



**FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE
DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL I**

Informe trimestral N°33

Fecha: 19 de Enero de 2024

En cumplimiento de la cláusula N° 24 del contrato de Fideicomiso Financiero CasasUru de Desarrollo de Viviendas de Interés Social I de fecha 20 de Julio de 2015, se presenta el informe N° 33 con fecha 19 de Enero de 2024.

1. STATUS DE LAS OBRAS

Durante el período informado se continuó avanzando con la construcción de la Torre 4 de Interlagos y durante el mes de diciembre se entregaron los primeros apartamentos. Se finalizaron los apartamentos de los pisos 1 a 4 y se habilitaron las áreas comunes incluyendo amenities para que pudieran ser usufructuadas desde antes de navidad.

La obra continuó luego de la licencia de la construcción a partir del 15 de Enero del corriente y finalizará en el mes de Febrero. Se trabaja actualmente en la finalización de terminaciones de los pisos 5 y 6 y en el levantamiento de observaciones. Luego de finalizada la obra por parte de la constructora la dirección de obra formalizará observaciones a ser levantadas y posteriormente labrará un acta de recepción provisoria.

En lo referente al Permiso de Construcción de Torre 5 como se mencionó en el informe anterior, desde el 13 de Julio del año 2023 se encuentra en la sección Coordinación de Gabinete Territorial de IC a la espera de la aprobación del relleno que es necesario para ejecutar la Torre 5. El expediente se movió con celeridad hasta este último paso en Gabinete Territorial dónde lleva más de seis meses.

Se continuó avanzando con el proceso de habilitaciones finales de los proyectos terminados que aún no cuentan con dicha habilitación: Interlagos 2 e Interlagos 3.

El expediente de Interlagos 2 se encuentra en Catastro para su registro.

La presentación de la habilitación final de Interlagos 3 se realizó ante la IC con fecha 18 de Octubre del 2023. IC confirmó fecha de inspección técnica para el día sábado 27 de enero del corriente.

A continuación, se detalla el avance en cada uno de ellos.

1.1. Proyecto Aires del Laurel (Salto) – Fase I

El proyecto inicial de 64 unidades se subdividió en 3 etapas. La primera etapa de 16 unidades se terminó de ejecutar el 15 de Febrero del año 2017. Las obras no se retomarán hasta tanto se entienda que existe una demanda comercial potencial e interesante para el desarrollo de una nueva etapa. Se están analizando alternativas para la comercialización de la tierra sin construir.

1.2. Proyecto Aires de Lagomar

Obra finalizada. Se obtuvo la habilitación final del proyecto por parte de la IC con fecha 12 de Setiembre del año 2022.

1.3. Proyecto Las Piedras

Se concretó la venta de la tierra de Las Piedras según lo informado anteriormente.

1.4. Proyecto Aires del Pinar

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

1.5. Proyecto Aires del Norte

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

1.6 Proyecto Interlagos

El proyecto contempla cuatro edificios de 37 apartamentos cada uno y un quinto edificio de 32 apartamentos lo que da un total de 180 apartamentos. Además, se prevé la construcción de 180 sitios de estacionamiento. Cada edificio cuenta con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios.

Cuadro resumen con la información de las aprobaciones del proyecto:

Resolución Aprobación Junta Departamental por Viabilidad de Uso	0535/17
Resolución IMC Viabilidad de Uso	17/07741 del 27-10-17
Autorización del Fraccionamiento en 5 padrones independientes	12-12-17
Resolución N° 18/01239 de la Intendencia de Canelones por Categorización de suelo a Urbano incluyendo DINOT expediente 2018-81-1010-00418	23-2-18
Autorización de la ANV N° 652	14-5-18
Ampliación Presupuesto ANV N°652	02-1-20
Permiso de Construcción 2018-81-1330-00284	20-12-18
Permiso de aptitud del material de relleno para ser volcado en el Lago según expediente N° 2018-81-1010 – 03316	12-18
Autorización de OSE	01-19

Edificio 1

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

Edificio 2

Con fecha 16 de Diciembre de 2022 se ingresó la solicitud de habilitación final. Luego de un largo proceso se logró que técnicos de la IC inspeccionaran el día 12 de Junio del año 2023. El 24 de agosto de 2023 se obtuvo la aprobación de la habilitación final en la actuación 79 del expediente 2019-81-1330-02048. El expediente se encuentra actualmente en Catastro para su registro.

Edificio 3

La obra culminó el 22 de Diciembre del año 2022. La solicitud de habilitación final ante la IC se realizó con fecha 18 de Octubre de 2023. Se obtuvo fecha de inspección técnica por parte de IC para el sábado 27 de Enero del corriente.

