

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas una de TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD que otorguen: de una parte la empresa PETROLEOS DEL PERU, PETROPERU S.A., a quien en adelante se le denominará simplemente PETROPERU, con L.T. N° 9914781, inscrita en la Ficha N° 38674-C-1 del Registro Mercantil de Lima, representada debidamente por su Gerente General, Ing. Antonio Cueto Duthurburu (L.E. N° 07787865), con poderes registrados en el asiento 217 de la Ficha registral indicada, y especialmente facultado por Acuerdo N° D/112-92 del Directorio adoptado en su Sesión N° 16-92 de fecha 15 de julio de 1992, que usted señor Notario se ha de servir insertar como parte integrante del cuerpo de esta escritura pública, y el COMITE ESPECIAL DE PETROPERU, nombrado por R.S. N° 101-92-PCM, a quien en adelante se le denominará simplemente EL COMITE, representado por su Presidente, Ing. Eric Topf Balaban (L.E. N° 08228288) y por su miembro integrante, Dr. Armando Martinez Almuelle (L.E. N° 07802811), todos con domicilio legal común en el Edificio PETROPERU sito en Av. Paseo de la República N° 3361 - San Isidro, Lima; y de la otra parte IMPORTACIONES EXPORTACIONES SAN LUIS S.A., inscrita en el asiento 1 de fojas 305 del tomo 16 de Sociedades del Registro Mercantil de Pisco, representada debidamente por su Director Gerente, don Luis Felipe Balta Fasce (L. E. N° 22286550), con poderes inscritos en la partida registral anotada, con domicilio legal en Av. Santa Cruz N° 1250 - Dpto. # 405 - Miraflores - Lima, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO

(a) PETROPERU es propietaria de un terreno sobre el que se encuentra edificada una Estación de Gasolina, constituido por el Lote N° Uno de la manzana "A" de la Urbanización San Luis, Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, hoy ubicado con frente a la avenida Nicolás Arriola N° 2140, Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, con una área de 2,520.00 m², encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

POR EL FRENTE, con la Avenida Nicolás Arriola (antes registrado como Av. Javier Prado), en una línea recta de 72.00 metros lineales.

POR LA DERECHA, la prolongación en proyecto de la Avenida San Luis de la Urbanización San Pablo (hoy avenida San Luis) en una línea recta de 35.00 metros lineales.

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

Y
YAGUIE DANNON
ABOGADO
Reg. 8348

POR LA IZQUIERDA, con propiedad de terceros en una línea recta de 35.00 metros lineales, y ;

POR EL FONDO, con terrenos propiedad de terceros en una línea recta de 72.00 metros lineales.

Su dominio lo adquirió, conjuntamente con otros inmuebles de su anterior propietario el Estado, como aporte de capital de conformidad con lo dispuesto por la Resolución Suprema N° 247-73-VI-DB de fecha 31 de Mayo de 1973, encontrándose inscrito su dominio en el Asiento 4, fojas 48 del Tomo 1081 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

(b) Sobre el terreno en mención, se encuentra construida una Estación de Gasolina, con una área techada de 72.30 m², estando la respectiva Declaratoria de Fábrica en proceso de regularización por PETROPERU, cuyo trámite ante el Registro de la propiedad Inmueble de Lima se realizará al amparo del artículo 4° de la Ley N° 24184.

(c) Sobre parte del terreno antes descrito, existe una área de terreno por desaportar en favor del Estado, al amparo del Decreto Ley N° 18806, trámite que está en vía de regularización por PETROPERU, constituido por una área de uso público que forma actualmente parte de la vereda y berma adyacentes a la Avenida San Luis. Por ello, el terreno se ha reducido en 199.50 m², quedando así reducido el mencionado inmueble a una extensión superficial plana de 2,320.50 m².-

Los linderos y medidas perimétricas del inmueble antes mencionado, luego de que se efectúe el desaporte, serán los siguientes:

POR EL FRENTE, con la Avenida Nicolás Arriola, en una longitud de 66.30 m².

