



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

Informe trimestral N°37

Fecha: Enero de 2025

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° 37 con fecha 29 de Enero de 2025.

1. STATUS DE LAS OBRAS

El 14 de Noviembre de 2024 se firmó la compraventa del padrón 25.692 en cumplimiento de la promesa informada en el trimestre anterior para la ampliación del Proyecto Interlagos.

El 4 de Noviembre del 2024 comenzó el proceso de relleno del padrón 25.692 llegando a un volumen de 52.000m³ actualmente volcados. Se respetó en todo momento la velocidad de relleno solicitada por los técnicos de la IC.

En paralelo, se continuó trabajando en el fraccionamiento del padrón, obteniendo con fecha 13 de Diciembre del 2024 la aprobación de la Fórmula B y con fecha 31 de Diciembre del 2024 los padrones individuales y cédulas catastrales de cada una de las nuevas tres fracciones.

Se trabajó en el seguimiento del proyecto ante la ANV y del Permiso de Construcción de la futura Torre 5. Habiendo obtenido el padrón individual de la futura Torre 5 (padrón 48.767) se está trabajando en la corrección de documentos integrando dicho padrón. Esto permitió presentar con fecha 17 de Enero del corriente el proyecto con el nuevo nº de padrón ante la ANV y con fecha 24 de Enero el Permiso de Construcción actualizado ante la IC. Cabe recordar que tanto la ANV como la IC aceptaron que se realizaran las presentaciones con el padrón matriz 25.692 pero la aprobación no se puede obtener hasta tanto no se corrigiera la misma, adoptando el padrón fraccionado real (48.767) dónde se realizará la construcción del proyecto.

Con fecha 20 de Noviembre de 2024 se lanzó el pedido de precios para la construcción de la futura Torre 5 a las empresas Arca, Norte, Ebital y Ceaosa. La última nombrada desistió de participar de la licitación. Con fecha 19 de Diciembre de 2024 se envió una circular solicitando la cotización de un conjunto de mejoras que entendemos importante evaluar con el fin de potenciar el producto y ser más competitivos. Se les informó a las empresas que se esperan las ofertas hasta el 31 de Enero del corriente.

Previo a la licencia de la construcción se comenzó a ejecutar el vallado del padrón 25.692 que fue finalizado hacia fines del mes de Diciembre.

Relativo a las habilitaciones finales, respecto a Torre 3, durante el período informado se realizó seguimiento del expediente con el Estudio Barriola en la IC. Respecto a la Torre 4, el Estudio Barriola continúa trabajando en los documentos necesarios para presentar la solicitud de la habilitación final ante la IC.

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

1.1. Proyecto Aires del Laurel (Salto)

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. Como se informó en anteriores reportes se analizaron varias alternativas para el desarrollo de las siguientes etapas y finalmente se buscó la comercialización de la porción de tierra sin construir.

El 4 de Noviembre de 2024 se firmó el boleto de reserva correspondiente a la porción del terreno sin construir y el 3 de Diciembre de 2024 se celebró la Asamblea de Titulares donde se aprobó la venta de dicha tierra.

Actualmente, se está trabajando en todo lo necesario para poder realizar la desafectación y fraccionamiento de la tierra sin construir en las condiciones acordadas en el boleto de reserva aprobado por la Asamblea. Por un lado, el agrimensor y arquitecto trabajan en las aprobaciones por parte de la Intendencia de Salto y Catastro y en lo jurídico-notarial necesario para poder desafectar dicha porción del terreno y poder comercializarlo como inmuebles/s independiente/s al proyecto de las casas/apartamentos, lo cual se encuentra dentro del régimen de propiedad horizontal.

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 original contemplaba cuatro edificios de 37 apartamentos cada uno y un quinto edificio de 32 apartamentos lo que daba un total de 180 apartamentos. Además, se preveía la construcción de 180 sitios de estacionamiento. Cada edificio cuenta con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios. En el marco de lo informado anteriormente, así como en el presente informe, el proyecto original tuvo diversas modificaciones adaptándose a las diferentes situaciones que se fueron sucediendo y siempre buscando mejorar el proyecto y la rentabilidad del mismo.

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

Habilitación final en curso: se presentó la documentación correspondiente para levantar las observaciones a las que se hizo alusión en el informe anterior y se realizó el seguimiento del trámite.

Edificio 4

La obra finalizó el 20 de Febrero de 2024, 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

El Estudio Barriola continúa trabajando en la habilitación final ante la IC.

Edificio 5 – Padrón 47.439

Respecto al Permiso de Construcción de Interlagos Torre 5 en el padrón 47.439, no hubo novedades respecto a lo informado en el reporte anterior.

AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Edificios en Padrón 25.692

Se resumen debajo los hitos asociados a las tareas llevadas a cabo hasta la fecha:

Relleno padrón 25.692

- Permiso de Relleno obtenido el 27 de Agosto de 2024 en actuación 6 del expediente 2024-81-1010-01855

- Firma de contrato de relleno con Arca el 15 de Octubre de 2024 incluyendo como parte de pago un apartamento de dos dormitorios de Interlagos Torre 2 y un lugar de estacionamiento adquirido por la empresa subcontratista que realiza las tareas de relleno.
- Comienzo de tareas de relleno con fecha 4 de Noviembre de 2024 a solicitud de la IC.
- Volumen de relleno volcado hasta la fecha es de 52.000m³.

Fraccionamiento padrón 25.692

- Fórmula A presentada el 11 de Setiembre de 2024 y aprobada el 08 de Octubre de 2024
- Fórmula B presentada el 14 de Octubre de 2024 y aprobada el 13 de Diciembre de 2024 según resolución N°24/08677
- Fraccionamiento y obtención de los 3 padrones individuales y cédulas catastrales obtenidas el 31 de Diciembre de 2024 (Padrones resultantes nº 48.767, 48.768 y 48.769)

ANV Torre 5:

- Proyecto ingresado con el padrón 25.692 (a la espera del padrón individual a obtener con el fraccionamiento) ingresado en los primeros días de Octubre de 2024 y se obtuvo con fecha 18 de Octubre de 2024 la carátula del proyecto con número asignado 1.709.
- Se trabajó durante el período informado en levantar diversas observaciones y actualizar los documentos con la información del padrón individual obtenida del fraccionamiento
- Se volvieron a presentar con fecha 17 de Enero del corriente los documentos con el padrón individual de la futura torre 5 (48.767)

Permiso de Construcción Torre 5

- Ingresado ante la IC con el padrón 25.692 (a la espera del padrón individual a obtener con el fraccionamiento) el 18 de Octubre de 2024.
- El 24 de Enero del corriente se presentaron los documentos ajustados con la información del padrón individual 48.767 que es el correspondiente a la futura Torre 5

Licitación Torre 5:

- Con fecha 20 de Noviembre de 2024 se lanzó el pedido de precios para la construcción de la futura Torre 5 a las empresas Arca, Norte, Ebital y Ceaosa. La última nombrada desistió de participar de la licitación.
- Durante el período informado se respondieron consultas, se realizó visita a edificios construidos del proyecto para que las empresas puedan confeccionar sus precios
- Con fecha 19 de Diciembre de 2024 se envió circular con solicitud de valoración económica de mejoras que deseamos aportar al proyecto con el fin de mejorar el proyecto y ser más competitivos
- Se les solicitó a las empresas el envío de precios el día viernes 31 de Enero de 2025.
- Una vez recibidos los precios se realizará análisis comparativo hasta llegar a la mejor oferta para la construcción de la futura Torre 5

Vallado padrón 25.692

- Con fecha 16 de Diciembre de 2024 comenzaron las tareas de vallado a cargo de la empresa ZVista y finalizaron sobre fines de 2024.

Debajo imágenes del proceso de relleno desde el comienzo hasta la fecha:







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	1	36	100%	68.567.229	68.986.697	10%
Interlagos	III	100%	37	-	36	97%	54.260.275	57.162.472	9%
Interlagos	IV	100%	37	1	34	95%	56.757.510	60.627.106	9%
Interlagos	V	0%	37	-	-	0%	-	64.713.491	10%
Interlagos	VI	0%	37	-	-	0%	-	66.654.896	10%
Interlagos	VII	0%	37	-	-	0%	-	68.596.301	10%
Total			475	2	359		464.326.414	671.482.364	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 y en el prelanzamiento del futuro nuevo edificio 5 de Interlagos.

Asimismo, se logró firmar un boleto de reserva por la venta de la porción de tierra no construida del proyecto Aires del Laurel de Salto.

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

2.1 Emprendimiento Aires del Laurel, Salto

Etapa 1: 100% comercializado.

Luego de un arduo trabajo, tal como se comentará previamente, se logró firmar el boleto de reserva el día 4 de Noviembre de 2024 por la venta de la porción de la tierra en la cual no se han construido las etapas 2 y 3 del proyecto Aires del Laurel de Salto y con fecha 3 de Diciembre de 2024 la Asamblea de Titulares aprobó la venta.

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.

