

Inmobiliaria Parque de La Serena S.A.
R.U.T.:96.835.970-3
Explotación de Cementerios
Oficinas Generales: Estado 360, 2° piso – Santiago Centro
Cementerio Parque La Foresta: Ruta 41. Sector Aeropuerto Camino a Vicuña
Fono: (044) 5902200-La Serena
Fonos: 600 490 9000 –22380 5700
Desde Celular: *5700

CONFIDENCIAL
VERSION 21.08.17 SERNAC

ESTIPULACIONES GENERALES DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA N°.....

Entre la sociedad INMOBILIARIA PARQUE DE LA SERENA S.A., R.U.T.: 96.835.970-3, con domicilio en Ruta 41 Sector Aeropuerto, Camino a Vicuña, La Serena, en adelante “**LA SERENA**”, y “**EL CLIENTE**”, quien se encuentra individualizado en el contrato de estipulaciones específicas celebrado con esta misma fecha, se celebra el siguiente contrato de promesa de compraventa, el cual consta de dos partes complementarias entre sí, una que corresponde a las estipulaciones específicas del contrato, (en adelante **Contrato de Estipulaciones Específicas**), y otra que contiene las estipulaciones generales (en adelante **Contrato de Estipulaciones Generales**), en que consta el resto de las obligaciones y derechos que afectan a cada una de las partes del contrato. Adicionalmente, dependiendo del consentimiento de “**EL CLIENTE**” se suscriben otros anexos a dichos contratos, dichos instrumentos debidamente suscritos por las partes, en conjunto conforman las estipulaciones del contrato celebrado entre ellas (el conjunto de ambos contratos se denomina para todos los efectos entre las partes **Contrato de Promesa de Compraventa**), siendo obligatorias para las partes las estipulaciones de ambos instrumentos.

Las estipulaciones generales del Contrato de Promesa de Compraventa son las siguientes:

1. “**EL CLIENTE**” promete adquirir a “**LA SERENA**”, la cual promete venderle los derechos de sepultación en una sepultura singularizada en el Contrato de Estipulaciones Específicas, de la planimetría de Cementerio Parque que “**EL CLIENTE**” declara conocer y cuya descripción consta en el contrato de estipulaciones específicas.
2. El número exacto de la sepultura en la cual recaerán los derechos de sepultación prometidos adquirir por el cliente deberá ser determinado por éste dentro de un plazo máximo de 180 días a partir de la fecha en que efectivamente se haya efectuado el pago del PIE o de la primera cuota según corresponda, estipulado en la cláusula **SEXTA** del Contrato de Estipulaciones Específicas, debiendo efectuar la selección de acuerdo a la disponibilidad de sepulturas que exista en Cementerio Parque a la fecha de la elección. Transcurrido el citado plazo sin que “**EL CLIENTE**” efectúe la elección, “**EL CLIENTE**” otorga un mandato especial a **INMOBILIARIA PARQUE DE LA SERENA S.A.**, para que ésta proceda en su nombre y representación a efectuar la asignación de la sepultura, de las mismas condiciones, características y sector señaladas en el Contrato de Estipulaciones Específicas, en la cual recaerán los derechos de sepultación prometidos adquirir por este contrato. **EI CLIENTE** será informado de dicha asignación dentro del plazo de 15 días de efectuada, por carta y por correo electrónico en caso de haberlo proporcionado. Una vez efectuada la asignación se extenderá un formulario, el cual formará parte integrante del presente contrato.

Dimensiones máxima de la urna. Las características técnicas de la urna corresponden al tamaño estándar, esto es, de 65 centímetros de ancho, por 61 centímetros de profundidad y 210 centímetros de largo, por lo tanto, en el evento que las dimensiones de la Urna al momento de ser ocupada sean distintas al tamaño estándar ya referido, es obligación del cliente informar oportunamente a “**LA SERENA**” y en tal caso, “**LA SERENA**” procederá sin

costo alguno a asignar en otro lugar del cementerio que permita la sepultación, bajo las mismas condiciones contratadas.