POR LA DERECHA, entrando con la Avenida San Luis, en una longitud de 35.00 m².

POR LA IZQUIERDA, entrado con propiedad de terceros, en una longitud de 35.00 m², y;

POR EL FONDO, con propiedad de terceros, en una longitud de 66.30 metros lineales.

El área construida de la estación de Servicio no se verá afectada por el desaporte de terreno antes descrito.

(d) Dentro del inmueble descrito, y formando una unidad, se encuentran las instalaciones y equipamiento que se detalla en el inventario

YAGUIR DANNON LEVY
ABOGADO
RUC 3348

anexo a esta minuta, que usted señor Notario se ha de servir insertar como parte integrante del cuerpo de esta escritura pública.

SEGUNDO

Por Decreto Legislativo N° 674 se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado, declarándose de interés nacional la promoción de la inversión privada en el ámbito de las empresas que conforman la Actividad Empresarial del Estado.

Por R.S. N° 101-92-PCM se incluyó dentro del proceso de promoción de la inversión privada a las Estaciones de Servicio y Grifos de Expendio de Combustibles de propiedad de PETROPERU, y se nombró el Comité Especial correspondiente.

Dentro del proceso indicado y por aviso publicado el 14 de agosto de 1992 en el Diario Oficial El Peruano y en otros Diarios de circulación nacional, EL COMITE convocó a las Subastas Públicas, bajo la modalidad de sobre cerrado, para vender las indicadas Estaciones de Servicio y Grifos, las que se han realizado de conformidad con las Bases aprobadas por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI.

TERCERO

Por la Subasta Pública N° 33-II, realizada el día 21 de agosto de 1992, con intervención del Notario Público de Lima, Dr. Manuel Reátegui Tomatis, se procedió a la venta de la Estación de Gasolina detallada en la cláusula primera que antecede, denominada "Petrocentro Nicolás Arriola", en la que la buena pro fue adjudicada a Importaciones Exportaciones San Luis S.A., quien hizo la mejor oferta, ascendente a la suma de USA \$ 614,001.00 (seiscientos catorce mil un dólares americanos), tal como consta de la correspondiente Acta de Remate, que usted señor Notario se ha de servir insertar como parte integrante del cuerpo de esta escritura pública.

CUARTO

Por esta escritura pública PETROPERU S.A., con intervención del Comité Especial de PETROPERU, transfieren en favor de Importaciones Exportaciones San Luis S.A., quien por la presente adquiere, la Estación de Gasolina detallada en la cláusula primera que antecede, comprendiéndose en la transferencia, además del inmueble y equipamiento detallado, todos sus aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, y en general, todo aquello que de hecho y por derecho le toca y corresponde, sin reservas ni limitaciones de ninguna especie.

YAGUIR DANNON
ABOGADO
Reg. 3348

QUINTO

El precio de la transferencia es la suma de USA \$ 614,001.00 (seiscientos catorce mil un dólares americanos), que fue la mejor oferta, ofrecida por Importaciones Exportaciones San Luis S.A. en la Subasta Pública ya indicada.

La referida suma ha sido pagada íntegramente por Importaciones Exportaciones San Luis S.A. a PETROPERU de la forma siguiente:

a) USA \$ 185,000.00 (ciento ochenticinco mil dólares americanos) que Importaciones Exportaciones San Luis S.A. entregó a PETROPERU en el Cheque Bancario de Gerencia N° 202647 girado por el Banco Interamericano de Finanzas S.A. E.M.A., con el cual fue considerado como postor en la subasta pública;

b) y el saldo de USA \$ 429,001.00 (cuatrocientos veintinueve mil un dólares americanos) que Importaciones Exportaciones San Luis S.A. entregó a PETROPERU en el Cheque Bancario de Gerencia N° 202737 por USA \$ 429,000.00 (cuatrocientos veintinueve mil dólares americanos) girado por el Banco Interamericano de Finanzas S.A. E.M.A., a orden de PETROPERU S.A., y un dólar americano en efectivo, billete circular.