Edificio 4

Actualmente la obra está en curso, y se detallan los hitos principales en el cuadro debajo:

Autorización Relleno del Lago 2018-81-1010-03316 Act10	6/4/2022
Declaratoria Promocional MVOT - ANV Proyecto 1154	8/6/2022
Aprobación Permiso de Construcción - 2022-81-1090-00105	9/6/2022
Firma de Contrato de Construcción con Arca	15/6/2022
Acta de Inicio de Obra	20/6/2022

El avance de la obra a la fecha es aproximadamente del 98,5%, los rubros principales que componen este avance son los que se detallan a continuación:

- Movimiento de suelos: Fue finalizado previo al comienzo del pilotaje
- Implantación: Terminado
- Pilotaje (fundación del edificio): Terminado
- Estructura: Terminada
- Carpetas: Terminadas las carpetas interiores.
- Carpeta de rodadura en entre piso y carpetas de protección en azoteas finalizados.
- Albañilería: Terminada
- Revestimientos: Baños, cocinas, paliers, hall y terrazas de aptos: Terminado.
- Revestir azotea transitable Finalizado.
- Colocación de césped sintético en azotea realizado.
- Yeso: Finalizado.
- Aluminio: Amures aberturas finalizado.
- Colocación de vidrios en hall de entrada realizado.
- Colocación de barandas: Finalizado.
- Impermeabilización: Impermeabilización de baños y terrazas finalizado.
Impermeabilizar el entre piso, azotea sobre N600 y techo de SUM finalizado.
- Sanitaria: Desagües, abastecimiento y gas finalizados. Colocación de artefactos y griferías colocados baños de apartamentos. Colocación de artefactos y griferías en cocinas, SUM y baño de planta baja realizado.
- Eléctrica: Canalizaciones y enhebrados finalizados.
- Colocación de luminarias finalizado.
- Revoque de yeso proyectado: Finalizado
- Revoque exterior: Finalizada
- Herrería: Finalizado
- Enduido: Finalizado
- Pintura interior finalizado
- Textura exterior: Finalizado.
- Piso Vinílico: Finalizado
- Puertas: Finalizado (Restan ajustes de contramarcos en N500 y N600).
- Muebles: Muebles de cocina. Quedan ajustes en N500 y N600.
- Puertas de montantes en paliers colocadas. Quedan ajustes.
- Placares en dormitorio principal: Colocados, restan ajustes en N500 y N600.
- Mesadas: Finalizado.
- Exteriores: Pavimento de adoquines colocado.
- Paisajismo: Finalizado
- Greenblock: Finalizado
- Impulsión: Tanques realizado y conexión hecha. Quedaron colocadas las bombas.
- Riego: Finalizado
- Ascensores: Finalizado
- Alhajamiento realizado
- Muelle flotante finalizado

Ya se expusieron en informes anteriores las razones que llevaron a que la obra no pudiera entregarse antes de la licencia de la construcción en su totalidad. Se cumplió con lo informado en cuanto a que se entregaron los primeros apartamentos durante el mes de Diciembre del 2023 ya que finalizaron los pisos 1 a 4. Se pudieron a su vez habilitar los amenities para que sean disfrutados desde el comienzo de la licencia de la construcción (23 de Diciembre) por parte de los habitantes.

La Constructora está trabajando en la finalización de los pisos 5 y 6 para posteriormente solicitar a la Dirección de Obra que recorra y haga listado de observaciones. En base a esto la Constructora deberá levantar las observaciones y se labrará luego acta de Recepción Provisoria dando por finalizado la construcción del edificio.

A continuación, se muestran fotos con el avance de la obra:











Edificio 5

Tal cual fuera informado anteriormente, durante el mes de Abril del 2023 se presentó ante la Intendencia de Canelones el Permiso de Construcción de Interlagos Torre 5. Con fecha 8 de Mayo de 2023 se obtuvo el número de expediente: 2023-81-1330-00662. La parte arquitectónica, mensura y de ingenierías está aprobada. Más allá de esto el expediente se encuentra en la oficina de Coordinación de Gabinete Territorial de IC desde hace más de 6 meses a la espera de la aprobación del relleno.

2. STATUS COMERCIAL

El estatus actual de ventas y/o escrituras realizadas por cada proyecto es el siguiente:

PROYECTO	ETAPA	AVANCE DE OBRA	UNIDADES P/ETAPA	UNIDADES RESERVADAS	UNIDADES ESCRITURADAS	% UNIDADES VENDIDAS/TOTAL	MONTO RESERVAS + ESCRITURAS UI	MONTO RESERVAS + ESCRITURAS + INVENTARIO UI	INCIDENCIA DE CADA PROYECTO
Aires del Pinar	-	100%	30	-	30	100%	27.325.602	27.325.602	5%
Aires del Laurel	I	100%	16	-	16	100%	9.043.792	9.043.792	2%
Aires de Lagomar	I	100%	60	-	60	100%	63.794.625	63.794.625	12%
Aires de Lagomar	II/III	100%	32	-	32	100%	37.543.154	37.543.154	7%
Aires de Lagomar - PRU	II/III	100%	48	-	48	100%	49.142.976	49.142.976	9%
Aires del Norte	-	100%	30	-	30	100%	28.608.004	28.608.004	5%
Interlagos	I	100%	37	-	37	100%	69.283.247	69.283.247	13%
Interlagos	II	100%	37	-	36	97%	66.692.386	69.312.508	13%
Interlagos	III	100%	37	1	33	92%	50.280.358	56.984.718	11%
Interlagos	IV	99%	37	14	14	76%	41.525.910	60.042.780	11%
Interlagos	V	0%	32	-	-	0%	-	54.003.161	10%
Total			396	15	336		443.240.054	525.084.567	100%

