

Memoria del Proyecto EDIFICIO ORUM

1. ANTECEDENTES

DESARROLLO INMOBILIARIO FG SAC es propietaria del **INMUEBLE MATRIZ** constituido por la acumulación de los **Lotes 4 y 6 con frente a Calle Francisco Graña y esquina calle Fermín Tanguis**, Urbanización Santa Catalina, distrito de **La Victoria**, provincia y departamento de Lima; cuya área, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° **14496621** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Según la información de la Partida N° **14496621** del Registro de Predios de Lima, el área total del **INMUEBLE MATRIZ** es de **8,794.86 m2**.

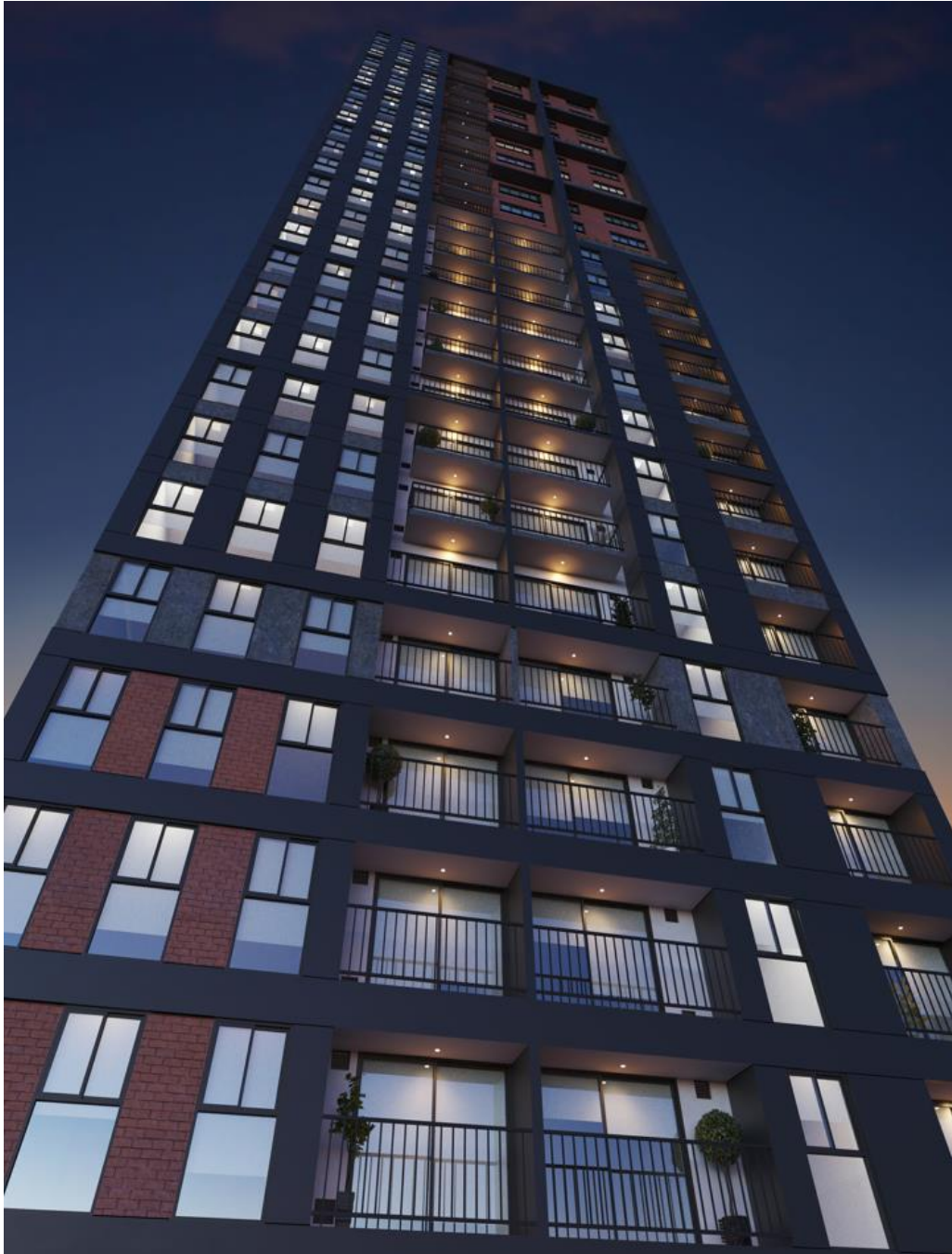
En una extensión que abarca parte del **INMUEBLE MATRIZ** y, a la luz del anteproyecto aprobado con el expediente N° 004552-2019, mediante Acta de Verificación y Dictamen de fecha 02/04/19 (el mismo que a la fecha se encuentra con un trámite en curso con el objetivo de obtener nuevas aprobaciones municipales vinculadas a la actualización del desarrollo inmobiliario), **DESARROLLO INMOBILIARIO FG SA** ha planificado desarrollar un proyecto integral edificatorio por etapas, dentro del cual será ejecutado el edificio ORUM, constituido por una torre, para uso de vivienda y que comprende las siguientes unidades (en adelante **“EL PROYECTO”**):

TORRE	1
N° PISOS	27
N° DEPARTAMENTOS	156
N° ESTACIONAMIENTOS	67
N° DEPOSITOS	22

2. EL PROYECTO: EDIFICIO ORUM

Para efectos de este documento, **EL PROYECTO** consiste en la edificación de una torre para fines de vivienda. **EL COMPRADOR** queda informado que la torre que constituye **EL PROYECTO** contempla la edificación de **156** departamentos, **67** estacionamientos, **22** depósitos y **10** áreas comunes; cuya imagen referencial se muestra en el siguiente Gráfico N°1:

Gráfico N° 1



3. ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO ORUM

El Edificio ORUM considera un área construida aproximada de **14,950 m2**, de los cuales **9,935.00 m2** son área exclusiva y **2,256.00 m2** pertenecen a las áreas comunes.

El Edificio Orum cuenta con las siguientes zonas comunes:

- **Zona BBQ** ubicado en la azotea.
- **Zona de caja china** ubicado en la azotea.
- **Glam room** ubicado en la azotea.
- **Studio music** ubicado en la azotea.
- **Urban dance studio** ubicado en la azotea.
- **Gym station** ubicado en la azotea.
- **Sports club** ubicado en el primer piso.
- **Ladies bar** ubicado en el primer piso.
- **Content creator** ubicado en el primer piso.
- **Lobby** ubicado en el primer piso.
- **Lavandería** ubicada en el sótano 2.

Las zonas comunes antes mencionadas serán construidas en el Edificio Orum, por lo que serán de propiedad, uso y disfrute exclusivo del Edificio Orum. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que – con excepción de las entradas, accesos y circulaciones compartidas con eventuales futuras etapas del proyecto integral o desarrollos inmobiliarios– el Edificio Orum contará con zonas comunes exclusivas de dicho edificio, las cuales serán de uso y disfrute de manera independiente para los propietarios del respectivo edificio.

Para el caso de las ventas celebradas luego de la fecha de entrega del Edificio Orum, **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado que todas las zonas comunes y equipamientos antes mencionados, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios de dicho edificio; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.

Adicionalmente se informa a **EL COMPRADOR** que todo el equipamiento que forma parte de las áreas comunes del Edificio Orum, deberán ser materia de cuidado y mantenimiento por **EL COMPRADOR** y/o la Junta de Propietarios a fin de que pueda funcionar adecuadamente y evitarse un daño permanente.

4. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, ACCESO A ESTACIONAMIENTOS Y COMUNICACIÓN INTERNA EN EL EDIFICIO ORUM

La edificación del proyecto ORUM se ejecutará con un sistema constructivo de pórticos con placas de concreto armado, columnas, vigas y losas. Su sistema de piso será en base a losas aligeradas, losas macizas, columnas, vigas y placas. La mampostería (paredes) es de ladrillo silico calcáreo. También se usará drywall para el cerramiento de los ascensores, dinteles, falso cielo y en otras áreas comunes y en algunas zonas de los departamentos.

