



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

Informe trimestral N°35

Fecha: Julio 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° 35 con fecha 29 de Julio de 2024.

1. STATUS DE LAS OBRAS

Durante el período informado se trabajó conjuntamente con el Estudio Barriola en la sustitución de documentos de la Viabilidad de Uso para la construcción de tres nuevas torres en el padrón 25.692, lindero a Torre 1 para obtener una mayor cantidad de unidades. Hacia fines de Febrero del corriente se había presentado la Viabilidad de Uso con tres torres de 37 apartamentos cada una. Se solicitó posteriormente la construcción de una torre con 37 apartamentos al igual que Torres 1 a 4, y otras dos Torres con 46 apartamentos cada una. Es decir, un total de 129 apartamentos para esas tres Torres, 18 apartamentos más que lo que fue planteado inicialmente en la Asamblea de Titulares en la cual se aprobó la compra de la tierra para la construcción de tres Torres de 37 apartamentos cada una. Luego de un arduo período de negociaciones con la IC, el 12 de Julio del corriente se obtuvo la Resolución 24/04841 con la aprobación de la viabilidad de uso.

En lo referente al Permiso de Construcción de Torre 5 no hubo avance durante el período comprendido por el informe. 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 un año.

Relativo a las habilitaciones finales tal cual fuera informado anteriormente finalizó la gestión de Interlagos Torre 2. Respecto a Torre 3, se volvió a coordinar una inspección que se realizó el 31 de Mayo del corriente y a partir de la cual se trasladó a Arca observaciones para que proceda a levantarlas de forma que pueda continuar la gestión. Respecto a la Torre 4, el Estudio Barriola está preparando toda la documentación para comenzar con el trámite.

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 ya que se entienda que no existe una demanda comercial potencial e interesante para el desarrollo de una nueva etapa.

Se continúan analizando alternativas para la comercialización de la tierra sin construir y realizando las gestiones necesarias con inmobiliarias y con el agrimensor del Proyecto.

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

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

Edificio 3

De acuerdo con lo informado, se volvió a coordinar una inspección por parte de la IC para el 31 de Mayo del corriente. De dicha inspección surgieron observaciones que fueron trasladadas a Arca para que sean levantadas.

Edificio 4

La obra finalizó el 20 de Febrero del corriente, día en que se firmó el acta de recepción provisoria y se realizó el cierre ante BPS. Se detallan los hitos principales del proyecto 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
Acta de Recepción Provisoria	20/2/2024
Cierre de Obra ante BPS	20/2/2024

Estudio Barriola está preparando toda la documentación necesaria para comenzar la gestión de la solicitud de habilitación final ante la Intendencia de Canelones.

Edificio 5

No hay nuevas novedades respecto a 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. El expediente continúa en la oficina de Coordinación de Gabinete Territorial de IC desde hace más de 12 meses a la espera de la aprobación del relleno.

Debajo se muestra captura de pantalla de lo que surge del expediente en la web de IC.

Resultado para el expediente nº 2023-81-1330-00662
Estado: En Unidad
Asunto: Tipo de trámite: Obra Nueva Padrón: 47439 Localidad: V. SANTA ANA
Oficina actual: 1010 COORDINACION DE GABINETE TERRITORIAL

Recorrido				
Nro.	Entrada	Recibido	Salida	Unidad
1	08/05/2023	08/05/2023	08/05/2023	1330 SECT. GESTION TERRITORIAL
2	08/05/2023	09/05/2023	09/05/2023	1330 SECT. GESTION TERRITORIAL
3	09/05/2023	09/05/2023	09/05/2023	1330 ASESORIA NOTARIAL
4	09/05/2023	09/05/2023	01/06/2023	1330 ASESORIA NOTARIAL
5	01/06/2023	01/06/2023	01/06/2023	1330 SECT. GESTION TERRITORIAL
6	01/06/2023	01/06/2023	06/06/2023	1330 DPTO. SEMI TECNICO
7	06/06/2023	06/06/2023	06/06/2023	1330 GERENTE DE SECTOR
8	06/06/2023	06/06/2023	09/06/2023	1330 CONTROL DE PLAZOS
9	09/06/2023	09/06/2023	09/06/2023	1330 DPTO. SEMI TECNICO
10	09/06/2023	09/06/2023	29/06/2023	1330 GERENTE DE SECTOR
11	29/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	1090 AREA FRACCIONAMIENTO
12	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	1330 SECT. GESTION TERRITORIAL
13	30/06/2023	30/06/2023	12/07/2023	1330 GERENTE DE SECTOR
14	12/07/2023	13/07/2023	13/07/2023	1090 DIR. DE GESTION TERRITORIAL
15	13/07/2023	24/07/2023		1010 COORDINACION DE GABINETE TERRITORIAL

AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Edificios en Padrón 25.692

Como fuera informado en el reporte anterior, con fecha 25 de Abril del corriente se celebró la Asamblea de titulares en la cual se resolvió la adquisición del padrón (nº 25.692) lindero al Proyecto actual de Interlagos para el futuro desarrollo de 3 nuevas torres hacia el este y la construcción de la torre 5 del Proyecto.

Desde comienzos del año 2024 se viene trabajando en la confección y tramitación de la Viabilidad de Uso para el padrón 25.692 con el fin de construir 3 torres de similares características al Proyecto Interlagos. Cabe recordar que en Interlagos se construyeron 4 torres de 37 apartamentos y dado que la aprobación global era por 180 apartamentos, la torre 5 tendría 32 apartamentos. La torre 5 en cuestión, es la que no fue construida aún ya que el Permiso de Construcción según lo detallado más arriba en este informe lleva más de 12 meses en Coordinación del Gabinete Territorial.

Con fecha 29 de Febrero del corriente se ingresó la Viabilidad de Uso ante la Intendencia de Canelones. Se obtuvo el número de expediente 2024-81-1330-00493. La propuesta inicial planteaba 3 torres de 37 apartamentos con un total de 111 apartamentos.

Posteriormente existieron diversos intercambios con la Intendencia de Canelones que nos llevaron a presentar una solicitud por un total de 129 apartamentos con una primer torre de 37 apartamentos y dos torres de 46 apartamentos. Esto permitiría además de obtener 18 apartamentos más que la propuesta inicial, poder realizar la Torre 5 cuya aprobación en el padrón 47.439 no se logró obtener aún luego de más de 1 año y con 5 apartamentos más de lo presentado en ese Permiso de Construcción.

Con fecha 12 de Julio del corriente se obtuvo luego de un gran esfuerzo la aprobación por parte de la IC de la Viabilidad de Uso para la construcción de 129 apartamentos mediante la resolución 24/04841.

En paralelo se está trabajando mancomunadamente con la IC para la presentación del Permiso de Relleno. La Intendencia no cuenta con relleno que pueda proporcionar, pero nos recomendó empresas a las que le compran el relleno habitualmente. A partir de una comparativa de precios realizada para la obtención de material de relleno se preseleccionó a la empresa con la propuesta más económica y aceptada inicialmente por la IC. Se coordinó una visita con técnicos de la IC a la cantera de esta empresa para hacer selección del material que está siendo ensayado en laboratorio certificado. Una vez realizado el ensayo del material, se confecciona el documento para la solicitud de Permiso de Relleno que incluye la logística del transporte del material hasta la cantera y la mitigación de impacto del relleno en el Lago como en ocasiones anteriores (doble cordón con flotadores, bote para limpieza del lago, etc).

Fue cotizado el fraccionamiento del padrón 25.692 en tres fracciones para la futura construcción de la Torre en el padrón lindero a la Torre 1, paso inicial de los trámites siguientes.