Se trato de un trimestre en el cual se trabajó en la comercialización del proyecto Interlagos con el foco puesto en la entrega de la torre 4.

A continuación, se detalla la situación particular de cada emprendimiento.

2.1 Emprendimiento Aires del Laurel, Salto

100% comercializado.

2.2 Emprendimiento Aires del Pinar

100% comercializado.

2.3 Emprendimiento Aires de Lagomar Sur

100% comercializado.

2.4 Proyecto Las Piedras

Como se mencionó en anteriores informes se concretó la venta de los padrones de Las Piedras haciendo efectivo el cobro y entrega de los inmuebles.

2.5 Proyecto Aires del Norte

100% comercializado.

Redes Sociales de CasasUru:

Trabajamos en las redes sociales contenidos de Interlagos y el Open House realizado.

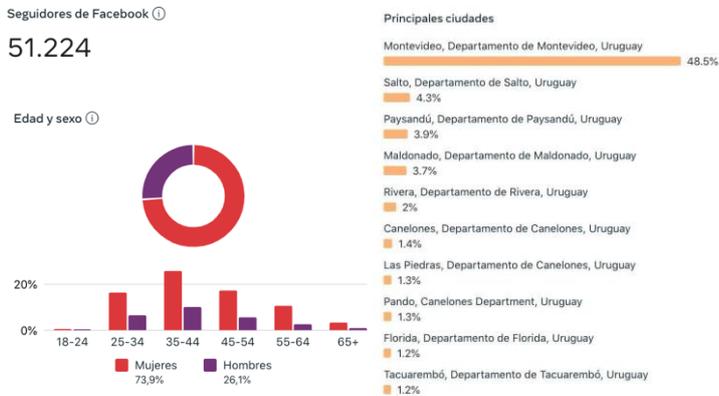


Resultados de Gestión:

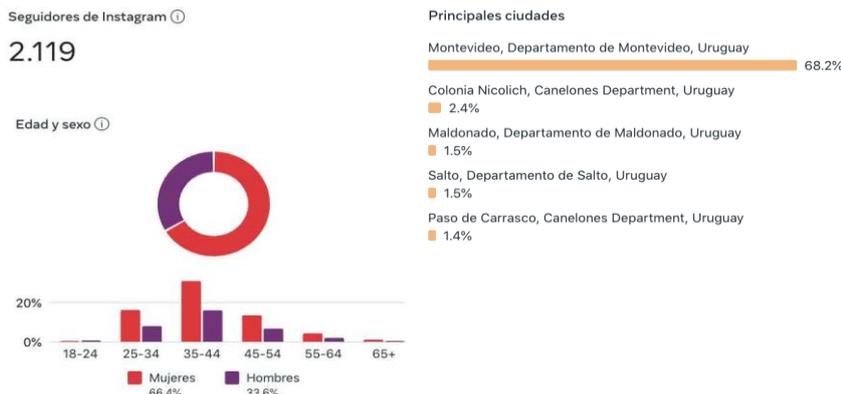
Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

FACEBOOK

51.224 Seguidores (48.5% Montevideo, resto del interior y exterior)



INSTAGRAM: 2.119 SEGUIDORES (68.2% Montevideo, resto del interior y exterior)



Alcance: Cantidad de Cuentas

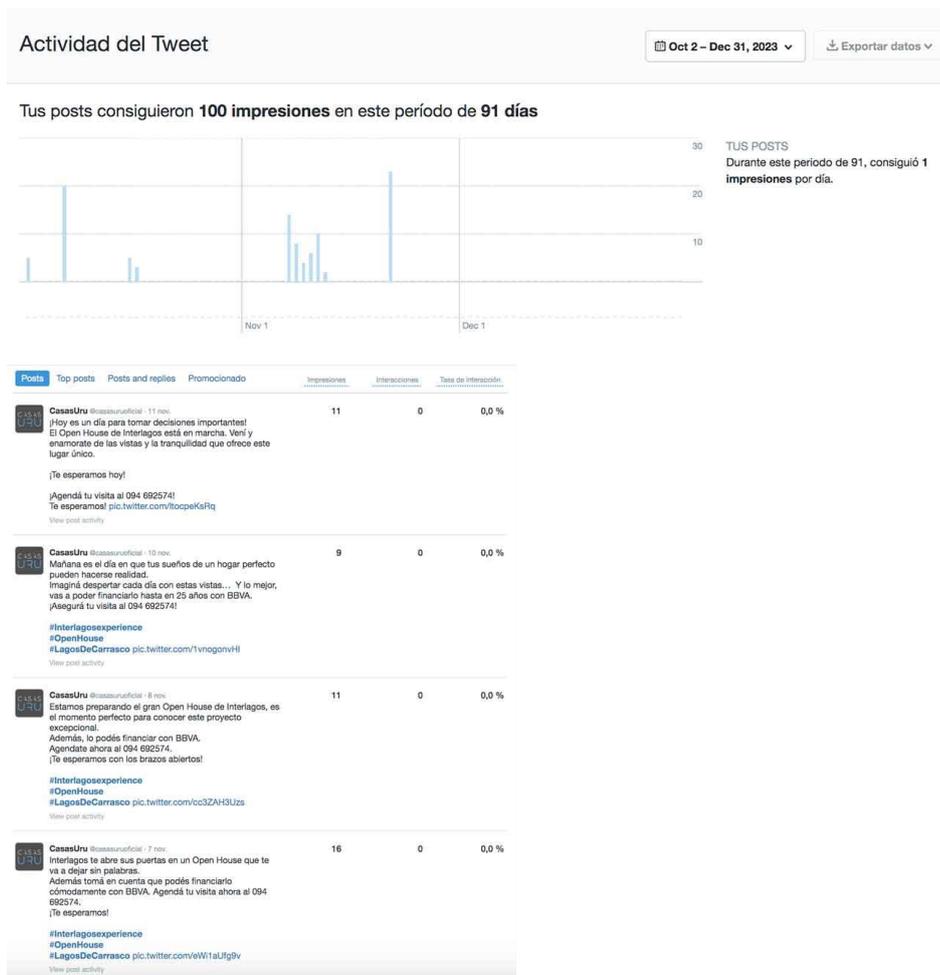
Promedio Alcance Orgánico en trimestre Octubre – Diciembre 2023

Facebook: 1412 personas

Instagram: 569

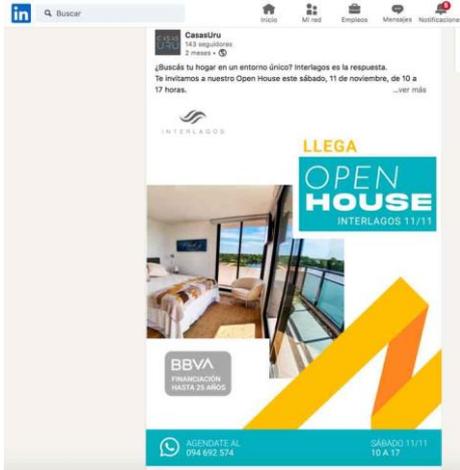


Twitter:



Linkedin:

143 SEGUIDORES / Publicación de contenidos Interlagos.



Analytics Sitio web Casas Uru:

Refleja los resultados del tráfico generado al sitio web.

Total del período OCTUBRE – DICIEMBRE 2023 : 770 usuarios únicos



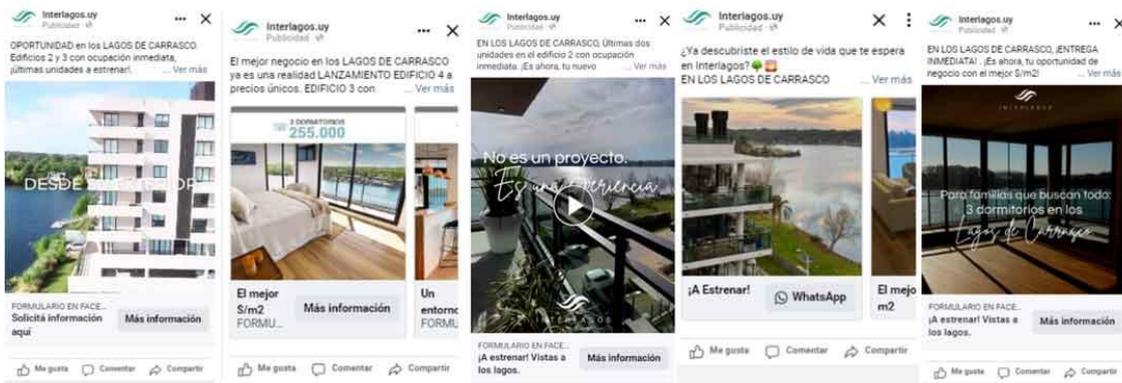
2.6 Proyecto Interlagos

Se continuó con la comercialización del proyecto mediante la ejecución de diferentes campañas.

Campaña Publicitaria mensual de Anuncios del Proyecto con segmentación de Público.



Ejemplo de anuncios de Formulario de Clientes potenciales: Campaña de Facebook e Instagram / Chat WhatsApp.



Ejemplo de anuncios de campañas en Google de adwords y display / remarketing: Campaña en buscador de Google, pago por clic realizado y Anuncios en portales nacionales e Internacionales generadores de tráfico al sitio web donde se convierten contactos a través del Formulario web.

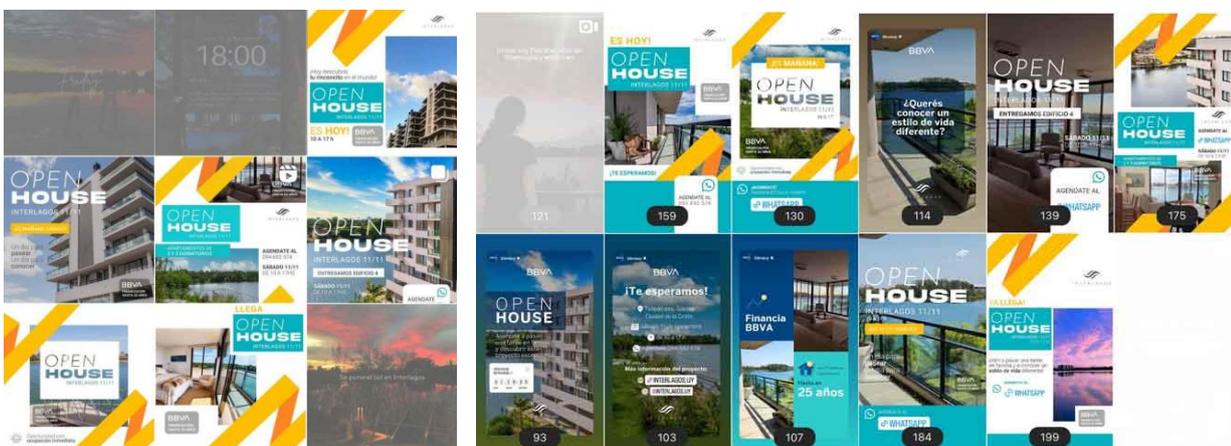
<p>TEXTO EN BÚSQUEDAS / LINK A SITIO WEB</p> <p>INTERLAGOS. 1, 2 y 3 dorm. - Apartamentos a estrenar - interlagos.uy (52202) www.interlagos.uy/</p> <p>Entre Av. de las Américas y Av. Giannattasio en un pasaje natural entre dos lagos. El mejor negocio en el increíble entorno de los lagos de carrasco. Carrasco Este. Precios Lanzamiento. Vista a los lagos. Entrega Inmediata.</p>	<p>TEXTO EN BÚSQUEDAS / LINK A SITIO WEB</p> <p>INTERLAGOS Precios Lanzamiento - Apartamentos en Carrasco este (52202) www.interlagos.uy/</p> <p>El mejor negocio en el increíble entorno de los lagos de carrasco a precios de lanzamiento. Entre Av. de las Américas y Av. Giannattasio en un... Planos · Interiores · Espacios Comunes · Contacto</p>
<p>BANNERS VIDEO "RECORRIDO" / LINK A SITIO WEB</p> <p>VER</p>  <p>En los lagos de Carrasco Este</p> <p>El mejor negocio en los Lagos de Carrasco.</p> <p>Abrir ></p>	<p>BANNERS "FOTOS" / LINK A SITIO WEB</p> <p>VER</p>  <p>Últimas unidades Edificio 3</p> <p>En un pasaje natural entre dos lagos. El mejor negocio en los Lagos de Carrasco.</p> <p>Ver</p>

ACCIONES DE MARKETING

Se realizaron diferentes materiales de marketing y promoción los cuales se muestran a continuación algunos de ellos.

OPEN HOUSE 11 DE NOVIEMBRE POSTEOS E HISTORIAS

Se realizó un OPEN HOUSE nuevamente en conjunto con la participación y apoyo del banco BBVA. Se realizó la comunicación en Redes de Interlagos y de Casasuru.



COMUNICACIÓN BBVA OPEN HOUSE EN SUS REDES

El banco BBVA realizó nuevamente una campaña en sus propias redes sociales invitando al Open House y promocionando el proyecto.



