

ORUM, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor y sus normas modificatorias, entre las que se encuentra la Ley N° 30534, cumplimos con brindarle la información siguiente:

ORUM inició sus actividades en el año 2023; somos parte del Grupo Lar, que tiene 9 años de trayectoria en el mercado y hasta la fecha ha desarrollado más de 8 proyectos en el rubro inmobiliario, entre otros, en los distritos de Breña, Centro de Lima, Jesús María, La Victoria, y Surquillo.

Somos un proveedor inmobiliario que lleva la razón social DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C., con nombre comercial **ORUM**, identificado con el RUC N° 20603735651 y estamos representados por nuestro gerente general ENRIQUE CASTAÑEDA ROJAS con DNI N° 40999091 y demás apoderados, cuyos nombramientos constan debidamente inscritos en la Partida Electrónica N° 14176922 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Nos encontramos domiciliados en Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima. Nos puede contactar al correo info.orum@grupolar.com.

Todos nuestros proyectos inmobiliarios en fase de diseño, desarrollo y construcción cumplen con las normas técnicas, las condiciones de seguridad y salud y tienen los más altos estándares de la construcción, cumpliendo además con la condición de sismo-resistencia dispuesta por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Antes de iniciar la construcción, nuestros proyectos pasan por estrictas evaluaciones técnicas de las Comisiones Revisoras designadas por los colegios profesionales en cada Municipalidad y/o Revisores Urbanos, los cuales dan conformidad al anteproyecto y las licencias, que dan lugar a emisión de las Resoluciones Municipales correspondientes que demuestran su aprobación legal.

A continuación, les brindamos la información oportuna y relevante de la ubicación de nuestro proyecto inmobiliario denominado "**ORUM**", la partida matriz donde se está ejecutando o ejecutará la construcción, el estado de la licencia y demás características relevantes del mismo:

Proyecto Inmobiliario "**ORUM**": el proyecto se desarrollará sobre el inmueble ubicado en Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, e inscrito en la partida electrónica N° 14496621 del Registro de Predios de Lima y cuenta con Licencia de Obra N° 260-2020-SGOPCYCU-GDU-MDLV (en adelante EL PROYECTO), el mismo que a la fecha se encuentra con un trámite en curso con el objetivo de obtener nuevas aprobaciones municipales vinculadas a la actualización de este desarrollo inmobiliario.

Si Ud. desea una copia de la Partida Electrónica del inmueble matriz del **EL PROYECTO** para conocer toda la información del inmueble del cual se independizarán las unidades inmobiliarias de su interés, una copia que acredita la autorización municipal como es la aprobación del Anteproyecto y/o Licencia de Obra de **EL PROYECTO** y/o una impresión del plano de distribución que contiene además el área y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias de su preferencia, las puede encontrar en nuestra página web <https://grupolar.pe/proyecto/orum/>, así como solicitarlas de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico info.orum@grupolar.com.

EL PROYECTO forma parte integrante de la Primera fase, la cual estará compuesta por 27 pisos, azotea, y 03 sótanos de estacionamientos, según la Resolución de Licencia de edificación N° 260-2020-SGOPCYCU-GDU-MDLV (Expediente N° 016919-2020) de fecha

16/12/2020 emitida por la Municipalidad Distrital de La Victoria. A la fecha solo se está comercializando la etapa 1 de **EL PROYECTO**.

Asimismo, la identificación y características del inmueble matriz del donde se desarrollará **EL PROYECTO**, la cantidad de unidades inmobiliarias, las zonas comunes, el saneamiento de **EL PROYECTO**, los servicios públicos con los que cuenta **EL PROYECTO** (diferenciando los servicios propios de los comunes), los materiales empleados en la construcción, toda esta información se encuentra en la **MEMORIA DEL PROYECTO**. Los materiales de acabado que serán empleados en las unidades inmobiliarias de su interés inmueble se encuentran en el **CUADRO DE ACABADOS**. Existe un **CUADRO DE ACABADOS** para los departamentos de 1 y 2 dormitorios, y el **CUADRO DE ACABADOS** para los departamentos de 3 dormitorios. La **MEMORIA DEL PROYECTO** y el **CUADRO DE ACABADOS**, también los puede encontrar en nuestra página web <http://ORUM.grupolar.pe/>, así como solicitarlos de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico info.orum@grupolar.com.

Le informamos que todas las unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO** son bienes futuros, es decir: no tienen existencia física hasta que sean construidas y entregadas a cada cliente. También le informamos que el área y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias y las que serán consignadas en los planos de distribución que le serán entregados, tienen carácter referencial. Luego de finalizar la construcción y obtenida la Conformidad de Obra Municipal de **EL PROYECTO**, las áreas y medidas perimétricas finales serán establecidas en la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización y serán inscritas en el Registro de Predios de Lima. De igual manera, la numeración definitiva de las unidades inmobiliarias será la que asigne la Municipalidad Distrital de **EL PROYECTO** luego de la Conformidad de Obra Municipal.