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	4%
Aires del Laurel	I	100%	16	-	16	100%	9.043.792	9.043.792	1%
Aires de Lagomar	I	100%	60	-	60	100%	63.794.625	63.794.625	10%
Aires de Lagomar	II/III	100%	32	-	32	100%	37.543.154	37.543.154	6%
Aires de Lagomar - PRU	II/III	100%	48	-	48	100%	49.142.976	49.142.976	7%
Aires del Norte	-	100%	30	-	30	100%	28.608.004	28.608.004	4%
Interlagos	I	100%	37	-	37	100%	69.283.247	69.283.247	10%
Interlagos	II	100%	37	-	36	97%	66.692.386	69.217.280	10%
Interlagos	III	100%	37	-	35	95%	52.374.248	56.925.352	9%
Interlagos	IV	100%	37	4	30	92%	54.392.076	60.148.883	9%
Interlagos	V	0%	37	-	-	0%	-	61.342.987	9%
Interlagos	VI	0%	37	-	-	0%	-	63.183.276	10%
Interlagos	VII	0%	37	-	-	0%	-	65.023.566	10%
Total			475	4	354		458.200.110	660.582.744	100%

Aclaración: Se consideran 37 apartamentos en las torres 6 y 7 tanto para la información comercial presentada como para los flujos financieros proyectados hasta tanto se defina el proyecto final el cual abarcará hasta 46 apartamentos en cada una de estas torres.

Se trató de un trimestre en el cual se trabajó en la comercialización del proyecto Interlagos.

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

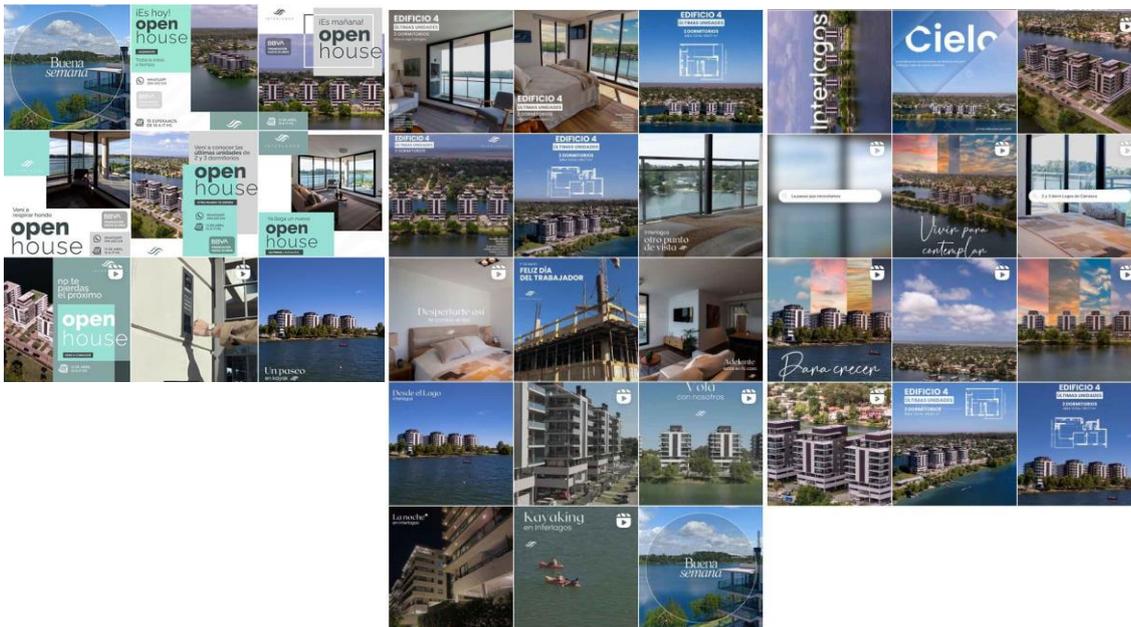
Como se mencionó en anteriores informes se concretó la venta de los padrones de Las Piedras haciendo efectivo el cobro y entrega de los inmuebles.

2.5 Proyecto Aires del Norte

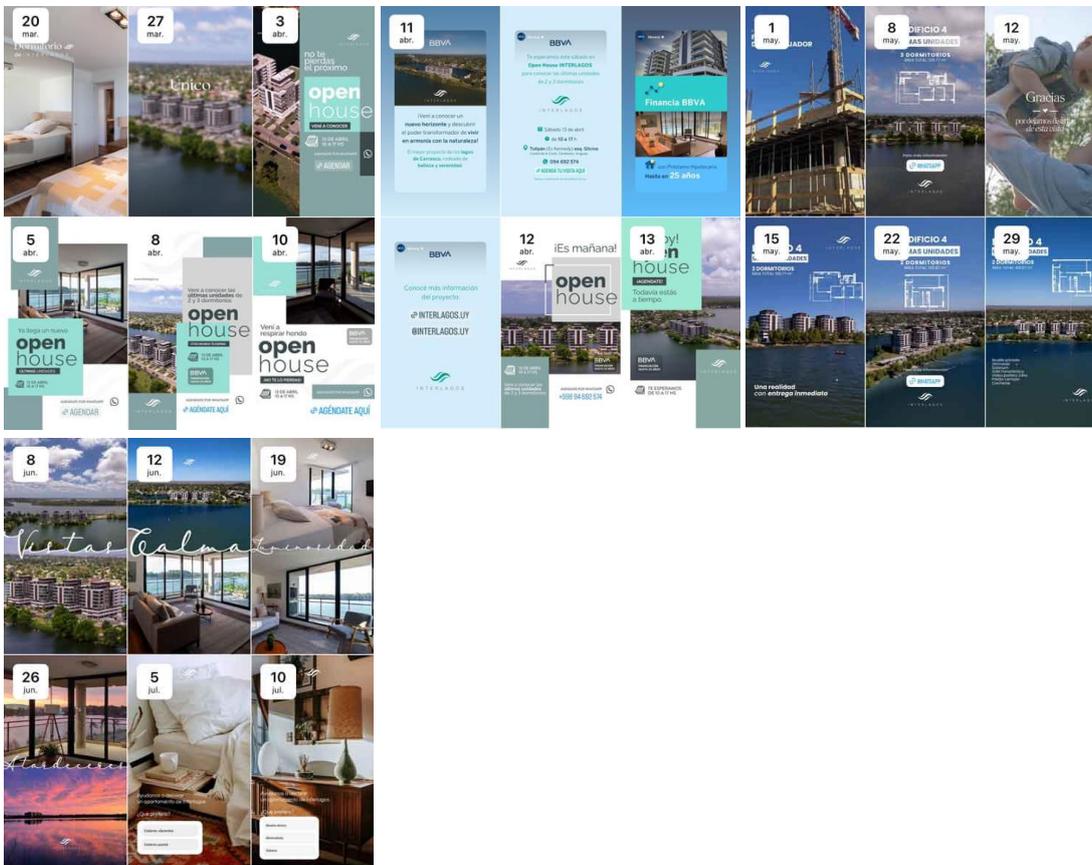
100% comercializado.

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



Resultados de gestión

Contactos recibidos de personas que solicitaron Asesoramiento
Total Período:

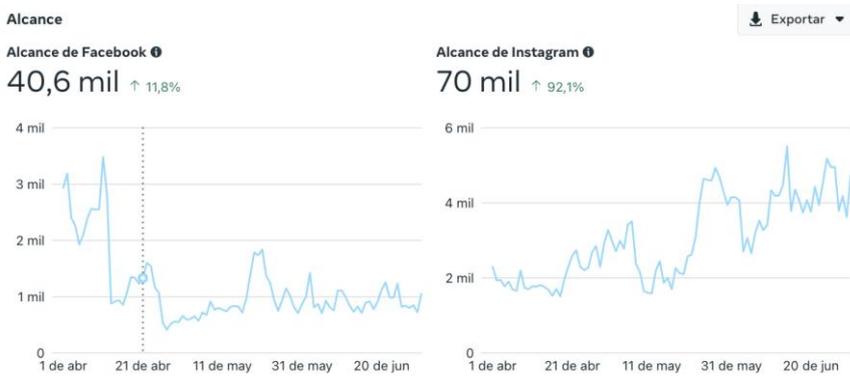
Abril – Junio 2024: **626 personas**

DESGLOSE POR MEDIO: Abril - Junio

Formulario Facebook:	465
Formulario web:	64
Whatsapp Facebook	97

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

Promedio Alcance pago en trimestre ABRIL – JUNIO 2024



Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

FACEBOOK: 2.511 Seguidores 61,9% Mujeres, 38,1% Hombres

INSTAGRAM: 2.748 Seguidores 62,5% Mujeres, 37,5% Hombres.