HISTORIAS PUBLICADAS POR BBVA EN SUS PROPIAS REDES SOCIALES



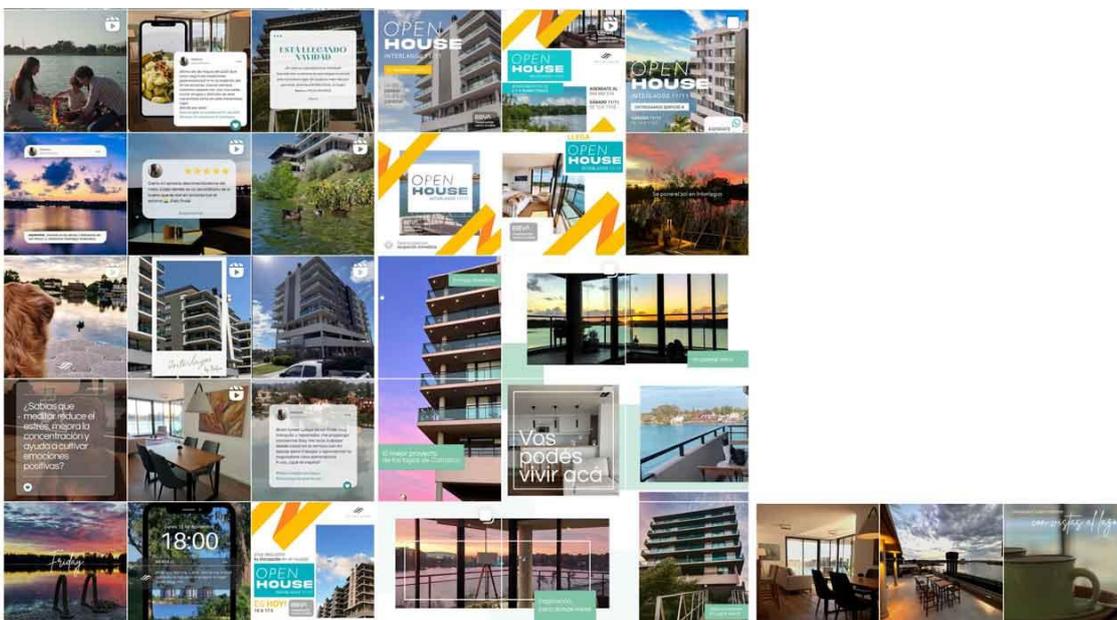
MAILING ENVIADO POR BBVA

**MAILING A NUESTRA BASE DE DATOS
INVITANDO AL OPEN HOUSE DE INTERLAGOS**

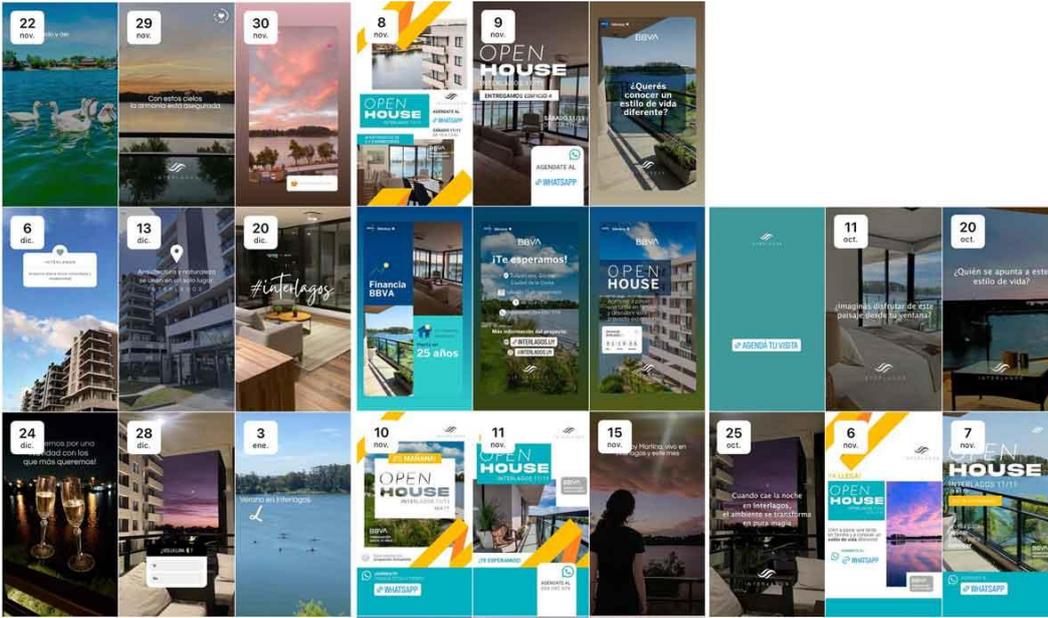


Institucional

A continuación, algunos ejemplos de los Posteos institucionales y semanales que se realizaron en todas las redes sociales con los siguientes contenidos:



HISTORIAS PUBLICADAS EN EL PERÍODO



MAILING SALUDO FIN DE AÑO

TARJETA SALUDO FIN DE AÑO

🔥 Es tiempo de celebrar juntos 🌟 ¡Feliz comienzo de año! ➡️



Reserva este mensaje porque está registrado para recibir información que puede ser útil.
INTERLAGOS S.A. (Soc. 1519), Montevideo, 11400 Montevideo, LP
www.interlagos.uy 2023/07/17

Marketing by excelencia | 304040000

Actualización web de Avance de Obras

Se continuó actualizando periódicamente el espacio en el sitio web con los avances de obra en orden de actualidad descendente agregando el mes de Octubre 2023.

