Señores: LOS PORTALES DEPARTAMENTOS SAC Jr. Mariscal la Mar Nro. 991 Magdalena del Mar, Lima

De nuestra especial consideración,

Luego de expresarles nuestro más cordial saludo, tengo a bien de comunicarle lo siguiente:

1.- Que, acusando el correo electronico recibido el día 03 de mayo del 2024 por parte de la ejecutiva de Los Portales Lesly Cordova Patilongo, mediante el cual nos informan que la entidad bancaria sponsor BANBIF no realizará el desembolso para el financiamiento del departamento 806 del proyecto GRAN CENTRAL COLONIAL. Por este motivo y apelando a la minuta firmada, conforme a los acuerdos llegados y establecidas en la cláusula OCTAVA, parrafo último que menciona: "En caso EL COMPRADOR no calificara, perdiera la aprobación del crédito hipotecario o no se desembolsará el mismo por parte de la entidad financiera debido a causas ajenas o no imputabables a él (condición que deberá ser plenamente acreditada), LA VENDEDORA devolverá a EL COMPRADOR el total de la suma entregada como cuota inicial, sin el reconocimiento de interes alguno".

En dicho correo se indica el motivo de la denegación: "vacíos recurrentes que presenta su ingreso mensual, aun persistiendo en el presente año después de la comunicación gestionada en el mes de Enero", para comprobar lo contrario enviamos un resumen de ingresos de los años 2023 y 2024 juntos con los estados de cuenta para su verificación, en el cual puede evidenciarse la continuidad en nuestros ingresos mensuales (ANEXO 1), información que fue proporcionada a la entidad bancaria, adjuntamos los Recibos por honorarios emitidos y las subsanaciones hechas (ANEXO 2). Así también, recalcar que cumplimos con los requisitos impuestos por la entidad bancaria como la adquisición de una tarjeta de crédito con garantia de S/. 1 500.00 (ANEXO 6), ampliación del periodo de ahorro hasta el mes de abril para mejorar la calificación y acceder al desembolso, la generación de ingresos (ANEXO 1) y emisión de Recibos por honorarios todos los meses (ANEXO 2).

- a. Que, aceptamos y entendemos que las entidades bancarias son independientes en elegir sus clientes y a pesar de haber puesto todo nuestro esfuerzo en proporcionar y apoyar con la entrega de información y documentación a la entidad bancaria, esta ha decidido no financiar la adquisición del bien futuro del proyecto en mención.
- b. Que, teniendo el ofrecimiento de iniciar la evaluación con otra entidad bancaria (BBVA) entregamos toda la información solicitada y no recibimos respuesta hasta el día de hoy. En el correo enviado el 03 de mayo se menciona de manera errónea nuestra decisión de no continuar con la evaluación, adjunto última comunicación con ejecutiva de Master center Americas (BBVA) donde se da la instrucción de continuar con la evaluación, recalcar que en la minuta no se menciona la búsqueda de otro banco para el desembolso.

- c. Que, habiendo cumplido con firmar el compromiso de compraventa de bien futuro y abonar a favor de LOS PORTALES DEPARTAMENTOS SAC la cuota inicial, por la suma de S/ 32,270.60 (TREINTA Y DOS MIL DOCIENTOS SETENTA CON 60/100 SOLES) depositados en el banco BANBIF, cuenta Nº 007000701307 a nombre de LOS PORTALES DEPARTAMENTOS SAC, adjuntamos: el cronograma de pago (ANEXO 3), ampliaciones de ahorro (ANEXO 4) y las copias de la depósitos efectuados en cumplimiento a nuestro compromiso (ANEXO 5).
- 2.- En consecuencia, debido a la denegación de la entidad bancaria de realizar el desembolso, a pesar de haber presentado y cumplido con la documentación requerida, SOLICITAMOS LA DEVOLUCIÓN ÍNTEGRA DE LA CUOTA en un plazo de 5 dias hábiles, para lo cual pedimos que sea depositada en nuestra cuenta de ahorros en soles Nº 19191280067086, Nº CCI: 00219119128006708656, del Banco de Crédito del Perú. (cuenta de ahorros mancomunada a nombre de Joel Jafet Hancco Paccori y Brandy Melany Melendez Huanca). Bajo apercibimiento de presentar todas las acciones correspondientes a nivel de INDECOPI.

