



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO**

El servidor que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Sobre el Inmueble: CASA DE 1 PISO

Ubicación: CALLE JUANA DE DIOS MANRIQUE DE LUNA N° 196-198, URB. PANDO

Distrito de: SAN MIGUEL, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA

Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 41278749. Que viene de Ficha N° 171642.

Antecedentes: Ninguno.

N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ***2 (DOS).

II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL

N° Propietario (s)

1 NELLY MERCEDES DEL AGUILA QUISPE

III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES

Dentro de treinta años a la fecha no existe gravamen ni carga.

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS

Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES

Ninguno.

VI. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS
NINGUNO.

VII. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO

Partida N° 41278749 (completa).

N° de Fojas del Certificado : 7

Derechos Pagados: 2025-91001-1779396 S/ 86.10

Tasa Registral del Servicio: S/ 86.10

Verificado y expedido por ESPINOZA OSCANO, LORENZO VIRGILIO, ABOGADO CERTIFICADOR de la
Oficina Registral de LIMA a las 11:39:08 pm horas del día de 27 de noviembre del año 2025

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O.DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

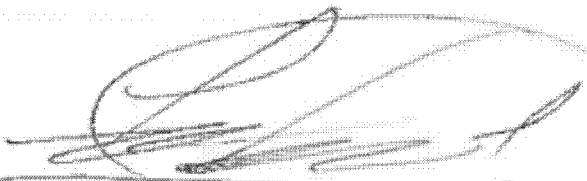
LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55


.....
LORENZO VIRGILIO ESPINOZA OSCANOVA
ABOGADO - CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA
Partida Nro 41278749 - Página N° 1

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55

OFICINA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Provincia de Lima, Distrito de SAN MIGUEL Prop. 2		URBANIZACIÓN "PANDO" Independización de Terreno		FICHA No. 171642 MICROFILMADO SET 25 1986 No. 15 ENE. 1988	
a) Antecedente dominal Urbanización inscrita a fs. del tomo partida FICHA 165556-Q La anotación de la independización corre a fs. del tomo		Presentación Título de Independización - Diario		Derechos cobrados por el título en virtud del cual se hace la independización.	
		Día Mes Año Hora		S/7,780.00 Recibo N°10101.-	
		6 4 1984 10.33		272 22738	
b) Descripción del inmueble: Terreno con frente a la Calle N°36. --- No Lote 23 de la manzana R-1-2 Área 262.08m ² . -- por la derecha, ontrando, con la Calle N°55, con 21.13ml., por la izquierda, ontrando, con el Lote 24, con 21.87ml., y por el fondo, con parto del Lote 22, con 12.00ml. -Lima, 16-5-1984. --					
2.-DECLARACION DE FABRICA.-Sobre el area del terreno inscrito en esta partida, su propietaria, ha hecho construir una casa vivienda de una sola planta que consta de las siguientes distribuciones: fachada principal, vereda y a nivel cerca puerta de ingreso, puerta garaje celestia entrada, jardin exterior lateral, car-pert, ingreso principal a la casa y puerta de servicio, ingresando a la casa edificada, hall, sala, comedor, baño de visita, escritorio, dormitorio 1 con closet y baño, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, un baño, estar, cocina, patio, lavandería, tondal, jardín interior, pasaje de ingreso de servicio, dormitorio y baño de servicio, área construida 135.76m ² . Coste de la obra, incluyendo, materiales, mano de obra, dirección técnica asciende a la suma de S/. 40,434.00 otorgada por el Ing. Carlos Armando Barzola Castel. Asi consta de la Esc.Púb. del 15-5-89- ante el Not. Enrique Costa Sáenz- Pres. del título a fs. 14,34-25-11-89- auto-139816-tesa-307-diario, Lima, 5-12-89- der.I/. 42,990.00 pag. rec.No. 88195.-1984-1					
3.-NUMERACION.- Actual con la Calle Juana de Dios Mearique de Luján N° 196 y 198.-Certificado de Numeración otorgado por la Municipalidad de San Miguel.-Pres. y Dere. 19 del as. 2-D, de esta fecha.-Lima, 04-05-93.- /					
06 DIC. 1989					
02 JUL. 1993					
c) - Titulos de dominio		d) - Gravámenes y cargas		e) - Cancelaciones	
1.- La independización se hace en virtud de la venta otorgada por la Pontificia Universidad Católica del Perú, a favor de doña NELLY MERCEDES DEL AGUILA QUISPE, soltera, por una, por el precio de S/235,872.00 pagados.-sc.Púb.de 15-3-1984 Not.Ricardo Ortiz de Zovalles V.- Lima, 16-5-1984.-2pp		1.-Anteriores a la independización y de treinta años de antigüedad. Ninguno.-Lima, 16-5-1984.- 9646 D. Clote Gonzales AGUSTA Q. DE GONZALEZ REGISTRADOR PUBLICO		1.- Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarias en los últimos treinta años. Ninguno.-Lima, 16-5-1984.- D. Clote Gonzales AGUSTA Q. DE GONZALEZ REGISTRADOR PUBLICO	
MICROFILMADO 15 ENE. 1988 06 DIC. 1989 11 MAY 1993		Dra. SARA VENTEMILLA VALDIVIA Registrador Público		Legalizada Continúa al dorso MANUEL SORIA ALARCON REGISTRADOR SUPERVISOR	



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA
Partida Nro 41278749 - Página N° 2