<https://interlagos.uy/avance-de-obra/>

OCTUBRE 2023



Resultados de gestión

Contactos recibidos de personas que solicitaron Asesoramiento
Total Período:

Octubre – Diciembre 2023: **517 personas**

DESGLOSE POR MEDIO:	Octubre - Diciembre
Formulario Facebook:	339
Formulario web:	95
Instagram:	2
Whatsapp Facebook	81

Alcance de Público de interés con la Campaña en Facebook e Instagram.

Promedio Alcance pago en trimestre OCTUBRE – DICIEMBRE 2023



Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

FACEBOOK: 2.500 Seguidores 61,9% Mujeres, 38,1% Hombres

INSTAGRAM: 2.623 Seguidores 62,5% Mujeres, 37,5% Hombres.

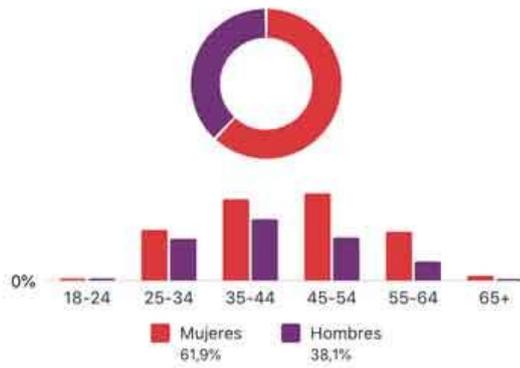
Seguidores de Facebook ⓘ

2.500

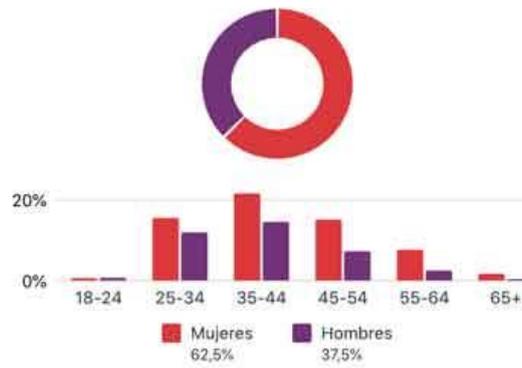
Seguidores de Instagram ⓘ

2.623

Edad y sexo ⓘ

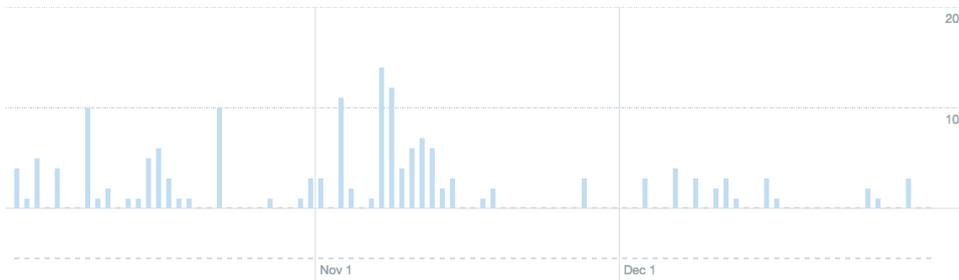


Edad y sexo ⓘ



TWITTER: 7 tweets / 163 impresiones. (Página de analytics en construcción)

Tus posts consiguieron **163 impresiones** en este período de **91 días**



Analytics Sitio web Interlagos.uy

Total del período OCTUBRE – DICIEMBRE 2023

Usuarios únicos: 8.382



Alcance

Exportar

Alcance de Facebook

85,9 mil ↓ 5,3%



Alcance de Instagram

80,5 mil ↓ 11,5%



3. SITUACIÓN FINANCIERA Y PROYECCIONES

Continuamos con la estrategia informada en los trimestres anteriores, es decir que, para rentabilizar las disponibilidades, se continuaron realizando compras de Treasury Bill con los dólares que ingresaron por las ventas del proyecto Interlagos.

Durante el mes de Diciembre se realizó una nueva distribución de fondos a los tenedores de certificados de participación A por UI 3.500.000 lo que da un importe acumulado distribuido de UI 110.330.000, es decir lo correspondiente al 82% del capital de la emisión (UI 135M).

Se adjunta el flujo de fondos ejecutado y proyectado consolidado, en el que especificamos la TIR actual de cada proyecto, así como la consolidada y la de los certificados de participación A. Los datos reales incorporados son hasta la fecha del informe (19/01/2024) y se proyectaron los meses posteriores.



p/CasasUru S.A.