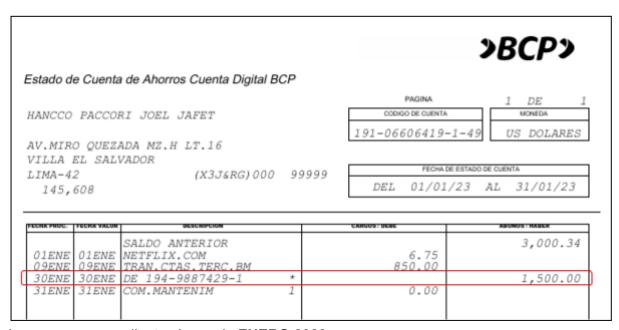
Sin otro particular hacemos propicia la oportunidad para hacerle llegar nuestra especial deferencia y estima personal.

Muy atentamente.

Joel Jafet Hancco Paccori Dni: 43491995 Brandy Melany Melendez Huanca DNI: 72460430

ANEXO 1: Resumen de ingresos percibidos purante los años 2023 y 2024.

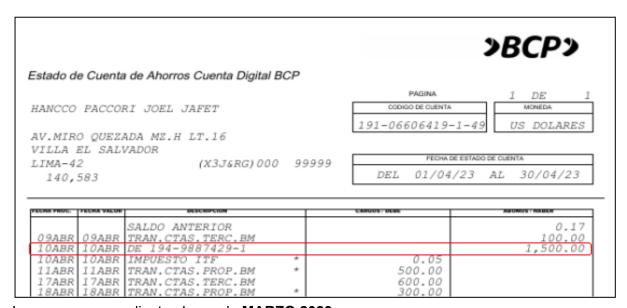
N	Fecha de pago	Concepto	Observaciones
1	30/01/2023	Pago de enero 2023	
2	01/03/2023	Pago de febrero 2023	
3	10/04/2023	Pago de marzo 2023	
4	05/05/2023	Pago de abril 2023	
5	08/06/2023	Pago de mayo 2023	
6	11/07/2023	Pago de junio 2023	
7	25/07/2023	Pago de julio 2023	
8	22/08/2023	Pago de agosto 2023	
9	05/10/2023	Pago de setiembre 2023	
10	14/11/2023	Pago de octubre 2023	
11	18/12/2023	Pago de noviembre 2023	
12	18/12/2023	Pago de diciembre 2023	
13	05/02/2024	Pago de enero 2024	
14	08/03/2024	Pago de febrero 2024	
15	03/04/2024	Pago de marzo 2024	
16	02/05/2024	Pago de abril 2024	N op: 03183917 BCP Estado de cuenta no disponible



Ingreso correspondiente al mes de ENERO 2023

					3	ВСР
Estado de Cue	nta de Ahorros Cuenta Digital	BCP				
				PAGINA.		1 DE 1
HANCCO PAC	CORI JOEL JAFET			CODIGO DE CUENT	A	MONEDA.
VILLA EL S.				191-06606419	0-1-49	US DOLARES
LIMA-42 141,469	(X3J&RG) 000	0 99	999	DEL 01/0	3/23	AL 31/03/23
FECHA PROG.   FECHA VI	LOR DESCRIPCION			CARGOS DEBL		ABONOS I RABER
	SALDO ANTERIOR					232.21
01MAR 01M	R DE 194-9887429-1					1,500.00
01MAR 01M		*		0.05		
	AR TRAN.CTAS.TERC.BM			732.00		
	AR TRAN.CTAS.TERC.BM			200.00		
17MAR 17MA 23MAR 23MA	AR TRAN.CTAS.TERC.BM AR CSRA US EMBASSY MR			600.00 160.00		

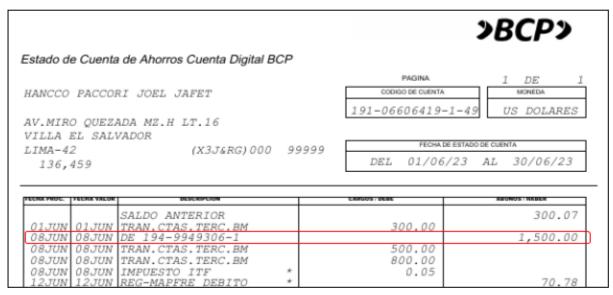
Ingreso correspondiente al mes de FEBRERO 2023



