



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 sus respectivas denominaciones, representadas por su gerente general doña Natalia Catalina Easton Cortesi, chilena, cédula nacional de identidad N° 16.531.621-5, domiciliados en Avda. Bulnes N° 92, de esta ciudad, por una parte, como “**La Vendedora**”; y por otra parte, como “**comprador**”, 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:

(indicar con una “X” solo el producto que corresponda)

Fracción Parque:

“**Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.**” vende a “**El comprador**” los Derechos Perpetuos de Sepultación que se ejercerán en la Fracción Parque ubicada en el Jardín _____ Sector _____ bajo el N° _____ del tipo _____ capacidades, con _____ criptas; que incluye una lápida _____, y _____ Columbario. La ubicación de la fracción es la indicada en el plano del Cementerio Parque Cruz de Froward, en adelante “**El Parque**”, que “**El comprador**” declara conocer y aceptar.

Sepultura Familiar en Altura:

“**Inmobiliaria Parque Cruz de Froward S.A.**” vende a “**El comprador**” los Derechos Perpetuos de Sepultación que se ejercerán en Sepultura Familiar en altura ubicada en el Memorial _____ Sector _____ bajo el N° _____, **conformado por dos capacidades individuales continuas en forma vertical**, con sus respectivas lápidas, en el cementerio Parque Cruz de Froward.



SEGUNDO: El precio de venta de los Derechos Perpetuos de Sepultación, objeto del presente contrato, es el equivalente en moneda nacional a _____ Unidades de Fomento, que el comprador se obliga a pagar de la siguiente forma:

a) Con la suma de \$_____ al contado, equivalente a _____ Unidades de Fomento a esta fecha, que “**La vendedora**” declara recibir en este acto, extendiéndose al efecto el recibo de ingreso N° _____. De fecha _____

b) El saldo correspondiente a _____ Unidades de Fomento se pagará en _____ cuotas iguales, mensuales y sucesivas de _____ 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.

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

RESTRICCIONES DE USO:

(indicar con una “X” solo el producto que corresponda)

En caso de Fracción Parque:

Se acuerda que “**El Comprador**”, para poder hacer uso de una capacidad de la Fracción-Parque adquirida, debe haber pagado efectivamente al menos el 15% del precio del contrato. Dicho porcentaje será de 50% por el uso de dos capacidades y un 100% por el uso de tres capacidades. Estos porcentajes se aplican según producto contratado y sin perjuicio de las restricciones de uso o carencia, en caso de ser procedente. Del mismo modo, en caso de mora en las cuotas pactadas, los porcentajes serán los siguientes: 50% pagado del precio del contrato para hacer uso de una capacidad, 100% para hacer uso de dos y tres capacidades.

En caso de Sepultura Familiar en Altura:

Se acuerda que “**El Comprador**”, para poder hacer uso de una capacidad de la Sepultura Familiar en Altura adquirida, debe haber pagado efectivamente al menos el 50% del precio del contrato. Dicho porcentaje será de 75% por el uso de dos capacidades y sin perjuicio de las restricciones de uso, en caso de ser procedente. Del mismo modo, en caso de mora en las cuotas pactadas, los porcentajes serán los siguientes: 75% pagado del precio del contrato para hacer uso de una capacidad, 100% para hacer uso de dos capacidades.

TERCERO: “Necesidad Inmediata y Necesidad Futura”.

Se deja constancia de lo siguiente:

1.-El precio de lista de los derechos perpetuos de sepultación corresponde al servicio requerido para “Necesidad Inmediata”.

2.- La venta, para el caso de "Necesidad Futura", tiene un precio menor, dado que el producto no se encuentra habilitado para su uso inmediato.

Si adquiriéndose el servicio bajo esta última modalidad y dentro del periodo que se fija como de "habilitación", se presenta una necesidad de uso, corresponde en consecuencia aplicar el precio de lista para "Necesidad Inmediata".

El presente contrato se celebra en calidad de: (indicar con una "X" lo que corresponda)

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

El periodo de "habilitación" se fija hasta el _____ de _____ de _____.

Si se debiese hacer uso antes de la fecha estipulada, el precio se aumentará en _____ Unidades de fomento, proporcional al plazo de habilitación no cumplida, aplicándose la tasa de interés vigente al momento de uso de los derechos de sepultación.

CUARTO: 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 insoluble 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 a aquel en que esa unidad deje de regir y el último día del mes inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el pago.

QUINTO: Las partes acuerdan que pagado 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 Cementerio Parque Cruz de Froward, el que se emitirá a nombre de "**El Comprador**", de su sucesión o de la persona que el comprador indique, quienes quedarán obligados a hacerse cargo de todas las obligaciones 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 "**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 los derechos de sepultación objeto del contrato y que contiene Arancel por los servicios que el Parque presta, declarando además su conocimiento y aceptación.

SEXTO: 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 del Cementerio Parque Cruz de Froward. La referida cuota de mantención anual equivale a _____ Unidades de Fomento más IVA, la cual se pagará por año anticipado a Administradora Parque Cruz de Froward S.A., en las oficinas del Cementerio, 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, pagando una suma única y total, liberarse definitivamente del pago de las cuotas de mantención anual. Este pago tiene un valor de _____ Unidades de Fomento más IVA.

Las partes convienen en elevar a la calidad de estipulación esencial del presente contrato, el pago de la cuota de mantención.

SEPTIMO: 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 el 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 el 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, “La Vendedora” 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.- Resciliar o poner término al contrato de compraventa de derechos perpetuos de sepultación, quedando además obligado “**El Comprador**”, a título de evaluación anticipada de perjuicios, al pago de una suma equivalente al 100% del monto pagado a la fecha, con mínimo del 20% del precio convenido, estando expresamente facultada para autocontratar. En el caso de la mora en el pago de

las cuotas de mantención anual, 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 disponer de ellos conforme a la normativa vigente, y retirar la lápida. Lo anterior, sin perjuicio de que en el caso que se trate de NICHOS FAMILIAR, **“la Vendedora”** podrá, previo a proceder a la exhumación, recuperar de inmediato el dominio, uso y goce del nicho individual no ocupado.

5.3.- En la situación anterior, si **“El Comprador”** quisiera 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 pagado. **“La Vendedora”** accederá a lo solicitado, fijando el porcentaje reconocido, previa calificación de las razones que motivaron el no pago del Contrato anterior.

OCTAVO: Previo a ejercer las facultades de los numerales 5.1 y 5.2 de cláusula anterior, **“la Vendedora”** enviará carta certificada al deudor.

BENEFICIOS

NOVENO: **“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 pagado.

El alcance de este beneficio se limita exclusivamente a la deuda no vencida correspondiente al crédito de la fracción Parque y/o Nicho Familiar en el momento de su aplicación. No cubre ninguna diferencia de precio que pudiera surgir debido al fallecimiento ocurrido durante el período de restricción de uso estipulado en la cláusula tercera del presente contrato.

Será requisito indispensable para la activación de este beneficio que se haya pagado previamente dicha diferencia de precio, además de haber pagado al menos el 15% del valor total del contrato.

DÉCIMO: Para acceder al beneficio de desgravamen, se debe dar cumplimiento a los siguientes requisitos copulativos:

- 1)** El comprador deberá tener menos de 66 años de edad a la fecha de celebración del contrato.
- 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)** Durante el período de pago de cuotas correspondientes a la fracción y a la mantención anual, no se permite haber acumulado un retraso superior a 5 cuotas en ningún momento del transcurso del crédito.
- 4)** 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.
- 5)** Que, en la fecha de la última cuota del crédito, el cliente no tenga más de 72 años de edad.

DÉCIMO PRIMERO: El beneficio de desgravamen comenzará a regir luego de expirados los primeros seis meses desde la suscripción del contrato. 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 SEGUNDO: “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 TERCERO: “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 Derecho Uso Velatorio, consistente en que, por la sola firma del presente contrato, la empresa le otorga el uso de velatorio, ubicado en el Cementerio Parque Cruz de Froward y siempre que esté habilitado y disponible, 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 contrató los servicios funerarios de la empresa Servicios Funerarios Cruz de Froward S.A.o Proteger Punta Arenas S.A., el descuento será equivalente a un 100% del valor del uso de velatorio.

DÉCIMO CUARTO: 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 QUINTO: “El Comprador” declara que la totalidad de los antecedentes e información que ha proporcionado a “La Vendedora” son fidedignos y “La Vendedora” queda autorizada para verificar la exactitud de los mismos.

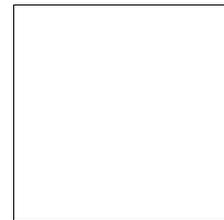
Se deja expresa constancia que el contrato sólo se entenderá perfeccionado cuando cuente con la expresa aceptación y aprobación del vendedor, lo que sólo se entenderá que concurre cuando sea suscrito por su representante legal, lo cual supondrá que ha mediado validación del comprador como sujeto de crédito. En caso que en el intertanto el comprador hubiese efectuado algún pago por concepto de este contrato y el mismo no hubiese sido perfeccionado conforme a lo señalado, el vendedor procederá a restituir, dentro de diez días corridos, toda suma que el comprador hubiese pagado.



Así mismo, “**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 SEXTO: Todos los gastos e impuestos que afecten o pudieren afectar al presente contrato serán de cargo de “**El Comprador**”.

DÉCIMO SEPTIMO: 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.
5. Podrá también realizar sus pagos en nuestro Portal www.cruzdefroward.cl, utilizando el link de Webpay disponible en la página.

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