SEXTO

PETROPERU e Importaciones Exportaciones San Luis S.A. se solidarizan ante el Fisco y Municipalidades por el pago de cualquier impuesto o contribución que se pudiera adeudar por el inmueble materia de este contrato, y en forma expresa, por el Impuesto al Valor del Patrimonio Predial.

Para la relación interna entre las partes, estos pagos corresponderán a PETROPERU hasta la fecha de esta minuta.

SETIMO

Ambas partes contratantes declaran que entre los bienes que por este contrato se transfieren y el precio que por ellos se paga, existe justa y perfecta equivalencia, y que si hubiera alguna diferencia de más o de menos, que al presente no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación y renuncian expresamente a cualquier acción o reclamo posterior.

[Handwritten signatures and stamps]
DANNON LEVI
ABOGADO
Reg. 3348

OCTAVO

PETROPERU declara que el bien materia de este contrato se encuentra completamente libre de gravámenes, hipotecas, cargas, embargos, medidas judiciales o extrajudiciales, que pudieran limitar su libre disposición.

No obstante esta declaración, PETROPERU se obliga al saneamiento por evicción en la forma más amplia de ley.

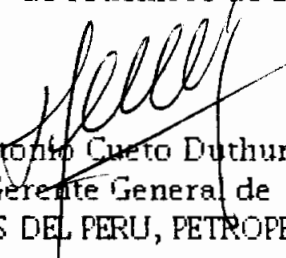
NOVENO


Serán de cuenta de Importaciones Exportaciones San Luis S.A. el pago de todos los impuestos que graven la transferencia materia de esta escritura, así como los derechos notariales y registrales y los honorarios profesionales, incluyendo un testimonio para PETROPERU y otro para el COMITE.


Agregue usted señor Notario las demás cláusulas que fueren de ley, haga los insertos indicados, eleve esta minuta a escritura pública y sirvase cursar los partes correspondientes para su inscripción.

Lima, 7 de setiembre de 1992

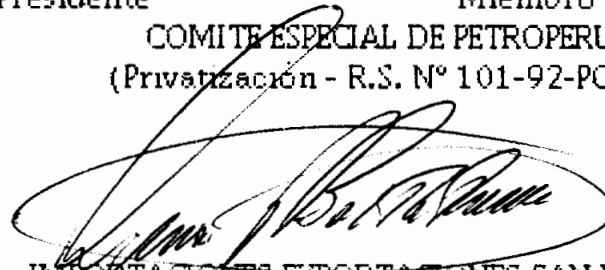

RAQUIR DANNON LEVY
 ABOGADO
 No. 8848


 Ing. Antonio Cueto Duthurburu
 Gerente General de
 PETROLEOS DEL PERU, PETROPERU S.A. el


 Ing. Eric Topf Balaban
 Presidente


 Dr. Armando Martinez Almuelle
 Miembro

COMITE ESPECIAL DE PETROPERU
 (Privatización - R.S. N° 101-92-PCM)


 IMPORTACIONES EXPORTACIONES SAN LUIS S.A.
 Luis Felipe Balta Fasce
 Director-Gerente

(ANEXO A LA MINUTA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD QUE OTORGA PETROLEOS DEL PERU, PETROPERU S.A. Y EL COMITE ESPECIAL DE PETROPERU (R.S. Nº 101-92-PCM) EN FAVOR DE IMPORTACIONES EXPORTACIONES SAN LUIS S.A., POR EL "PETROCENTRO NICOLAS ARRIOLA")

PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL.

Por el presente instrumento EL COMPRADOR otorga hipoteca a favor del Banco Interamericano de Finanzas S.A.E.M.A., con L.T. Nº 95R5899 y domicilio en Rivera Navarrete 543, San Isidro, debidamente representada por su Gerente General señor Hernán Ruiz de Somocurcio Escribens, identificado con L.E. Nº 08236834 y L.T. Nº 6907296, y por su Gerente señor Angel Olcese González con L.E. Nº 06965223 y L.T. Nº 0839043, autorizados según poderes inscritos en la Ficha 83158 del Registro Mercantil de Lima, a quién en adelante se le denominará "BIF", en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

UNO: El BIF ha aprobado a EL COMPRADOR un préstamo hasta por el importe de US\$ 429,000.00 (cuatrocientos veintinueve mil dólares americanos).