Ingreso correspondiente al mes de MARZO 2023

			<b>&gt;BCP&gt;</b>					
Estado de Cuenta de Ahorros Cuenta Digital BCP								
HANCCO PACCORI JOEL JAFET	PAGINA CODIGO DE CUENTA	1 DE 1						
AV.MIRO QUEZADA MZ.H LT.16	191-06606419-	-1-49 US DOLARES						
VILLA EL SALVADOR	VILLA EL SALVADOR							
138,594		DEL 01/05	/23 AL 31/05/23					
FECRIC PROCE.   FECRIC VALUE   BESCRIPCION		CARGOS/ DEBE	ABUNOS I RABER					
SALDO ANTERIOR 01MAY 01MAY TRAN.CTAS.TERC.BM 01MAY 01MAY TRAN.CTAS.TERC.BM		499.00	0.12 499.00					
05MAY 05MAY DE 194-9887429-1	*	0.05	1,500.00					
07MAY 07MAY TRAN.CTAS.TERC.BM 07MAY 07MAY TRAN.CTAS.TERC.BM		500.00 550.00						

Ingreso correspondiente al mes de ABRIL 2023



Ingreso correspondiente al mes de MAYO 2023

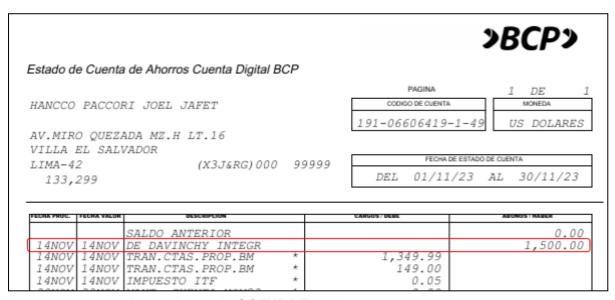
						)	BCP
Estado de C	Cuenta	de Ahorros Cuenta Digital I	ВСР				
WANCCO P	20001	RI JOEL JAFET			PAGINA CODIGO DE CUENTA		1 DE 1
HANCEO F.	ACCOL	(I JUBE JAPEI			191-06606419-		US DOLARES
AV.MIRO ( VILLA EL LIMA-42 134,74	SAL	ADA MZ.H LT.16 VADOR (X3J&RG)000	99	999		E ESTADO DE	DUENTA  L 31/07/23
PECHA PROG. PEG	MX VALUE	DESCRIPCION			CANGUS? DEBE		ABUNUSTRABER
		SALDO ANTERIOR					0.02
11JUL 11	1JUL	DE 194-9949306-1					1,500.00
	1JUL OJUL	IMPUESTO ITF TRAN.CTAS.TERC.BM	*		0.05 199.00		
		TRAN.CTAS.TERC.BM			1,000.00		
22.707. 23	3.7777.	IMPUESTO ITF	*		0.05		
25JUL 25	5JUL	DE 194-9949306-1					1,500.00
25JUL 25	5JUL	TRAN.CTAS.PROP.BM	*		1,260.00		
25.7777. 24	5.7/JT.	TMPUESTO ITE	*		0.05		

Ingreso correspondiente al mes de JUNIO Y JULIO 2023

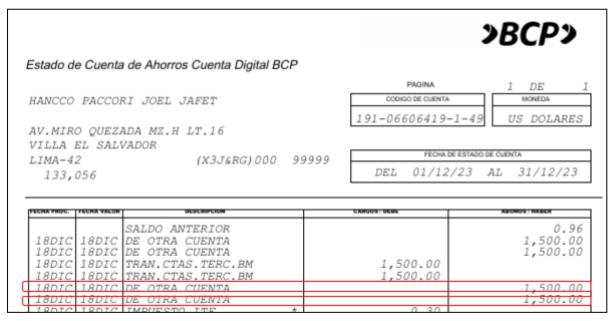
					<b>&gt;BCP&gt;</b>
Estado de Cuenta	a de Ahorros Cuenta Digital E	BCP			
HANCCO PACCO	RI JOEL JAFET			PAGINA CODIGO DE CUENT	
VILLA EL SAL			91-06606419	9-1-49 US DOLARES  ADE ESTADO DE CUENTA	
LIMA-42 134,122	(X3J&RG) 000	99	199	DEL 01/0	8/23 AL 31/08/23
FECHA PROC.   FECHA VALUE	BESCRIPCION		CAR	605/ BEBE	ABUNUS I RABER
	SALDO ANTERIOR	_		40.87	40.87
16AGO 16AGO	TRAN.CTAS.PROP.BM DE 194-9949306-1	*			1,500.00