3. El precio del contrato de compraventa definitivo será la suma señalada en el Contrato de Estipulaciones Específicas. El contrato de compraventa definitivo se suscribirá una vez que **"EL CLIENTE"** haya cumplido con la condición consistente en haber pagado íntegramente el precio de compraventa estipulado en el Contrato de Estipulaciones Específicas.

4. En el caso de derechos de sepultación prometidos adquirir bajo la condición de Necesidad Futura (NF), **"EL CLIENTE"** se obliga a no utilizar tales derechos en el plazo de 180 días corridos, contados desde la fecha en que efectivamente se haya efectuado el pago del PIE o primera cuota, según lo estipulado en la cláusula **SEXTA** del Contrato de Estipulaciones Específicas. Si **"EL CLIENTE"** necesitara hacer uso de la sepultura antes del término del plazo referido, el precio contado estipulado en el Contrato de Estipulaciones Específicas se incrementará en el monto equivalente al valor señalado como "derecho especial por uso anticipado", establecido en la cláusula **CUARTA** del Contrato de Estipulaciones Específicas. **"EL CLIENTE"** sólo podrá hacer uso de la sepultura una vez que cumpla las siguientes condiciones copulativas; a) encontrarse al día en el pago de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato de promesa de Compraventa; b) haber pagado a la fecha en que desee hacer uso de la sepultura a lo menos un 10% del precio que resulte de la suma del precio contado más el valor señalado como "derecho especial por uso anticipado" contenido en el Contrato de Estipulaciones Específicas.

5. El atraso en más de 30 días en el pago íntegro y oportuno de una o más de las cuotas estipuladas en la cláusula **SEXTA** del Contrato de Estipulaciones Específicas, facultará a **INMOBILIARIA PARQUE DE LA SERENA S.A.**, para ejercer cualquiera de los siguientes derechos:

a) Exigir el pago de las cuotas vencidas, gastos de cobranza extrajudicial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 inciso 2º de la Ley N° 19.496, más intereses de mora de acuerdo a la tasa de interés máxima convencional que esté vigente a la fecha del pago efectivo; o,

b) La resolución del Contrato de Promesa de Compraventa y/u otros que deriven del mismo. Para este efecto, **"LA SERENA"** notificará a **"EL CLIENTE"** mediante una carta certificada a su domicilio. La resolución del contrato se podrá ejercer por parte de **LA SERENA** a contar del vigésimo día de enviada la carta. En tal evento, las partes estipulan como evaluación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento de **"EL CLIENTE"**, el equivalente a todas las sumas que éste haya pagado a **"LA SERENA"**, a cualquier título, por concepto del contrato de promesa, o por concepto de otros servicios contratados, indicados por el Reglamento Interno y Arancel del Cementerio. En el evento de existir restos inhumados en la sepultura, la resolución del contrato dará derecho para que **LA SERENA** proceda a exhumar, reducir y trasladar los restos que se encuentren sepultados en ella a otro lugar del Cementerio Parque respectivo o a la fosa común. En todo caso la exhumación, se deberá llevar a cabo de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento General de Cementerios y la legislación vigente. En el evento que, estando **EL CLIENTE** al día en el pago de todas sus obligaciones, **LA SERENA** no cumpla con su obligación establecida en el Contrato de Estipulaciones Generales y el de Estipulaciones Específicas, **EL CLIENTE** podrá pedir la resolución del contrato y tendrá derecho, en tal caso, a la misma multa que tiene derecho **LA SERENA**, sin perjuicio de los demás derechos que le pueden corresponder conforme a las normas generales.

Respecto del ejercicio de la resolución del contrato estipulada en la letra b) precedente, ella se ejercerá una vez que habiéndose remitido carta de cobranza extrajudicial de la obligación, esta última no haya sido solucionada dentro del plazo de 30 días.