DOS: A fin de garantizar las obligaciones derivadas de la operación de crédito descrita en la cláusula anterior, así como todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, principales o accesorias, existentes y futuras a cargo de EL COMPRADOR a favor del BIF, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo que éstas subsistan, incluidos los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, tributos, primas de seguros pagadas por el BIF y las costas de cualquier procedimiento judicial a que hubiere lugar, EL COMPRADOR constituye a favor del BIF hipoteca de primer rango hasta por la suma de US \$ 340,000.00 (trescientos cuarenta mil y 00/100 dólares americanos) sobre el inmueble detallado en la cláusula primera de la minuta de transferencia de propiedad otorgada por PETROPERU S.A. y el Comité Especial de PETROPERU en favor del COMPRADOR que antecede, con la finalidad de garantizar las obligaciones descritas en la cláusula primera y segunda del presente instrumento.

TRES: La hipoteca que se constituye en virtud del presente instrumento es indivisible y comprende el terreno, las construcciones que en él existan o pudieran existir en el futuro, sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho corresponda a los bienes hipotecados, sin reserva ni limitación alguna, quedando asimismo afectados a favor del BIF los frutos y las mejoras que pudieran introducirse en los mismos, sin reserva ni limitación de ninguna clase. Los frutos que pudieran producir los bienes hipotecados serán recaudados directamente por el BIF en caso de ejecución, aplicándolos éste al pago de las sumas que se le adeudasen.

CUATRO: EL COMPRADOR declaran que sobre el bien que se hipoteca en virtud del presente instrumento no existen cargas ni gravámenes de ninguna especie, ni medidas judiciales o extrajudiciales que restrinjan o limiten su dominio y libre disposición.

En caso contrario, el BIF podrá dar por vencidos todos los plazos concedidos a EL COMPRADOR para la cancelación de sus obligaciones y exigir el pago del íntegro de las sumas adeudadas, pudiendo el BIF proceder automáticamente a la ejecución de la presente garantía para el cobro del total de sus acreencias, a no ser que EL COMPRADOR otorgue otra garantía suficiente a satisfacción del BIF.

La ejecución de la garantía, de llevarse a cabo, se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo 637, o normas que lo sustituyan o modifiquen.

CINCO: En caso que el bien hipotecado se pierda, deteriore o deprecie a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, el BIF podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones que EL COMPRADOR adeude, y podrá proceder conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo de la cláusula precedente.

SEIS: EL COMPRADOR se obliga a recabar el consentimiento expreso del BIF manifestado por escrito, para gravar, enajenar o ceder la posesión de el bien materia de la presente hipoteca. En caso de contravención por EL COMPRADOR de lo dispuesto en esta cláusula, el BIF podrá proceder conforme a lo establecido en el segundo párrafo de la cláusula cuarta.

SIETE: Si EL COMPRADOR dejara de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos, incumplieran cualquier otra de sus obligaciones o si fuesen demandados respecto a la propiedad del bien dado en garantía, el BIF podrá proceder conforme a lo establecido en el segundo párrafo de la cláusula cuarta.

OCHO: Para el improbable caso de ejecución, las partes convienen en valorizar el bien hipotecado en la suma de US \$ 340,000.00 (trescientos cuarenta mil y 00/100 dólares americanos). Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la ejecución respectiva.

NUEVE: Durante la vigencia de la presente garantía, EL COMPRADOR se obliga a tener asegurado el bien hipotecado contra incendio, sismo, huelga, conmoción civil, terrorismo, daño malicioso, vandalismo, daños por agua, explosión y demás riesgos que el BIF estime conveniente en una compañía de seguros a satisfacción de éste y por una cantidad no menor al de esta hipoteca, endosando al BIF la póliza correspondiente y transfiriéndole el derecho a la indemnización respectiva. Asimismo, EL COMPRADOR se compromete a renovar en su oportunidad el seguro y/o reajustar anualmente la suma asegurada o cuando el BIF se los requiera.

El BIF podrá exigir a EL COMPRADOR la ampliación que a su criterio sea indispensable para cubrir otros riesgos adicionales, quedando igualmente facultado para contratar dicha ampliación en caso EL COMPRADOR no lo hiciera.

DIEZ: Si EL COMPRADOR no cumpliera con asegurar el bien materia de la presente garantía y endosar la póliza respectiva en los términos descritos en la cláusula precedente dentro del plazo de quince días a partir de la fecha de suscripción de esta minuta, o con renovarlo, reajustarlo y ampliarlo en su oportunidad, el BIF se reserva el derecho de hacerlo por cuenta de EL COMPRADOR, y de cobrarle, en consecuencia, el importe de las primas del seguro, con las máximas tasas de interés que cobre el BIF para sus operaciones activas y demás gastos e impuestos. Las partes convienen expresamente en que el BIF no incurrirá en responsabilidad alguna si no contratara, renovara, reajustara o ampliara el seguro. El pago de estos conceptos quedará, asimismo, garantizado con la hipoteca que se constituye por el presente documento.

ONCE: EL COMPRADOR podrá solicitar al BIF la cancelación de la presente hipoteca cuando EL COMPRADOR no le adeude suma alguna por ningún concepto.

DOCE: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley N° 23552, modificada por Decreto Legislativo N° 499, EL COMPRADOR y el BIF asumen solidariamente frente al Estado toda obligación existente a la fecha de suscripción de la presente minuta que se derive del impuesto al Valor de Patrimonio Predial al que está afecto el bien que se hipoteca descrito en la cláusula segunda, sin perjuicio de la obligación que asume EL COMPRADOR de indemnizar y reintegrar inmediatamente al BIF por el importe de cualquier pago que éste tuviera que efectuar eventualmente por este concepto, más sus respectivos intereses.

TRECE: Todos los impuestos y gastos en general que ocasionen el otorgamiento de la Escritura Pública a que de origen la presente minuta, los trámites de bloqueo registral, la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la obtención de un Testimonio para el BIF y la cancelación de la garantía llegado el caso, serán de cuenta y cargo de EL COMPRADOR sin reserva ni limitación alguna, quien autoriza en forma irrevocable al BIF a efectuar los cargos a que haya lugar en la (s) cuenta (s) bancarias (s) que tenga abierta (s) en éste.

CATORCE: Para los efectos de este contrato las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción de la presente minuta, lugar donde se les hará llegar las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Cualquier cambio domiciliario de EL COMPRADOR deberá ser

comunicado al BIF mediante carta notarial, la cual surtirá efecto a las cuarentiocho horas de recibida.

QUINCE: Ambas partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima para todos los efectos de este contrato.

Agregue usted señor Notario las cláusulas de ley, realice los insertos correspondientes, sírvase elaborar los partes respectivos para su posterior inscripción en los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima, y curse el correspondiente Oficio a dicho Registro Público al momento de recibir la presente minuta, para los efectos del bloqueo de la partida registral del inmueble que se grava en favor del BIF, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 3ero. del Decreto Ley N° 20198.

Lima, de de 1992

BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.E.M.A. - "BIF"

Hernán Ruiz de Somocurcio
Gerente General

Escribens Angel Olcese González
Gerente

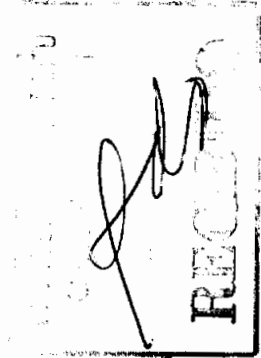
IMPORTACIONES EXPORTACIONES SAN LUIS S.A.

Director Gerente
Luis Felipe Balta Fasce

COMITE ESPECIAL DE PETROPERU
Privatización - R.S. N° 101-92-PCM
Edificio PetroPerú
Paseo de la República 3361 - 1° piso - Lima
Telf. 425000 - Anexos 4940 - 4941

Lima, 24 DE SETIEMBRE de 1992.

Señor Ing.
ANTONIO CUETO D.
Gerente General de
PETROPERU S.A.
Presente



REF.: Minuta de transferencia del Petrocentro "NICOLAS ARRIOLA"

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de adjuntar a la presente un ejemplar de la minuta de transferencia de propiedad del Petrocentro de la referencia, que hemos otorgado en favor de IMPORTACIONES EXPORTACIONES SAN LUIS S.A., a quién se le adjudicó la buen pro en la Subasta Publica N° 33-II, dentro del proceso de promoción de la inversión privada (privatización) a que se refiere el Dec. Leg. N° 674 y la R.S. N° 101-92-PCM.-

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para expresar a Ud. los sentimientos de nuestra especial consideración y aprecio.

Muy atentamente

Ing. ERIC TOPF BALABAN
Presidente del
COMITE ESPECIAL DE PETROPERU
(R.S. N° 101-92-PCM)

Estudio La Madrid Abogados

000135

FIDEL LA MADRID C.
FIDEL LA MADRID B.
MARISOL LA MADRID B.

AV. FELIPE PARDO Y ALIAGA
NO. 640 - OFS. 601 - 602
TELF. 410058 - SAN ISIDRO

Lima, 08 de Setiembre de 1992

Señor
Doctor Yaquir Dannon
Juan de Arona N°701, 2do piso
San Isidro.-

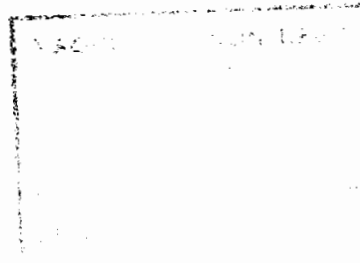
De mi mayor consideración:

Me es grato dirigirme a Usted con el propósito de saludarlo y a la vez adjuntarle el texto de la Cláusula Adicional, que deberá consignarse en la Minuta de Compraventa del inmueble ubicado en Av. Nicolás Arriola N°2140, San Luis (Petrocentro Nicolás Arriola), que deberán suscribir Petroleos del Perú S.A. y nuestro cliente Importaciones y Exportaciones San Luis S.A.

Ello en atención a que el saldo de precio ha sido cancelado mediante un crédito que han celebrado el Banco Interamericano de Finanzas S.A. E.M.A. e Importaciones y Exportaciones San Luis S.A.

Atentamente,


FIDEL LA MADRID BALZA



CLAUSULA ADICIONAL. Por el presente instrumento **EL COMPRADOR** otorga hipoteca a favor del **Banco Interamericano de Finanzas S.A.E.M.A.**, con Libreta Tributaria Nro. 95R5899 y domicilio en Rivera Navarrete 543, San Isidro, debidamente representada por su Gerente General señor Hernán Ruiz de Somocurcio Escribens, identificado con L.E. 08236834 y L.T. 6907296, y por su Gerente señor Angel Olcese González con L.E. 06965223 y L.T. 0839043, autorizados según poderes inscritos en la Ficha 83158 del Registro Mercantil de Lima, a quien en adelante se le denominará "**BIF**", en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: -----

PRIMERA: El **BIF** ha aprobado a **EL COMPRADOR** un préstamo hasta por el importe de US\$ 429,000.00 (cuatrocientos veintinueve mil y 00/100 dólares americanos). -----

SEGUNDA: A fin de garantizar las obligaciones derivadas de la operación de crédito descrita en la cláusula anterior, así como todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, principales o accesorias, existentes y futuras a cargo de **EL COMPRADOR** a favor del **BIF**, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo que éstas subsistan, incluidos los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, tributos, primas de seguros pagadas por el **BIF** y las costas de cualquier procedimiento judicial a que hubiere lugar, **EL COMPRADOR** constituye a favor del **BIF** hipoteca de primer rango hasta por la suma de US\$ 340,000.00 (trescientos cuarenta mil y 00/100 dólares americanos) sobre el inmueble ubicado en Av. *Pf una*

, con la finalidad de garantizar las obligaciones descritas en la cláusula primera y segunda del presente instrumento. ----- *Des del*
la tra

TERCERA: La hipoteca que se constituye en virtud del presente instrumento es indivisible y comprende el terreno, las construcciones que en él existan o pudieran existir en el futuro, sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho corresponda a los bienes hipotecados, sin reserva ni limitación alguna, quedando asimismo afectados a favor del **BIF** los frutos y las mejoras que pudieran introducirse en los mismos, sin reserva ni limitación de ninguna clase. Los frutos que pudieran producir los bienes hipotecados serán recaudados directamente por el **BIF** en caso de ejecución, aplicándolos éste al pago de las sumas que se le adeudasen. -----

CUARTA: **EL COMPRADOR** declaran que sobre el bien que se hipoteca en virtud del presente instrumento no existen cargas ni gravámenes de ninguna especie, ni medidas judiciales o extrajudiciales que restrinjan o limiten su dominio y libre disposición. -----

En caso contrario, el **BIF** podrá dar por vencidos todos los plazos concedidos a **EL COMPRADOR** para la cancelación de sus obligaciones y exigir el pago del íntegro de las sumas adeudadas, pudiendo el **BIF** proceder automáticamente a la ejecución de la presente garantía para el cobro del total de sus acreencias, a no ser que **EL**

COMPRADOR otorgue otra garantía suficiente a satisfacción del **BIF**. La ejecución de la garantía, de llevarse a cabo, se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo 637, o normas que lo sustituyan o modifiquen. -

QUINTA: En caso que el bien hipotecado se pierda, deteriore o deprecie a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, el **BIF** podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones que **EL COMPRADOR** adeude, y podrá proceder conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo de la cláusula precedente. ---

SEXTA: **EL COMPRADOR** se obliga a recabar el consentimiento expreso del **BIF** manifestado por escrito, para gravar, enajenar o ceder la posesión de el bien materia de la presente hipoteca. En caso de contravención por **EL COMPRADOR** de lo dispuesto en esta cláusula, el **BIF** podrá proceder conforme a lo establecido en el segundo párrafo de la cláusula cuarta. -----

SETIMA: Si **EL COMPRADOR** dejara de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos, incumplieran cualquier otra de sus obligaciones o si fuesen demandados respecto a la propiedad del bien dado en garantía, el **BIF** podrá proceder conforme a lo establecido en el segundo párrafo de la cláusula cuarta. -----

OCTAVA: Para el improbable caso de ejecución, las partes convienen en valorizar el bien hipotecado en la suma de US\$ 340,000.00 (trescientos cuarenta mil y 00/100 dólares americanos). Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la ejecución respectiva. -----

NOVENA: Durante la vigencia de la presente garantía, **EL COMPRADOR** se obliga a tener asegurado el bien hipotecado contra incendio, sismo, huelga, conmoción civil, terrorismo, daño malicioso, vandalismo, daños por agua, explosión y demás riesgos que el **BIF** estime conveniente en una compañía de seguros a satisfacción de éste y por una cantidad no menor al de esta hipoteca, endosando al **BIF** la póliza correspondiente y transfiriéndole el derecho a la indemnización respectiva. Asimismo, **EL COMPRADOR** se comprometen a renovar en su oportunidad el seguro y/o reajustar anualmente la suma asegurada o cuando el **BIF** se los requiera. -----

El **BIF** podrá exigir a **EL COMPRADOR** la ampliación que a su criterio sea indispensable para cubrir otros riesgos adicionales, quedando igualmente facultado para contratar dicha ampliación en caso **EL COMPRADOR** no lo hiciera. -----

DECIMA: Si **EL COMPRADOR** no cumpliera con asegurar el bien materia de la presente garantía y endosar la póliza respectiva en los términos descritos en la cláusula precedente dentro del plazo de quince días a partir de la fecha de suscripción de esta minuta, o con renovarlo, reajustarlo y ampliarlo en su oportunidad, el **BIF** se reserva el derecho de hacerlo por cuenta de **EL COMPRADOR**, y de cobrarle, en consecuencia, el importe de las primas del seguro, con las máximas tasas de interés que cobre el **BIF** para sus operaciones

activas y demás gastos e impuestos. Las partes convienen expresamente en que el BIF no incurrirá en responsabilidad alguna si no contratara, renovara, reajustara o ampliara el seguro. El pago de estos conceptos quedará, asimismo, garantizado con la hipoteca que se constituye por el presente documento. -----

DECIMA PRIMERA: EL COMPRADOR podrá solicitar al BIF la cancelación de la presente hipoteca cuando EL COMPRADOR no le adeude suma alguna por ningún concepto. -----

DECIMA SEGUNDA: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley Nro. 23552, modificada por Decreto Legislativo No. 499, EL COMPRADOR y el BIF asumen solidariamente frente al Estado toda obligación existente a la fecha de suscripción de la presente minuta que se derive del impuesto al valor del patrimonio predial al que está afecto el bien que se hipoteca descrito en la cláusula segunda, sin perjuicio de la obligación que asume EL COMPRADOR de indemnizar y reintegrar inmediatamente al BIF por el importe de cualquier pago que éste tuviera que efectuar eventualmente por este concepto, más sus respectivos intereses. -----

DECIMA TERCERA: Todos los impuestos y gastos en general que ocasionen el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé origen la presente minuta, los trámites de bloqueo registral, la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la obtención de un Testimonio para el BIF y la cancelación de la garantía llegado el caso, serán de cuenta y cargo de EL COMPRADOR sin reserva ni limitación alguna, quien autoriza en forma irrevocable al BIF a efectuar los cargos a que haya lugar en la(s) cuenta(s) bancaria(s) que tenga abierta(s) en éste. -----

DECIMA CUARTA: Para los efectos de este contrato las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción de la presente minuta, lugar donde se les hará llegar las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Cualquier cambio domiciliario de EL COMPRADOR deberá ser comunicado al BIF mediante carta notarial, la cual surtirá efecto a las cuarentiocho horas de recibida. -----

DECIMA QUINTA: Ambas partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima para todos los efectos de este contrato. -----

Agregue usted señor Notario las cláusulas de ley, realice los insertos correspondientes, sírvase elaborar los partes respectivos para su posterior inscripción en los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima, y curse el correspondiente Oficio a dicho Registro Público al momento de recibir la presente minuta, para los efectos del bloqueo de la partida registral del inmueble que se grava en favor del BIF, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo Zero. del Decreto Ley Nro. 20198. -----

Lima, de de 1992.

ONARP

SUB: 33
PP: 044

PARÁ EL INTERESADO

S.
I. T.

000139

SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TITULO

REGISTRO

INSCRIPCION DE (ACCIONES)

STRATANTES

NOTA: LA DURACION DEL TERMINO DE INSCRIPCION DE UN TITULO ES DE 30 DIAS UELLOS VENCIDOS LOS MISMOS, SE PROCEDERA A SU TACHA DEBIENDO EL USUARIO HACER NUEVA PRESENTACION ABONANDO LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

RESERVADO PARA EL DIARIO

TOMO Nº

TITULO Nº

112674

SECCION Nº

OTROS

RESERVADO PARA TESORERIA
TESORERIA
1.00



000140

112674

**OFICINA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS**

Titulo Nº112674 del 19-11-92

**Registrada la Jurisdicción en el As. 8 de Fojas 54 del tomo 1081.
Der. 2/9.00 Rec. 91954. Lima, 4-12-92.**



[Handwritten signature]
AL SEÑOR DE LA OFICINA NACIONAL DE REGISTROS PUBLICOS
Lima

**CERTIFICO: Que esta copia fotostática
es idéntica a su original.**

Lima, 13 ENE. 1993

[Handwritten signature]
Manuel Redegui I.
Notario Abogado
Lima-Perú