TWITTER:



Analytics Sitio web Interlagos.uy

Total del período ABRIL – JUNIO 2024

Usuarios únicos: 7.902

Usuarios ② 7,9 mil
Usuarios nuevos ② 7,8 mil
Tiempo de interacción medio ② 38 s



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.

Por otro lado, se propuso una nueva distribución de fondos por el equivalente en UI a USD 500.000 (dólares quinientos mil). La misma fue aprobada por el Comité de Vigilancia y se planea ejecutar en el mes de Agosto.

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 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	2026	2027	2028	TOTAL
COT UI	3,22	3,42	3,64	3,91	4,21	4,62	4,99	5,44	5,55	6,08	6,41	6,44	7,28	7,66	TOTAL
Ingresos por Ventas	-	993	25.868	55.703	61.079	95.167	91.870	69.691	46.171	32.864	20.315	83.813	65.035	16.802	665.370
Aerosur II	-	77	645	19.780	8.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.051
Interlagos	-	-	-	5.267	43.338	67.092	67.275	40.767	32.201	20.315	83.813	65.035	16.802	441.904	
Salto MB	-	-	-	2.290	1.111	3.005	2.416	-	662	-	-	-	-	9.485	
Pinar ME	-	852	16.592	9.735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.179	
Lagomar Sur	-	141	9.198	45.322	33.743	42.169	21.793	-	-	-	-	-	-	152.367	
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	(20)	-	5.404	-	-	-	-	5.384	
Costos Construcción	(388)	(28.225)	(35.106)	(16.356)	(58.225)	(67.028)	(47.341)	(42.639)	(30.632)	(7.176)	(35.210)	(60.168)	(34.440)	-	(462.933)
Aerosur II	-	(76)	(1.942)	(6.341)	(12.455)	(60)	(713)	-	(26)	-	-	-	-	-	(21.613)
Interlagos	-	-	(560)	(734)	(22.247)	(34.631)	(43.992)	(40.096)	(30.496)	(7.176)	(35.210)	(60.168)	(34.440)	-	(309.750)
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)	-	-	-	-	-	(4.145)	-	-	-	-	(18.562)
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)	-	(78)	(73)	-	-	(613)
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)	(95)	(643)	(198)	(818)	(635)	(164)	(4.030)
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)	(393)	(637)	(423)	(180)	(99)	(409)	(317)	(82)	(2.711)
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)	(6.259)	(6.025)	(6.288)	(6.288)	(6.275)	(5.621)	(96.540)
FF UI PRESUPUESTADO (MILES DE UI)	(11.183)	(61.095)	(33.190)	29.748	(5.579)	18.992	35.565	18.397	8.666	14.695	(21.559)	16.057	23.368	10.935	43.817
FF UI PRESUPUESTADO CERT PART A (MILES DE UI)	(53.518)	(81.482)	-	-	-	17.995	48.313	29.324	14.851	8.835	12.092	16.550	24.656	47.614	

Total Disponible a la fecha - miles de USD (incluye TB y LRM)	1.636
Total Disponible a la fecha - miles de UI (incluye TB y LRM)	10.840
TIR Aires del Norte	20%
TIR Interlagos	30%
TIR Aires del Laurel	-4%
TIR Aires del Pinar	11%
TIR Aires de Lagomar	15%
TIR CONSOLIDADA	6%
TIR CERT A	6%

El flujo se compone de la información real hasta el 29/07/2024 y proyectada para los restantes meses
 No se proyectó la Etapa II ni III de Salto