La edificación cuenta con sistema de seguridad contra incendio: detectores de humo, rociadores y luces estroboscópicas en todos los pasillos y áreas comunes.

La edificación cuenta con sistema de agua y energía: tuberías de PVC y PPR, accesorios de PVC y bandejas de hierro galvanizado.

La comunicación interna se hará a través de un intercomunicador de la calle a los departamentos, pero el acceso de apertura de puerta únicamente se hará a través del encargado en la recepción.

5. TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTOS EN EL EDIFICIO ORUM:

Desarrollo inmobiliario FG SAC informa a **EL COMPRADOR** que el Edificio Orum cuenta con **10** tipologías: de 37.39 m2, 53.94 m2, 55.60 m2, 61.13 m2, 72.50 m2, 65.63 m2, 63.68 m2, 66.17 m2, 76.04 m2, 80.24 m2.

Las tipologías de 37.39 m2 cuentan con 1 dormitorio y 1 baño completo de uso común.

Las tipologías de 53.94 m2, 55.60 m2, 61.13 m2 cuentan con 2 dormitorios y 2 baños: 1 baño de uso común y el otro incorporado al dormitorio principal.

Las tipologías de 72.50 m2, 65.63 m2, 63.68 m2, 66.17 m2, 76.04 m2, 80.24 m2 cuentan con 3 dormitorios y 2 baños: 1 baño de uso común y el otro incorporado al dormitorio principal.

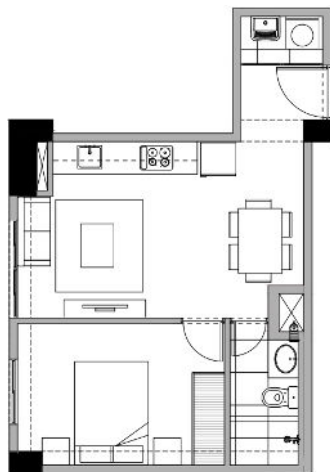
Todos con ventilación forzada de baños.

Referencialmente, todas las tipologías vienen equipadas con un mueble alto y un mueble bajo de melamine para el lavadero de cocina.

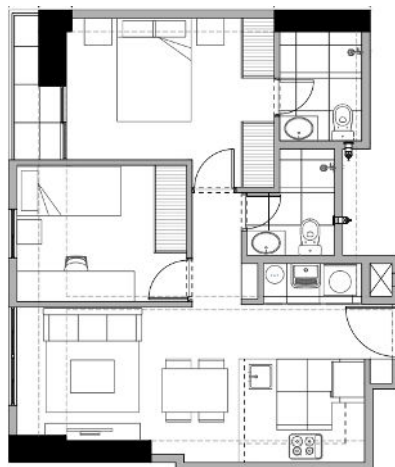
Por lo anterior se informa a **EL COMPRADOR** que los departamentos de alguna de las tipologías pueden variar en cuanto a área, posición y distribución interna, debido a los planos de la edificación. Por esta razón, se deja expresamente indicado y se informa a **EL COMPRADOR** que las tipologías son estrictamente referenciales, ya que, a cada **COMPRADOR, DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** le hace entrega de un Plano de Distribución como anexo del Contrato.

A continuación, gráficas referenciales de las tipologías:

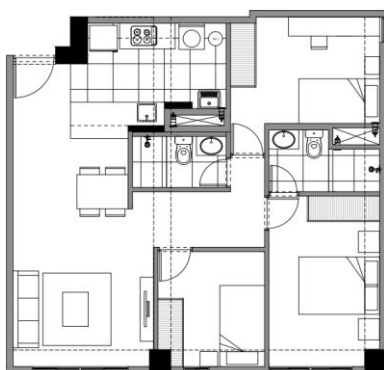
1D: DEPARTAMENTO TIPO 1D: 37.39 m2



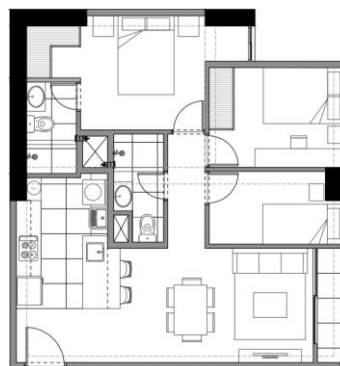
2D: DEPARTAMENTO TIPO 2D1: 53.94 m2



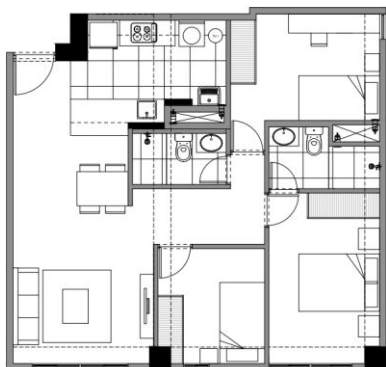
3D: DEPARTAMENTO TIPO 3Da: 72.50 m2



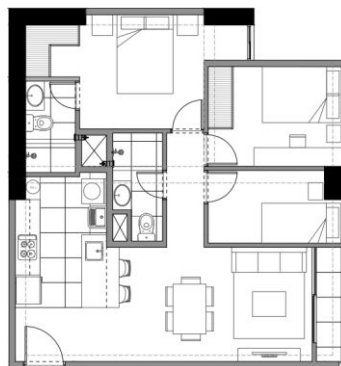
3D: DEPARTAMENTO TIPO 3Da1: 65.63 m2



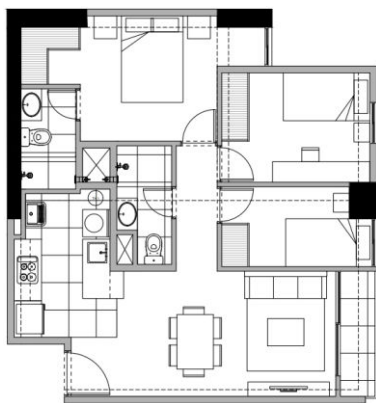
3D: DEPARTAMENTO TIPO 3Da: 72.50 m2



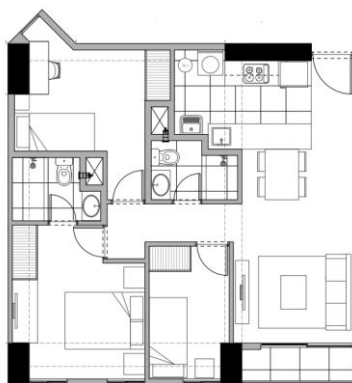
3D: DEPARTAMENTO TIPO 3Da1: 65.63 m2

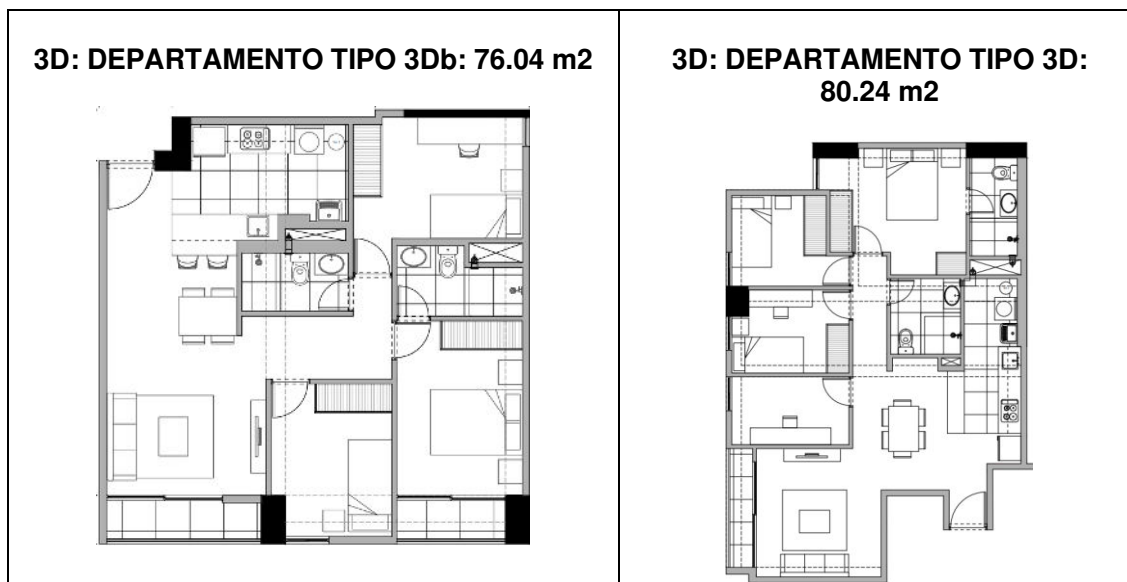


3D: DEPARTAMENTO TIPO 3Da1': 63.68 m2



3D: DEPARTAMENTO TIPO 3Da2: 66.17 m2





6. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL EDIFICIO ORUM

El **EDIFICIO ORUM** tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural; cuya solicitud es tramitada por **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** y su instalación definitiva se encuentra a cargo de cada una de las entidades que suministran dichos servicios. En caso de circunstancias ajenas a **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** que puedan generar retrasos en la instalación definitiva de cualquier de estos servicios, **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** informará de estas circunstancias en caso dichos retrasos impacten en el desarrollo del proyecto o en el proceso de titulación.

La electricidad contará con servicios propios en cada departamento y un servicio común para las zonas comunes. El agua y el alcantarillado es un sólo servicio común para departamentos y áreas comunes.

El **EDIFICIO ORUM** se tendrá certificado como parte del Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde). Para estos efectos y como parte del requerimiento del Bono Verde, el **EDIFICIO ORUM** contará con dos puntos de gas para therma y cocina, griferías y aparatos sanitarios que cuentan con certificación de Sedapal con sistema de ahorro de agua; luminarias LED en el interior de la vivienda y en las áreas comunes techadas.

Cada departamento del **EDIFICIO ORUM** se entregará con una terma de paso Continuo a GN Tipo A (Capacidad 5.5Lts/min) para los departamentos de 1 y 2 dormitorios y una terma de acumulación a GN (Capacidad 23 Litros) para los departamentos de 3 dormitorios, como parte de los requerimientos de la certificación del Bono Verde.

7. SERVIDUMBRES DEL EDIFICIO ORUM

Se informa al comprador que durante el desarrollo y construcción del **EDIFICIO ORUM** es probable que las empresas prestadoras de servicios (Luz del Sur, Sedapal, Calidda, entre otras) requieren la construcción de servidumbres en el **INMUEBLE MATRIZ** para la instalación de sus servicios. En este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de dichas entidades prestadoras de servicios para

cuyos efectos **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** suscribirán en forma exclusiva una Escritura Pública con dichas entidades, a fin de otorgar servidumbre perpetua e indefinida y otorgar un espacio de uso exclusivo de las entidades prestadoras de servicios.

DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C. declara que **EL PROYECTO** contará con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas: departamentos, estacionamientos y/o depósitos, por lo que será necesaria la construcción de una servidumbre de paso a través de una Escritura Pública que será suscrita en forma exclusiva por **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** y que se presentará ante la Municipalidad y/o Registros Públicos para obtener la Independización de las unidades inmobiliarias. **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas del **EDIFICIO ORUM**, servidumbres que serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas del **EDIFICIO ORUM**.

8. INFORMACIÓN RELEVANTE DEL EDIFICIO ORUM

8.1 El **EDIFICIO ORUM** comprende la edificación de una única torre de unidades de vivienda multifamiliar y las zonas comunes correspondientes a esta torre, en una extensión que abarcará solamente una parte de **EL INMUEBLE MATRIZ**. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara que ha tomado conocimiento y ha sido informado por **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** que la extensión remanente y no ocupada por esta torre, quedará reservada a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO FG S.A.C.** para la construcción y desarrollo de futuras etapas del proyecto integral – para fines de vivienda multifamiliar, edificaciones comerciales y/o usos mixtos que incluyan una combinación de unidades de vivienda y unidades de uso comercial-, destinar dicha área a otras finalidades e incluso transferir a terceros dicha área no construida o no desarrollada para la ejecución del proyecto integral en los términos que sean aprobados municipalmente.