6. **"EL CLIENTE"** se obliga a pagar las cuotas de mantención anual de la sepultura que ha prometido adquirir. Constituye condición esencial de la presente promesa y de los contratos a que este instrumento pueda dar lugar, la obligación de **"EL CLIENTE"** de pagar las cuotas de mantención anual de la sepultura, de acuerdo al valor que tenga asignada dicha cuota en el Arancel del Cementerio contenido en el Reglamento Interno del Cementerio Parque del que se hace entrega en este acto al **CLIENTE**. El valor de la cuota de mantención anual se reajustará anualmente y el mecanismo de reajustabilidad está establecido en el Arancel del Cementerio Parque. El vencimiento de la primera cuota de mantención tendrá lugar el duodécimo mes siguiente a la fecha de suscripción

del Contrato de Estipulaciones Específicas, y así sucesivamente en el mismo mes de cada año. El pago deberá efectuarse en las oficinas de “**LA SERENA**” ubicadas en el parque cementerio respectivo, sin perjuicio de los demás lugares o modalidades que ésta defina para estos efectos y que se indiquen en la página web www.nuestrosparques.cl. La demora, retraso o no pago de una o más de cualesquiera de las cuotas de mantención anual de la sepultura, materia de este contrato, facultará a “**LA SERENA**” para ejercer alguno de los siguientes derechos: a) exigir el pago de las cuotas vencidas, más gastos de cobranza extrajudicial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 inciso 2º de la Ley N° 19.496, más intereses penales por el atraso, equivalentes a la tasa de interés máxima convencional para operaciones reajustables, que establece el Banco Central; o b) ejercer el derecho acordado en su favor, en la letra **B** de la cláusula **QUINTA** precedente de este contrato

7. Mora en el pago de las Cuotas del Precio, la mora o simple retardo en el pago del monto total o en el pago de cualquiera de las cuotas pactadas por parte de “**EL CLIENTE**”, facultará a “**LA SERENA**”, para cobrar intereses moratorios a la tasa de interés máxima que la ley permita estipular. La tasa de Interés Moratorio en caso de incumplimiento por parte de “**EL CLIENTE**” será el interés máximo convencional para operaciones reajustables.

Gastos que genera la cobranza extrajudicial de cuotas impagas de saldo de precio y/o de cuotas impagas de mantención anual: Además de los intereses moratorios en caso de mora en el pago de una de las cuotas del saldo de precio y/o de la cuota de mantención anual de la sepultura por más de 30 días, serán de su cargo los gastos que se generen por la cobranza del atraso, los que se calcularán de acuerdo a la siguiente escala progresiva, que incluye los honorarios respectivos, cuyos porcentajes se aplicarán sobre la cuota vencida: hasta 10 Unidades de Fomento 9%; por la parte que exceda de 10 y hasta 50 Unidades de Fomento 6% y por la parte que exceda de 50 Unidades de Fomento 3%.

Modalidad y procedimiento de cobranza extrajudicial: La referida facultad en las gestiones de cobranza extrajudicial, necesariamente deben existir acciones concretas y demostrables que justifiquen su cobro, a través de llamadas telefónicas, cartas y visitas realizadas en días y horas hábiles, definidas en el Artículo 59 del Código de Procedimiento Civil (Lunes a Sábado de 8:00 a 20:00 horas). La gestión de cobranza será realizada tanto en forma directa como por una empresa externa a “**LA SERENA**”.

8. Para los casos de pago en cuotas del saldo de precio “**EL CLIENTE**” podrá mantener en todo tiempo resguardado el saldo de precio adeudado a través de un Seguro de Desgravamen a favor de “**LA SERENA**”, cuyo costo será de cargo de “**EL CLIENTE**”.

“**EL CLIENTE**” está facultado para contratar éste seguro con una empresa externa por su cuenta y riesgo, lo cual deberá ser informado por escrito a “**LA SERENA**” dentro de los 30 días siguientes a la suscripción del contrato de seguro.

En caso que “**EL CLIENTE**” opte por delegar la contratación de este seguro a “**LA SERENA**”, suscribirá conjuntamente a este contrato, un anexo con la respectiva autorización para que ésta contrate un seguro de desgravamen que deberá estar vigente hasta el día anterior que “**EL CLIENTE**” cumpla ochenta y cinco (85) años de edad. En dicho anexo se informarán las condiciones de dicho seguro al “**CLIENTE**.”

9. “**EL CLIENTE**” está facultado para prepagar total o parcialmente el saldo de precio pactado en el contrato de promesa, sin costo de prepago.

10. Las partes establecen que el contrato de compraventa definitivo deberá celebrarse de acuerdo a lo señalado en la cláusula **TERCERA** precedente. No obstante, “**LA SERENA**” quedará relevada de esta obligación si se diera por resuelto el contrato, de acuerdo a lo señalado en la cláusula quinta, letra b), precedente.

11. “**EL CLIENTE**” se obliga, asimismo, a pagar los gastos de sepultación y todos los demás servicios que él requiera de Cementerio Parque, que se encuentran singularizados en el Reglamento Interno del Cementerio como en el Arancel de Precios del Cementerio Parque, que se encuentren vigentes a la fecha en que deba efectuarse el respectivo pago.

12. Junto a la suscripción del presente contrato se hace entrega en este acto al cliente, quien declara recibirlos, un ejemplar del Reglamento Interno del Cementerio y una copia del arancel de precios del mismo, los cuales las partes declaran que forman parte integrante del presente contrato, y en los cuales se especifica y regula la

información básica de funcionamiento, servicios y costos del Cementerio, reglamento que se encuentra también disponible y actualizado en la página web www.nuestrosparques.cl

13. “EL CLIENTE”, y/o el AVAL, vienen en autorizar a para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de promesa (tanto por cuotas de saldo de precio, cuotas de mantención, multas, y/o cualquier otra obligación derivada del mismo, sus reajustes e intereses), sus datos personales relativos a obligaciones de carácter económico, financiero, bancario y comercial (nombre, rut, monto deuda), los del aval, codeudor o fiador solidario y los demás derivados del presente contrato, puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados , por cualquier forma o medio, a la base de datos o sistema de información comercial SICOM (Sistema de Morosidades y Protestos Dicom), o a cualquier otro sistema de información equivalente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 19.628.

14. Todos los gastos derivados tanto del presente contrato, como del Contrato de Estipulaciones Específicas, a excepción de aquellos que expresamente asume “EL CLIENTE”, serán de cargo de “LA SERENA”.

15. “LA SERENA” cuenta con un servicio de atención al cliente que atiende las consultas y reclamos. En el anexo **Servicio de Atención al Cliente (SAC)** se informan los requisitos y procedimientos para acceder al servicio, y los teléfonos, página web y correo electrónico en el cual puede acceder a nuestro servicio de atención al cliente.

16. Para todos los efectos del contrato de promesa compraventa realizado entre las partes, ellas fijan su domicilio en la Ciudad de La Serena, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50 A de la Ley N° 19.496.

17. Las partes estipulan que forma parte integrante del presente contrato, los siguientes **Anexos:**

Anexo N° 1 “Beneficios Complementarios”

Anexo N° 2 “Servicio de Atención al Cliente (SAC)”.

Las partes declaran conocer el contenido de dichos anexos.

p.p. INMOBILIARIA PARQUE DE LA SERENA S.A.

Firma del Cliente _____

Nombre del Cliente _____

Cédula de Identidad _____

AVAL:

“Avalo el presente Contrato de Promesa de Compraventa, mediante la suscripción tanto del presente Contrato de Estipulaciones Generales como del Contrato de Estipulaciones Específicas, declarando recibir en este acto copia de los mismos, del Reglamento Interno del Cementerio y del Arancel de Precios del Cementerio Parque, cuyos términos declaro conocer íntegramente, y me constituyo en fiador y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el promitente comprador, tanto en este contrato como en sus anexos, por lo que me obligo tanto al pago de saldo de precio como de sus intereses, reajustes, gastos, cuotas de mantención. Así mismo declaro que he contraído esta obligación en el carácter de indivisible, y que constituyo domicilio en la Ciudad de La Serena.

Firma de Aval _____
Nombre de Aval _____
Cédula de Identidad _____

Presente en este acto la cónyuge del aval quien expone que viene a autorizar a su cónyuge para constituirse en fiador y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el promitente comprador, declarando conocer todos los términos del Contrato de Promesa de Compraventa, haciéndolo suyo para todos los efectos legales.

Firma Cónyuge Aval _____
Nombre Cónyuge Aval _____
Cédula de Identidad _____