				<b>&gt;BCP&gt;</b>
Estado de Cue	nta de Ahorros Cuenta Digita	I BCP		
			PAGINA	1 DE
HANCCO PAC	CORI JOEL JAFET		CODIGO DE CUENTA	MONEDA
VILLA EL S. LIMA-42	EZADA MZ.H LT.16 ALVADOR (X3J&RG)00	00 99999	FECHA DE	ESTADO DE CUENTA
133,579			DEL 01/10/	23 AL 31/10/23
FECRA PROC.   FECRA VI	AUR   SESCRIPCION		CARGOS/ DEBE	ABUNUS I RABER
	SALDO ANTERIOR			0.05
050CT 0500	CT DE DAVINCHY INTEGR			1,500.00
050CT 0500		*	0.05	
100CT 1000	CT DE OTRA CUENTA	l		90.00

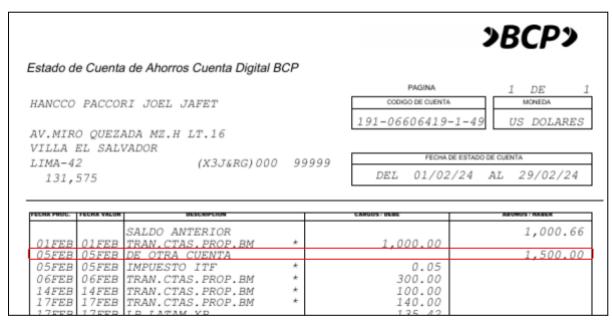
Ingreso correspondiente al mes de SEPTIEMBRE 2023



Ingreso correspondiente al mes de OCTUBRE 2023



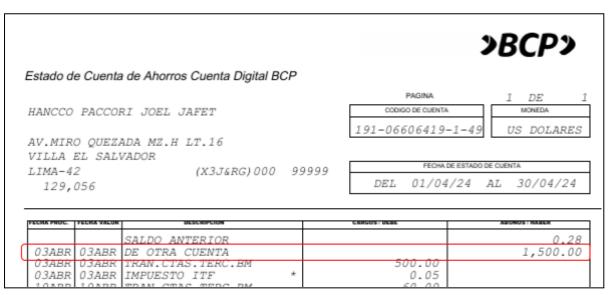
Ingreso correspondiente al mes de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE 2023



Ingreso correspondiente al mes de ENERO 2024

					2	BCP
Estado d	e Cuenta	a de Ahorros Cuenta Digital l	BCP			
				PAGINA		1 DE 1
HANCCO	PACCO	RI JOEL JAFET		CODIGO DE CUENTA	k.	MONEDA
				191-06606419	-1-49	US DOLARES
130,	310	DESCRIPTION		DEL 01/03	3/24 A	AL 31/03/24
PECHA PROG.	PECHA VALUE			CARGOS/ DEGE		0.20
08MAR	08MAR	DE OTRA CUENTA				1.500.00
08MAR		IMPUESTO ITF	*	0.05		
		AIRBNB * HMF2QPM24		43.86		
		TRAN.CTAS.TERC.BM TRAN.CTAS.TERC.BM		160.00 96.00		
		TRAN.CTAS.PROP.BM	*	100.00		
27MAD	27MAD	MARIT CUENTA MADOA	1	0.00	l	

Ingreso correspondiente al mes de FEBRERO 2024



Ingreso correspondiente al mes de MARZO 2024

# ANEXO 2: Recibos por Honorarios 2024 según lo solicitado por la entidad bancaria.

HANCCO PACCORI JOEL JAFET

INGENIERO

CAL. 9 MZA. H LOTE. 13 A.H. ENRIQUE NONTENEGRO LIMA LIMA SAN JUAN DE LURIGANCHO

TELÉFONO:

R.U.C. 10434919954

RECIBO POR HONORARIOS ELECTRONICO

Nro: E001- 22

Recibí de: DAVINCHY INTEGRATED SOLUTIONS S.A.C.

Identificado con RUC número 20610758101

Forma de Pago: AL CONTADO

Domiciliado en CAL. COLON NRO. 440 LIMA LIMA MIRAFLORES

La suma de: UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES DE NORTE AMERICA

Por concepto de Servicio de Desarrollo y mantenimiento de Plataforma Web

Observación

Inciso A DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA

Fecha de emisión 01 de Febrero del 2024

Total por honorarios: 1,500.00 Retención (8 %) IR: (0.00)

**Total Neto Recibido:** 1,500.00 DOLARES DE NORTE AMERICA

RECIBO POR HONORARIOS CORRESPONDIENTE AL MES DE **ENERO 2024** (**REVERTIDO**)

INGENIERO

CAL. 9 MZA. H LOTE. 13 A.H. ENRIQUE NONTENEGRO LIMA LIMA SAN JUAN

DE LURIGANCHO

TELÉFONO:

R.U.C. 10434919954

RECIBO POR HONORARIOS ELECTRONICO

Nro: E001- 23

Recibí de: ARMACANQUI TIPACTI JESUS SAMUEL

Identificado con RUC número 10081898451

Forma de Pago: AL CONTADO

Domiciliado en CAL. COLON NRO. 440 LIMA LIMA MIRAFLORES

La suma de: UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES DE NORTE AMERICA

Por concepto de SERVICIO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE PLATAFORMA WEB - ENERO 2024

Observación

Inciso A DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA

Fecha de emisión 14 de Marzo del 2024

Total por honorarios: 1,500.00 Retención (8 %) IR: (0.00)

Total Neto Recibido: 1,500.00 DOLARES DE NORTE AMERICA

RECIBO POR HONORARIOS CORRESPONDIENTE AL MES DE **ENERO 2024**, emitido el 14/03/2024 en lugar del recibo por honorario revertido con fecha 01/02/2024.

INGENIERO

CAL. 9 MZA. H LOTE. 13 A.H. ENRIQUE NONTENEGRO LIMA LIMA SAN JUAN

DE LURIGANCHO

TELÉFONO:

R.U.C. 10434919954

RECIBO POR HONORARIOS ELECTRONICO

Nro: E001- 24

Recibí de: ARMACANQUI TIPACTI JESUS SAMUEL

Identificado con RUC número 10081898451

Forma de Pago: AL CONTADO

Domiciliado en CAL. COLON NRO. 440 LIMA LIMA MIRAFLORES

La suma de: UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES DE NORTE AMERICA

Por concepto de Servicio de Desarrollo y mantenimiento de Plataforma Web - Febrero 2024

Observación

Inciso A DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA

Fecha de emisión 16 de Marzo del 2024

Total por honorarios: 1,500.00 Retención (8 %) IR: (0.00)

Total Neto Recibido: 1,500.00 DOLARES DE NORTE AMERICA

RECIBO POR HONORARIOS CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO 2024

INGENIERO

CAL. 9 MZA. H LOTE. 13 A.H. ENRIQUE NONTENEGRO LIMA LIMA SAN JUAN DE LURIGANCHO

TELÉFONO:

R.U.C. 10434919954

RECIBO POR HONORARIOS ELECTRONICO

Nro: E001- 25

Recibí de: ARMACANQUI TIPACTI JESUS SAMUEL

Identificado con RUC número 10081898451

Forma de Pago: AL CONTADO

Domiciliado en CAL. COLON NRO. 440 LIMA LIMA MIRAFLORES

La suma de: UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES DE NORTE AMERICA

Por concepto de Servicio de Desarrollo y mantenimiento de Plataforma Web - Marzo 2024

Observación

Inciso A DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA

Fecha de emisión 03 de Abril del 2024

Total por honorarios: 1,500.00 Retención (8 %) IR: (0.00)

Total Neto Recibido: 1,500.00 DOLARES DE NORTE AMERICA

RECIBO POR HONORARIOS CORRESPONDIENTE AL MES DE MARZO 2024

INGENIERO

CAL. 9 MZA. H LOTE. 13 A.H. ENRIQUE NONTENEGRO LIMA LIMA SAN JUAN DE LURIGANCHO

TELÉFONO:

R.U.C. 10434919954

RECIBO POR HONORARIOS ELECTRONICO

Nro: E001- 26

Recibí de: ARMACANQUI TIPACTI JESUS SAMUEL

Identificado con RUC número 10081898451

Forma de Pago: AL CONTADO

Domiciliado en CAL. COLON NRO. 440 LIMA LIMA MIRAFLORES

La suma de: UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES DE NORTE AMERICA

Por concepto de SERVICIO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE PLATAFORMA WEB - ABRIL 2024

Observación

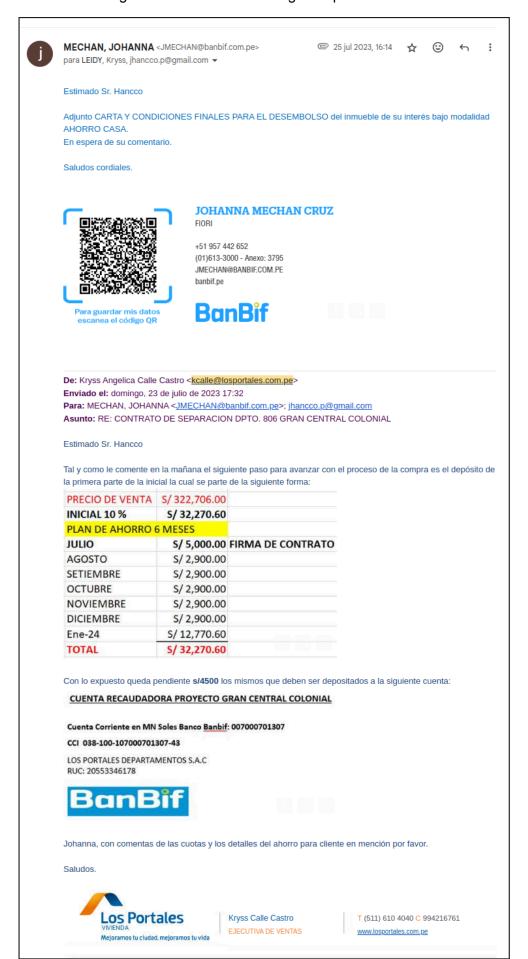
Inciso A DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA Fecha de emisión 02 de Mayo del 2024

> Total por honorarios: 1,500.00 Retención (8 %) IR: (0.00)

Total Neto Recibido: 1,500.00 DOLARES DE NORTE AMERICA

RECIBO POR HONORARIOS CORRESPONDIENTE AL MES DE ABRIL 2024

# ANEXO 3: Cronograma de ahorro inicial sugerido por la entidad bancaria.



# MF GCC - CLIENTE: HANCCO PACCORI JOEL JAFET







Lesly Shirle Cordova Patilongo < lcordova@losportales.com.pe> mar, 9 ene, 11:17





para mí, Gabriela 🔻 Estimado Sr. Joel,

Buenos días,

Esperamos que usted y su familia se encuentre muy bien de salud,

Queremos informarle, así como también ya es de su conocimiento, el banco nos está observando la evaluación de su crédito hipotecario debido al alto score que se mantiene actualmente y al reporte no continuo que se generó sobre sus pagos mensuales.

Para continuar con la evaluación y logar la aprobación, el banco solicitó los siguientes puntos:

- · Emisión de una Tarjeta (coordinación con el banbif)
- · Ampliar el Plan Ahorro por 4 meses adicionales (Enero, Febrero, Marzo y Abril).
- Declarar y generar los recibos todos los meses.

Previa evaluación y aprobación de nuestra gerencia, hemos considerado las nuevas condiciones establecidas por el banco, las cuales incluyen declarar todos los meses, bancarizar los ingresos y mejorar el score crediticio, con la posibilidad de que la aprobación y desembolso del crédito se realicen en el plazo más corto de lo previsto inicialmente, aproximadamente 2 meses (Febrero) en lugar de los 4 meses.

Debido a la ampliación del ahorro y como facilidad para usted, la cuota Balloom del mes de Enero se gestionará de la siguiente forma con el compromiso de cancelar con anticipación en caso de aprobación anticipada.

01-Ene-24	01-Feb-24	01-Mar-24	01-Abr-24	30-Abr-24
2,900.00	2,900.00	2,900.00	4,070.60	DESEMBOLSO

Agradecemos que se pueda cumplir con las nuevas condiciones, para evitar contar con observaciones en la aprobación, así como también, la aplicación de las condiciones establecidas en su minuta de compraventa.

Quedo atenta en caso de contar con alguna duda adicional,

Saludos.



Lesly Cordova Patilongo

Asistente de Créditos Hipotecarios

Gerencia de Finanzas y Tesorería

C 956981929

www.losportales.com.pe

lcordova@losportales.com.pe

# ANEXO 5: Comprobantes y vouchers de pago



# PROFORMA DE CONTRATACIÓN SEP-2023001367

S/.500 PEN

F. sep.: 19/07/2023

FORMA DE PAGO:	POS	<b>NRO DE DOC.</b> 43491995		
CLIENTE	JOEL JAFET HANCCO PACCORI	DNI/RUC	43491995	
DIRECCIÓN	Las Gardenias 586			
EMAIL	jhanccop@gmail.com	TEL/CEL	51931146986	
IMPORTE	S/.500	VIA FINANCIERA	Crédito Ahorro	
SEPARACIÓN	SE23003531			

PROYECTO	GRAN CENTRAL COLONIAL		CODIGO		MF27.0027	NRO	806
ÁREA M²	60.41	F	PRECIO	322706	PEP	MF27.0027/3/DE /070	

#### **FECHA FIRMA DE CONTRATO:**

#### **CONDICIONES GENERALES DE CUMPLIMIENTO**

- 1.- El monte total por concepto de separación para um Departamento es de 5/500 (QUINENTOS CON 00/100 SQLES), sendo el monte minimo a recibir por concepto de adelanto de separación la suma de 5/500 (QUINENTOS CON 00/100 SQLES).

  2.- El saldo a completar para el monte total de la separación deberá efectuarse solamente en la oficina de Los Portales Departamentos SA ("LA EMPRESA"), dentro del placo de trecis) das hábites, contados desde la fectua de habor efectuado el primer adelanto de la separación sed devenes la CLUSENTE

  3.- Esta decumento estevirá ser carriendo por un necito del finitivo original en las eficinas de LA EMPRESA, en un plazo no mayor a 2 días hábites de habores completado el monte total de la separación por el Departamento. En este caso, el recibo definitivo original dejar à sin efecto al researcio acción.

- preserva voca.

  A. Elsis documento serà l'incamente vilido para la separación de un Departamento, no siendo aplicable para ningún otro tipo de transacción.

  S. Todro los trimites relacionation con este documento i son personale y deberán efectuare en los oficras de LA EMPRETA, que para estos efectos siño en jr. Mariscal La Mar PP 931 Magdidena del Mar, en el departa 6.- Para que este decemento trenga feren voca describe des servacios por CE LLUTIES y LAMPRETA, MOTE Reservacios para momtros no magores a SV. 1,000.00

#### **CONDICIONES DE CONTRATACIÓN**

- CONDITIONES DE CONTRA IACLON

  C Educate munifisation and IACMPESA un Compromision/Centration de Compro

El cliente Promotor Kryss Calle

#### 25 Julio 2023



# 01 Septiembre 2023



# 14 Agosto 2023



# 02 de octubre 2023



### 01 noviembre 2023



#### 02 Diciembre 2023



### 04 Enero 2024



### 03 Febrero 2024



# 01 Marzo 2024



# 01 Abril 2024



ANEXO 6: Tarjeta de crédito adquirida en cumplimiento a requisitos solicitados por entidad bancaria.



ANEXO 7: Última comunicación con ejecutiva de creditos Master center Americas (BBVA): Liceth Carranza