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55

OFICINA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
(Continuación) **URBANIZACIÓN** FICHA No.
Provincia de Lima, Distrito de PLANO No.
Independización de Terreno

e).- Títulos de dominio	d).- Gravámenes y cargas	e).- Cancelaciones	f).- Registro Personal
	2.-BLOQUEADA, la partida por el act. Antelmo Vega Erasquin, hasta que se inscriba la Hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú Sucursal del Callao, hasta por la suma de \$15,000.-deces americanas, según - Solicitudes de fecha 12-4-93.-Pres. 13-4-93., tit. 36866.-Der: S/ 9.-rec: 41178.-Lima, 04-05-93.- Dra. SARA VENTEMILLA VALDIVIA Registrador Público 3.-HIPOTECA constituida por donña - Nelly Mercedes Del Aguila de Barba y esposo, a favor del Bco. de Crédito del Perú Sucursal Callao hasta por la suma de US\$15,000.-deces americanas, según Bco. Páb. 21-4-93. act. Antelmo Vega Erasquin.-Pres. 26-5-93., tit. 51854.-Der: S/ 120.-rec: ibe 3002.-Lima, 22-06-93.- Dra. SARA VENTEMILLA VALDIVIA Registrador Público 4.- BLOQUEADA la partida hasta que se inscriba la ampliación de la hipoteca anotada en el asien- 3 que antecede a favor del Banco de Crédito del Perú por la suma de US\$ 17,000.00.-Solicitud de - fecha 27.11.96 Notario J. Antonio Vega Erasquin. El título fue presentado el 28.11.96 a las 12:15 horas bajo el número 189792 del tomo 392 del diario.- Derechos S/. 11.00 Recibo No. 122829. Lima, 29 de Noviembre de 1996. Dra. SARA VENTEMILLA VALDIVIA Registrador Público		

(continúa en Ficha B)



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA
Partida Nro 41278749 - Página N° 3

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PREDIO URBANO Prop. 5		PROVINCIA DE LIMA DISTRITO DE SAN MIGUEL		PLANO N° FICHA N° 171642-8	
MACROFILADO (Continuación) O.T.L.C. 12 ENE. 1997		CONTINUA EN LA FICHA 171642			
GRAVAMENES Y CARGAS					
5.-AMPLIACION DE HIPOTECA.- Se amplía la hipoteca registrada en el act. 3-d de esta misma partida a favor del BANCO DE CREDITO-DEL PERU, hasta por la suma de US\$ 17,000.00 dolares americanos. Asi consta en la Esc. Pub. del 11-12-96 celebrada ante el Not. Dr. J. Antonio Vega Erasquin. Prest. a hrs. 12:33 del 23-12-96. Sit. 202-22514.393, der. 5/84-00, Reg. 131-700.Lima. 27-12-96. <i>[Firma]</i> Dña. NISIA MAYRA SUKIR-HIGA Registrador Público O.T.L.C.					
		Legalizada		Continúa al dorso	
		<i>[Firma]</i> RAUL RIVERA BUSTAMANTE Gerente Propiedad Inmueble O.T.C.		20 ENE. 1997	



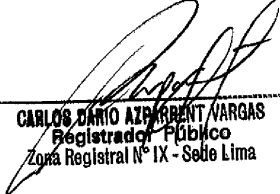
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA
Partida Nro 41278749 - Página N° 4

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 41278749
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS CASA DE 1 PISO CON FTE. CALLE JUANA DE DIOS MANRIQUE DE LUNA N° 196-198 URBANIZACIÓN PANDO SAN MIGUEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : CANCELACIONES
E00001

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA.- La hipoteca que corre inscrita en el asiento **3-D**, ampliada en el asiento **5-D** de la ficha 171642 precedente a la presente partida, ha sido levantada por haberlo declarado así el acreedor hipotecario: **BANCO DE CREDITO DEL PERU**. Así consta en la Escritura Pública de fecha 04-11-2022 otorgada ante Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli. El título fue presentado el 10/11/2022 a las 04:03:05 PM horas, bajo el N° 2022-03376688 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 137.00 soles con Recibo(s) Número(s) 01228489-01.-LIMA, 14 de Noviembre de 2022. Presentación electrónica.


CARLOS MARIO AZPÁRRIZ VARGAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima



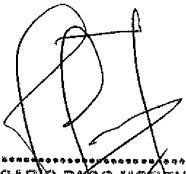
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA
Partida Nro 41278749 - Página N° 5

Código de Verificación
64988870
Publicidad N° 2025-7630078
25/11/2025 08:54:55

 sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 41278749 INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS CASA DE 1 PISO CON FRENTE A LA CALLE JUANA DE DIOS MANRIQUE DE LUNA N° 196-198 URBANIZACIÓN PANDO SAN MIGUEL
--	---

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00001

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CONTRATO DE OPCIÓN: Su propietaria, NELLY MERCEDES DEL ÁGUILA QUISPE, ha celebrado Contrato de Opción de Compra, con **COCO Y NERON GROUP S.A.C.** inscrita en la partida N° 14751275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en calidad de Optante, en virtud de la cual, otorgan a la Optante una Opción de Compra respecto del inmueble inscrito en la presente partida, por el precio de US\$ 498,722.00 dólares americanos. El plazo de vigencia de la Opción de Compra será de noventa (**90**) días calendario que transcurran desde la fecha de suscripción de la minuta. Así consta en la Escritura Pública de fecha 25/06/2025 otorgada ante el notario de Lima Eduardo Laos De Lama. El título fue presentado el 01/07/2025 a las 08:16:20 AM horas, bajo el N° 2025-01916045 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 51.80 soles con Recibo(s) Número(s) 00729456-01.-LIMA, 11 de Julio de 2025. Presentación electrónica.


.....
ROSARIO PÁCO MORENO
Registrador Público
Zona Registral N° IX Sede Lima

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP