

FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA – FUAL

(Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)

FUAL INICIAL

☐

FUAL DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN

☐

ESPECIFICACIONES GENERALES

I. DATOS DEL ARRENDADOR FINANCIERO	
Razón Social:	
R.U.C. N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N°:	
Oficina Registral:	
Domicilio:	
Representante Legal:	
Poder inscrito en Partida Electrónica:	
D.N.I. N° u otro (representante legal):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
II. DATOS DEL ARRENDATARIO	
Apellidos:	
Nombre(s):	
Razón Social (PJ):	
D.N.I. N° u otro:	
R.U.C. N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):	
Oficina Registral:	
Domicilio (PN o PJ):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
Representante Legal (PJ):	
Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):	
D.N.I. N° u otro (PN o representante legal de PJ):	
En caso de Cónyuges o Convivientes	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	

III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
Departamento:	
Provincia:	
Distrito:	
Dirección:	
Partida Electrónica:	
Oficina Registral:	
Documento que acredite la propiedad del Arrendador	
Cargas y Gravámenes del inmueble:	

(*) Persona Natural - PN / Persona Jurídica – PJ.

(**) Los anexos del presente documento forman parte integrante del FUAL, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 4.4 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.

(***) Las Empresas del Sistema Financiero podrán establecer términos contractuales adicionales al FUAL para sus operaciones de arrendamiento, sujetándose a lo dispuesto por la Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA** que celebran las partes identificadas en las ESPECIFICACIONES GENERALES del FUAL. El presente contrato se celebra conforme a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

Por medio del presente contrato, el **ARRENDADOR FINANCIERO** financia el acceso del **ARRENDATARIO** al uso del inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del **ARRENDATARIO** de comprar dicho bien por el precio pactado en la Cláusula Quinta.

SEGUNDA: PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las partes convienen fijar como plazo del presente contrato, del _____ hasta el _____, fecha en la que el **ARRENDATARIO** debe ejercer la opción de compra.

TERCERA: CUOTA PERIÓDICA y CUENTA DE ABONO

3.1 Las partes acuerdan que el monto de la cuota periódica asciende a la suma total de _____ (_____/100 _____), incluidos los impuestos de Ley, la misma que será cancelada (...) al vencimiento de cada mes, (...) al inicio de cada mes, conforme al Cronograma establecido.

3.2 La Cuenta de Abono del **ARRENDADOR FINANCIERO** es la Cuenta (Número, tipo y moneda de la cuenta) _____, en la que el **ARRENDATARIO** debe abonar, al inicio del Contrato, la garantía convenida; la cuota periódica pactada, así como los conceptos complementarios.

CUARTA: GARANTÍA

Las partes acuerdan que el **ARRENDATARIO** depositará en la cuenta de abono del **ARRENDADOR FINANCIERO** la suma de _____ (_____/100 _____), en calidad de garantía.

QUINTA: PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA Las partes acuerdan fijar como precio de opción de compra la suma de _____ (_____/100 _____), que será cancelada en la cuenta de abono señalada en la Cláusula Tercera por el **ARRENDATARIO**.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR FINANCIERO

El **ARRENDADOR FINANCIERO** está obligado a: 6.1 Entregar el inmueble al **ARRENDATARIO**, en la fecha y estado convenidos, previa constancia del depósito de la primera cuota periódica, según lo pactado en el

presente contrato.

6.2 Permitir al **ARRENDATARIO** el uso del inmueble durante todo el plazo del contrato.

6.3 Pagar a nombre del **ARRENDATARIO** los conceptos complementarios siempre que éste los hubiese depositado en la Cuenta de Abono. *[Incorporar este numeral si las partes acuerden que será el ARRENDADOR quien efectúe el pago de los conceptos complementarios]*

6.4 Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, en caso el Arrendatario no haya ejercido su derecho de opción de compra del inmueble.

6.5 Mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en contrato.

6.6 Suscribir los documentos de formalización de la transferencia de propiedad que fueran necesarios, en el supuesto que el **ARRENDATARIO** ejerciera la opción de compra.

6.7 El **ARRENDADOR FINANCIERO** no tendrá responsabilidad por robos al inmueble, actos de vandalismo u otros similares que puedan afectar al inmueble.

6.8 El **ARRENDADOR FINANCIERO** no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características.

6.9 Informar notarialmente al **ARRENDATARIO**, la decisión de ceder sus derechos.

6.10 Otros que le corresponda conforme a ley.

SÉTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

EI ARRENDATARIO está obligado a:

7.1 Cuidar diligentemente el inmueble y usarlo exclusivamente como vivienda.

7.2 Pagar las cuotas periódicas, garantía y de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo y cuenta de abono convenidos.

7.3 Pagar los servicios públicos que le fueran suministrados en beneficio del inmueble, los que tendrán la condición de conceptos complementarios.

7.4 Contratar por su cuenta otros servicios necesarios y cancelarlos oportunamente.

7.5 Permitir que el **ARRENDADOR FINANCIERO** inspeccione por causa justificada el inmueble, previa comunicación realizada con siete (07) días calendario de anticipación.

7.6 Devolver el inmueble a la fecha de vencimiento del arrendamiento, en caso de no ejercer la opción de compra, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

7.7 Efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido.

7.8 No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR FINANCIERO**, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedarán en beneficio del mismo sin obligación del **ARRENDADOR FINANCIERO** de pagar su valor.

7.9 Ser responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe según el artículo 1681° del Código Civil.

7.10 No subarrendar el inmueble materia de arrendamiento.

OCTAVA: DERECHOS DE LAS PARTES

8.1 **EI ARRENDADOR FINANCIERO** tiene derecho a:

a) Recibir el pago de las cuotas periódicas en la cuenta de abono señalada y de acuerdo al Cronograma establecido.

b) Inspeccionar por causa justificada el inmueble.

c) Solicitar información al administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros con la finalidad de conocer si el **ARRENDATARIO** está cumpliendo con el pago de los conceptos complementarios pactados, de corresponder.

d) Ceder sus derechos sin autorización del **ARRENDATARIO**.

8.2 **EI ARRENDATARIO** tiene derecho a:

a) Que se entregue el inmueble en la fecha y estado convenidos.

b) Usar el inmueble durante todo el plazo del contrato.

c) Ser informado sobre cualquier cambio respecto a la cuenta de abono señalada por **EI ARRENDADOR FINANCIERO**.

d) Recuperar el importe total o remanente de la garantía entregada, en caso de vencimiento del contrato sin que se haya ejercido la opción de compra, salvo que se prorrogue el contrato con opción de compra.

e) Ser informado de la cesión de derechos por **EI ARRENDADOR FINANCIERO**, de corresponder.

NOVENA: DEL DESALOJO

Conforme lo establece el Decreto Legislativo las causales de desalojo del inmueble, son las siguientes:

a) Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo.

b) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.

c) Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.

- d) Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.
- e) Uso del inmueble a uno distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

DÉCIMA: AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

EL ARRENDATARIO autoriza al **ARRENDADOR FINANCIERO**, dar a conocer sus datos personales, así como la puntualidad o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y servicios del inmueble, proporcionando dicha información al RAV y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo solicite, en el marco del Decreto Legislativo y su Reglamento.

DÉCIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todas las controversias que se susciten entre las partes, como consecuencia de la interpretación, ejecución y demás actos que se deriven del presente contrato, que no se solucionen de común acuerdo, quedan sometidas a la jurisdicción de los Jueces y tribunales del distrito judicial de _____.

DÉCIMA SEGUNDA: TÉRMINOS CONTRACTUALES ADICIONALES

Las partes pueden establecer términos contractuales adicionales con la finalidad de desarrollar las cláusulas precedentes, así como aquellas que se consideren necesarias para la celebración del contrato dentro del marco del Decreto Legislativo. Dichos términos contractuales, previa aprobación de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, se incorporan al **FUAL** como anexos, formando parte integrante del mismo.

Los abajo firmantes damos fe de haber leído íntegramente el **FUAL** y el presente contrato y estar enterados y de acuerdo de su contenido, así como su objeto, validez y efectos legales; firmando en señal de conformidad, en la ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ del 20__.

EL ARRENDADOR FINANCIERO Representante: DNI:	EL ARRENDATARIO Nombre: DNI:
---	---

El Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, después de verificar la identidad de las partes y que la propiedad del inmueble corresponde al **ARRENDADOR**, da fe que en su presencia se suscribe el presente FUA, expide copias certificadas a favor de cada una de las partes y lo registra en el RAV.

Notario Público:
