un nuevo contrato, podrá solicitar a "La Vendedora" se le reconozca como un crédito a favor suyo una parte de lo pagado anteriormente, la que en ningún caso podrá exceder al 80% de lo cancelado. "La Vendedora" podrá estar facultada para acceder a lo solicitado y fijar el porcentaje reconocido, previa calificación de las razones que motivaron la no cancelación del Contrato anterior.

NOVENO: Previo a ejercer las facultades de los numerales 5.1 y 5.2 de cláusula anterior, "la Vendedora" enviará carta certificada al deudor".

BENEFICIOS

DÉCIMO: "La Vendedora" otorgará a "El Comprador" un beneficio de desgravamen, consistente en que en el caso de fallecimiento de éste, el saldo de precio que adeude a "La Vendedora", quedará automáticamente cancelado.

El presente beneficio cubre sólo la deuda no vencida del crédito de la fracción Parque al momento de proceder a su aplicación y cualquier diferencia de precio a que hubiere lugar por ocurrir el fallecimiento dentro del período de carencia señalada en la cláusula cuarta del presente contrato. Será requisito indispensable para la activación de éste tener cancelado a lo menos el 15% del valor del contrato.

DÉCIMO PRIMERO: Para acceder al beneficio de desgravamen, se debe dar cumplimiento a los siguientes requisitos copulativos, que el comprador declaró cumplir al momento de suscribir el contrato de compraventa de derechos perpetuos de sepultación:

- 1) El comprador deberá tener menos de 66 años de edad a la fecha de celebración del mandato.
- 2) Que a la fecha de fallecimiento del comprador se encuentre al día en el pago de sus cuotas de precio y de Mantención anual.
- 3) Que el fallecimiento que da origen a la activación del beneficio de desgravamen, no ocurra por enfermedad preexistente a la fecha del contrato, ni ocurra por alguna de las circunstancias mencionadas en los números 1 y 2 del artículo 575 del Código de Comercio.
- 4) Que en la fecha de la última cuota del crédito, el cliente no tenga más de 72 años de edad.-

DÉCIMO SEGUNDO: El beneficio de desgravamen tendrán una validez mientras se encuentre vigente el crédito, y comenzarán a regir a contar de los seis meses desde la suscripción del mandato. El plazo para invocar estos beneficios, no podrá exceder de 120 días desde la fecha en que ocurra la causal que haga procedente su otorgamiento.

DÉCIMO TERCERO: “La Vendedora” otorgará a “El Comprador” un beneficio denominado Proporcional de Servicios Funerarios, consistente en que si durante todo el período de vigencia del crédito otorgado para la compraventa de derechos perpetuos de sepultación, y por un período adicional de un año, el comprador contrata los servicios Funerarios Cruz de Froward S.A., se le reconocerá un crédito a su favor, equivalente al 5% del valor del servicio que contrate.

DÉCIMO CUARTO: “La Vendedora” otorgará a “El Comprador” un beneficio durante todo el periodo de vigencia del crédito otorgado para la compraventa de derechos perpetuos de sepultación, denominado Derechos Uso Velatorio, consistente en que por la sola firma del presente contrato, la empresa le otorga el uso de velatorios, en los siguientes términos:

- 1) Ante el fallecimiento del comprador, el de su cónyuge e hijos, accederá a un descuento equivalente a un 50% de los derechos por el uso de velatorios asociados a Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.
- 2) Si adicionalmente contrato los servicios funerarios de la empresa Servicios Funerarios Cruz de Froward S.A., el descuento será equivalente a un 100% del valor del uso de velatorio.

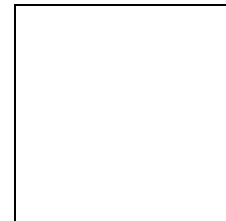
DÉCIMO QUINTO: Conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 19.628, “El Comprador” autoriza para que, en caso de incumplimiento, retardo o morosidad en el pago de las cuotas del precio de la compraventa y/o de las cuotas de mantención señaladas en el presente contrato, se publique su nombre, cedula de identidad y las morosidades, en los sistemas comerciales de información pública o privada como Dicom y Boletín Comercial de la Cámara de Comercio.

DÉCIMO SEXTO: “El Comprador” declara que la totalidad de los antecedentes e informaciones que ha proporcionado a “La Vendedora” son fidedignos y “La Vendedora” queda autorizada para verificar la exactitud de los mismos, siendo facultativa de Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A. quien no estará obligado a suscribir el presente contrato en caso de que la evaluación de mi calidad como Sujeto de Crédito sea rechazada. Asimismo el comprador se obliga a poner en conocimiento de “La Vendedora” cualquier modificación de la información proporcionada incluyendo la obligación de comunicar a “La Vendedora” por escrito cualquier circunstancia relacionada con cambios de domicilio.

DÉCIMO SEPTIMO: Todos los gastos e impuestos que afecten o pudieren afectar al presente contrato, serán de cargo de “El Comprador”.

DÉCIMO OCTAVO: Las partes fijan domicilio en la ciudad de Punta Arenas y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

DÉCIMO NOVENO: El presente instrumento se otorga en tres ejemplares del mismo tenor y valor, quedándose “El Comprador” con un ejemplar y “La Vendedora” con los restantes.



Firma “El Comprador”

RUT

Huella Dactilar

Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.
Administradora Parque Cruz de Froward S.A.

En Punta Arenas a _____ de _____ de _____.

Oficina: Avda. Bulnes N° 92 – Fono/Fax: 061 2 22 2908 **E-mail:** ventas@cruzdefroward.cl

Parque: Avda.Pdte.C.Ibañez del Campo 07360 – Fono 061 2 21 9363 – Fax 061 2 21 7529



INFORMACIÓN AL CLIENTE HONORARIOS DE COBRANZAS EXTRAJUDICIALES

En conformidad a la Ley 19.496 Art. 37, letra f), informamos a usted los honorarios de cobranza extrajudicial, cuyas tarifas son aplicadas a partir del día 21 de mora. Este honorario se aplicará como porcentaje sobre la cuota o saldo impago, según la siguiente escala progresiva:

Monto de la cuota	Honorario
Por obligaciones hasta 10 UF	9%
Por la parte que exceda de 10 UF y hasta 50 UF	6%
Por la parte que exceda de 50 UF	3%

Recuerde que:

1. Pagando oportunamente evitará gastos de cobranza.
2. Si extravió su cuponera de pago, acérquese a nuestras oficinas antes de la fecha de pago y cancele su cuota.
3. Al cambiar domicilio infórmenos su nueva dirección.
4. Para obtener información adicional comuníquese al teléfono 61-2222908 y lo atenderá uno de nuestros ejecutivos.

RECEPCION DE DOCUMENTOS: Declaro haber recibido conforme la información y los documentos:

Copia de Contrato de Compraventa Si No

Reglamento Interno Si No

Arancel Si No

Recibo de Ingreso Si No

N° _____

Nombre del Ejecutivo

Firma del Cliente