Las áreas específicas de las unidades inmobiliarias varían según cada tipología y están sujetas a la vista y ubicación del departamento, estacionamiento y/o depósito específico. Los planos de distribución de las unidades inmobiliarias contarán con áreas, medidas perimétricas y serán entregados con carácter referencial. Para más información de la tipología de su interés puede solicitarla de manera gratuita en nuestra Sala de Venta ubicada en Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico info.orum@grupolar.com.

Los precios de venta de las unidades inmobiliarias se pueden obtener de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico info.orum@grupolar.com. Igualmente, para más información sobre precios, promociones, descuentos y su vigencia puede comunicarse con nosotros al correo electrónico info.orum@grupolar.com y teléfono 01 706 4261

El cronograma de pago a cargo del comprador estará sujeto a la negociación entre nuestra empresa y el cliente, dependiendo de la etapa de **EL PROYECTO** y las condiciones de pago, que serán debida y expresamente establecidas con el cliente.

Le informamos que, al comprar cualquier de las unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO**, el único medio de pago que se utilizará para pagar el precio de venta será: el depósito en la cuenta que será informada al comprador. Excepcionalmente, podrán aceptarse otros medios de pago como el uso de tarjetas de crédito o débito, cheques u otro, sin embargo, dichas formas y/o medios de pago estarán sujetas a la aceptación previa y escrita de nuestra empresa y con un recargo adicional al monto pagado que será asumido por el comprador, por lo que este deberá consultar previamente la autorización para variar el medio de pago y conocer el importe del recargo que se debe pagar.

Al ejecutar una compra, al comprador le corresponde asumir los gastos notariales y registrales que se deriven del contrato de compraventa del inmueble, así como los tributos que, de acuerdo con las normas municipales y nacionales, le correspondan asumir como comprador. Los gastos, tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua y luz serán asumidos íntegramente por el comprador a partir de la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria. En los proyectos inmobiliarios en donde se haya señalado que las unidades inmobiliarias contienen instalación interna de redes de gas natural, nuestra empresa se obliga únicamente a dejar las redes internas instaladas; ya que la acometida, los derechos de trámite y conexión domiciliaria, los gastos por adecuación y reconversión de artefactos y/o electrodomésticos a gas natural, los gastos de instalación de ducto de gas, el pago de consumo y cualquier otro pago relacionado al Gas Natural serán asumidos íntegramente por el comprador. Para estos efectos se informa al comprador que la Acometida son instalaciones que permiten el Suministro de Gas Natural desde las redes de Distribución hasta las Instalaciones Internas y que dicha Acometida tiene entre otros componentes: los equipos de regulación, el medidor, la caja o celda de protección, accesorios, filtros y las válvulas de protección, que deben ser instalados por cuenta y costo del comprador. El suministro del gas al Edificio estará sujeto a las autorizaciones y procedimientos de la empresa de Gas Natural, y que en caso no existan redes públicas de gas en la zona donde se desarrolla el proyecto inmobiliario, los trámites y gastos que sean necesarios para la habilitación de dichas redes, así como para su conexión con las redes internas de gas de **EL PROYECTO** serán asumidas y estarán a cargo del comprador o, de ser el caso, en coordinación con la Junta de Propietarios del Edificio.

Le informamos que las condiciones de separación del inmueble son las siguientes:

- La Vigencia del contrato: El plazo del contrato de separación es 7 días hábiles contados a partir de la suscripción de dicho documento.
- Requisitos:
 - A la firma del contrato de separación, el cliente deberá pagar el Monto por Separación.
 - En caso de que el comprador decida financiar la compra con una entidad financiera, deberá entregar en un plazo no mayor a 3 días hábiles contados a partir de la suscripción de este documento, todos los documentos requeridos por dicha entidad financiera para obtener una calificación financiera positiva y entregar una constancia de la entidad financiera que acredite que cuenta con una aprobación bancaria para la obtención del futuro crédito hipotecario (La Constancia).
 - En el plazo de vigencia del contrato de separación, el cliente deberá pagar el Monto para firma de Contrato.
- Detalle de montos:
 - Monto por Separación: Monto que paga el comprador a la firma del contrato de separación.
 - Monto para firma de El Contrato: Monto que debe pagar el comprador en forma previa dentro del plazo del contrato de separación.
 - Monto Cuota Inicial según HN: Monto de la cuota inicial del precio total que pagará el comprador durante el desarrollo del Contrato de Compra Venta.
 - Saldo por pagar según HN: Saldo del precio total y que pagará el comprador con recursos propios o con financiamiento bancario.

- Causales de Resolución del Contrato de Separación: En caso de que el plazo de vigencia de la separación transcurra y el cliente no haya cumplido con cualquiera de las siguientes obligaciones: pagar el Monto para firma de El Contrato, entregar La Constancia (solo para los casos de clientes financiados con entidad bancaria) y/o suscribir El Contrato de Compra Venta, la Separación quedará resuelta en forma automática de pleno derecho.
- Penalidades: Una vez resuelto el contrato de separación, el cliente perderá el Monto de Separación, suma que se retendrá en calidad de penalidad.
- Casos en que se devuelve el íntegro del dinero pagado: Se devolverá el Monto de Separación únicamente si el cliente no obtiene La Constancia y cumple con acreditar una comunicación o documento emitido por la institución bancaria en la que se demuestre que durante el plazo de vigencia de la separación presentó una solicitud de calificación financiera para un crédito hipotecario y que no fue calificado favorablemente.

Para efectos de esta devolución, el cliente se obliga a solicitar dicha devolución mediante comunicación por escrito al domicilio de la empresa, en la que además deberá informar sobre los motivos que fundamentan su solicitud para que sean revisados por nosotros.

De corresponder la devolución, ésta se hará efectiva dentro de los 40 días calendario siguientes a la presentación de la solicitud, mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria, para cuyos efectos el comprador deberá acercarse a Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, a fin de recoger el cheque.

Le informamos que el proceso de titulación que se seguirá para que el comprador de cualquier de nuestras unidades inmobiliarias pueda obtener la inscripción de la propiedad en Registros Públicos dependerá de la forma de pago elegida por el Comprador:

a) Para El Comprador que ha optado con pagar el precio de venta al contado; es decir: no ha pagado el precio del bien con financiamiento de una entidad bancaria: En este caso, nuestra empresa se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del Bien y solicitar el levantamiento de la hipoteca matriz que recae inscrita sobre el bien inmueble matriz donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario. Nuestra empresa se encargará de realizar la gestión de inscripción de El Bien en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría a la que se le derive el proyecto inmobiliario, salvo que el comprador disponga lo contrario y decida efectuar por su cuenta la inscripción de su propiedad.

b) Para El Comprador que ha optado con pagar el precio de venta con financiamiento a través de un crédito hipotecario de una entidad financiera: En este caso, nuestra empresa se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del Bien y solicitar el levantamiento de la hipoteca matriz que recae inscrita sobre el bien inmueble matriz donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario. Nuestra se encargará de realizar la gestión de inscripción de El Bien en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría a la que se le derive el proyecto inmobiliario.

En ambos supuestos, queda entendido que todo pago notarial y registral, así como la obligación de firma de los documentos públicos y privados para lograr dicha inscripción de su propiedad, quedan a cargo del Comprador.

Asimismo, indistintamente de la forma de pago elegida por el Comprador, para este proceso de titulación, es decir para lograr la Declaratoria de Fábrica, Independización, Reglamento Interno y Levantamiento de hipoteca y, de ser el caso, la inscripción del Bien en Registros Públicos, nuestra empresa deberá realizar, previamente, once fases secuenciales, lo que significa que una fase no se puede iniciar sin culminar la anterior. Estas fases se realizan para el conjunto de unidades inmobiliarias del proyecto, por lo que, se tramitan en grupo. Por ello, en caso sea necesaria la firma de algún documento adicional a cargo de algún o algunos de los clientes-propietarios, la

falta de firma de uno o alguno de ellos, generará demoras que no serán responsabilidad de nuestra empresa.

A continuación, se detallan las once fases antes mencionadas:

- Fase 1: Culminación de la construcción.
- Fase 2: Trámite de obtención de certificado municipal de Finalización de Obra.
- Fase 3: Trámite de obtención de certificado municipal de Declaratoria de Fábrica, en algunas municipales distritales la Finalización de Obra se considera incluida en la Declaratoria de Fábrica.
- Fase 4: Trámite de obtención de certificado de municipal de numeración.
- Fase 5: Elaboración de expediente técnico de independización.
- Fase 6: Elaboración del Reglamento Interno.
- Fase 7: Trámite registral de inscripción de Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno e Independización ante los Registros Públicos.
- Fase 8: Trámite municipal de independización e inscripción de titularidad de propietarios ante la Municipalidad.
- Fase 9: Trámite registral de inscripción de la propiedad de los compradores y la hipoteca de las entidades financieras, de ser el caso.
- Fase 10: Trámite para gestionar la devolución de Cartas Fianzas entregadas por el banco financiador del proyecto.
- Fase 11: Levantamiento de hipoteca matriz.

Asimismo, le informamos que existe la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, creada mediante la Ley 29203 a cargo del Ministerio de Vivienda en donde puede encontrar más información de la empresa, así como la existencia del Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi por el incumplimiento de las disposiciones del Código de Protección al Consumidor; de igual manera puede conocer más sobre la empresa en el Portal Mira a Quién le Compras a cargo del Indecopi.

En caso tenga alguna queja o reclamo de los servicios brindados por nuestra empresa, puede presentarlos en el Libro de Reclamaciones colocado a su disposición en la oficina principal de la empresa y en la Sala de Venta de **EL PROYECTO** ubicada en Jr. Francisco Graña N° 155, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o ponerse en contacto con nuestro Servicio de Atención al Cliente a través del correo electrónico: info.orum@grupolar.com Igualmente, si Ud. lo considera pertinente, puede interponer su reclamo o denuncia directamente ante el Indecopi.