Sebastián Sommer

CONSOLIDADO - 396 UNIDADES

MILES DE UI

REAL Y PROYECTADO

AÑOS	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
COT UI	3,22	3,42	3,64	3,91	4,21	4,62	4,99	5,44	5,55	6,22	6,57	
Ingresos por Ventas	-	993	25.868	55.703	61.079	95.167	91.877	69.691	46.170	41.393	40.140	528.081
Aerosur II	-	-	77	645	19.780	8.549	-	-	-	-	-	29.051
Interlagos	-	-	-	-	5.267	43.338	67.092	67.275	40.767	41.631	39.338	304.707
Salto MB	-	-	-	-	2.290	1.111	3.005	2.416	-	691	-	9.513
Pinar ME	-	852	16.592	9.735	-	-	-	-	-	-	-	27.179
Lagomar Sur	-	141	9.198	45.322	33.743	42.169	21.800	-	-	-	-	152.374
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	(20)	-	5.404	(929)	802	5.256
Costos Construcción	(388)	(28.225)	(35.106)	(16.356)	(58.226)	(67.028)	(47.341)	(42.596)	(30.603)	(20.554)	(22.683)	(369.106)
Aerosur II	-	(76)	(1.942)	(6.341)	(12.455)	(60)	(713)	-	(26)	-	-	(21.614)
Interlagos	-	-	(560)	(734)	(22.248)	(34.631)	(43.992)	(40.053)	(30.467)	(20.554)	(22.683)	(215.921)
Salto MB	(125)	(7.681)	(3.170)	(29)	(22)	(24)	(15)	(10)	-	-	-	(11.076)
Pinar ME	(20)	(15.232)	(4.372)	(345)	-	-	-	-	-	-	-	(19.969)
Lagomar Sur	(242)	(5.237)	(25.062)	(8.908)	(23.501)	(32.313)	(2.620)	(2.534)	(110)	-	-	(100.527)
Cuotas Tierra Aerosur II	-	(765)	(1.256)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.022)
Cuotas Tierra Interlagos	-	-	(13.318)	(1.099)	-	-	-	-	-	-	-	(14.417)
Cuotas Tierra Pinar ME	-	(3.603)	(717)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.320)
Cuotas Tierra Lagomar Sur	(6.517)	(19.629)	-	-	-	-	(168)	-	-	-	-	(26.313)
Permiso de Obra Aerosur II	-	-	(51)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(61)
Permiso de Obra Interlagos	-	-	-	(96)	(96)	-	(94)	(93)	(82)	-	-	(461)
Mayor Aprovechamiento Interlagos	-	-	-	(357)	(79)	(432)	-	-	-	-	-	(868)
Permiso de Obra Salto MB	-	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)
Permiso de Obra Pinar ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Permiso de Obra Lagomar Sur	-	(219)	-	-	-	-	(39)	-	-	-	-	(259)
Comisión 0,8% de las ventas Aerosur II	-	-	-	-	(165)	(134)	-	-	-	-	-	(299)
Comisión 0,8% de las ventas Interlagos	-	-	-	-	-	(304)	(519)	(655)	-	(406)	(384)	(2.268)
Comisión 0,8% de las ventas Salto MB	-	-	-	-	(38)	(6)	(34)	(24)	-	-	-	(102)
Comisión 0,8% de las ventas Pinar ME	-	-	(161)	(104)	-	-	-	-	-	-	-	(265)
Comisión 0,8% de las ventas Lagomar Sur	-	-	-	(459)	(83)	(303)	(331)	-	-	-	-	(1.177)
Costo Inmobiliarias Aerosur II	-	-	-	-	(127)	(46)	-	-	-	-	-	(173)
Costo Inmobiliarias Interlagos	-	-	-	-	-	(172)	(392)	(637)	(377)	(203)	(192)	(1.973)
Costo Inmobiliarias Salto MB	-	-	-	-	(31)	(32)	(14)	(51)	(13)	-	-	(141)
Costo Inmobiliarias Pinar ME	-	-	(16)	(36)	-	-	-	-	-	-	-	(52)
Costo Inmobiliarias Lagomar Sur	-	-	-	(77)	(8)	-	-	-	-	-	-	(85)
Costos Fideicomiso	(4.279)	(9.620)	(8.432)	(7.370)	(7.806)	(7.719)	(7.363)	(7.195)	(6.236)	(6.296)	(5.240)	(77.556)
FF UI PRESUPUESTADO (MILES DE UI)	(11.183)	(61.095)	(33.190)	29.748	(5.580)	18.992	35.571	18.440	8.858	13.934	11.641	26.137
FF UI PRESUPUESTADO CERT PART A (MILES DE UI)	(53.518)	(81.482)	-	-	-	17.995	48.313	29.324	14.851	29.470	44.695	

Total Disponible a la fecha - miles de USD (incluye TB y LRM)	1.187
Total Disponible a la fecha - miles de UI (incluye TB y LRM)	7.893
TIR Aires del Norte	20%
TIR Interlagos	28%
TIR Aires del Laurel	-4%
TIR Aires del Pinar	11%
TIR Aires de Lagomar	15%
TIR CONSOLIDADA	5%
TIR CERT A	5%

El flujo se compone de la información real hasta el 19/01/2024 y proyectada para los restantes meses
No se proyectó la Etapa II ni III de Salto