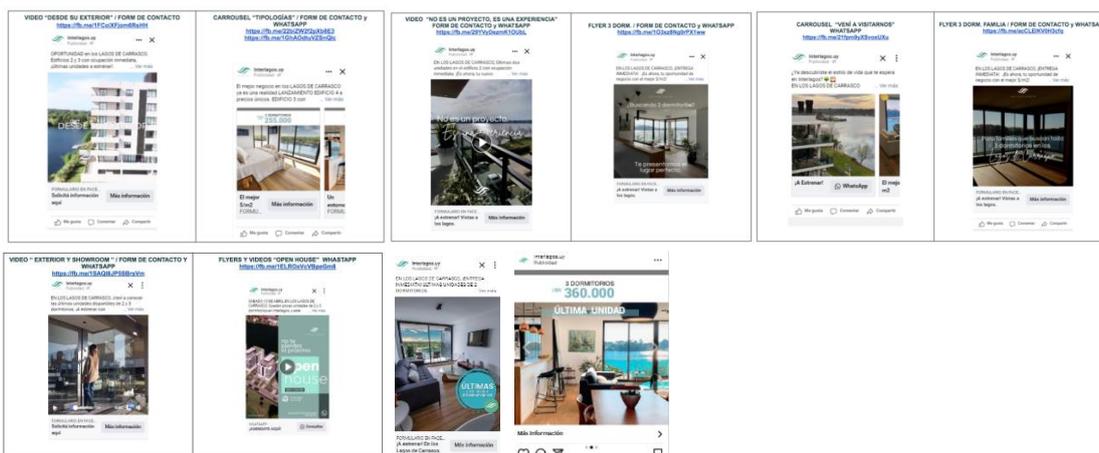
2.6 Proyecto Interlagos

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

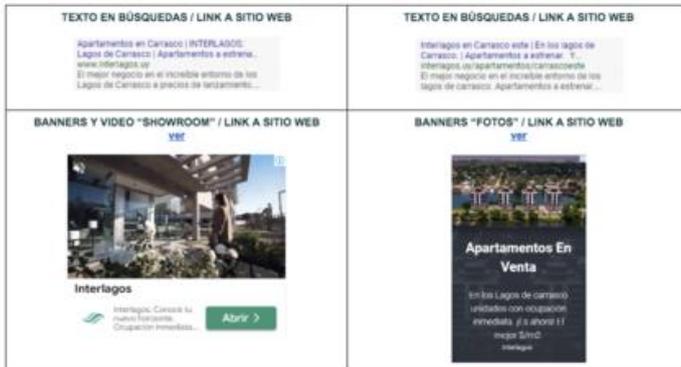
Campaña Publicitaria mensual de Anuncios del Proyecto con segmentación de Público.



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.



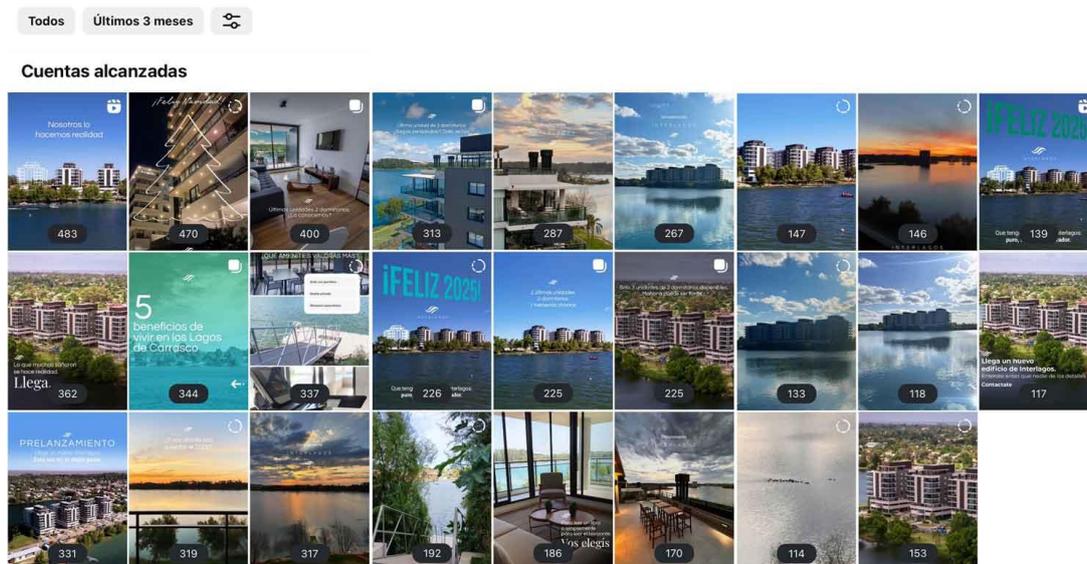
ACCIONES DE MARKETING

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

Institucional

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

Comunicación en Redes de **Interlagos y Casasuru**.



CONTENIDOS COMPARTIDOS EN **FACEBOOK / INSTAGRAM**
PERÍODO OCTUBRE – DICIEMBRE 2024

Contenido que compartiste

[Ver todo](#)



Publicaciones	13	>
Historias	13	>
Reels	2	>

Resumen

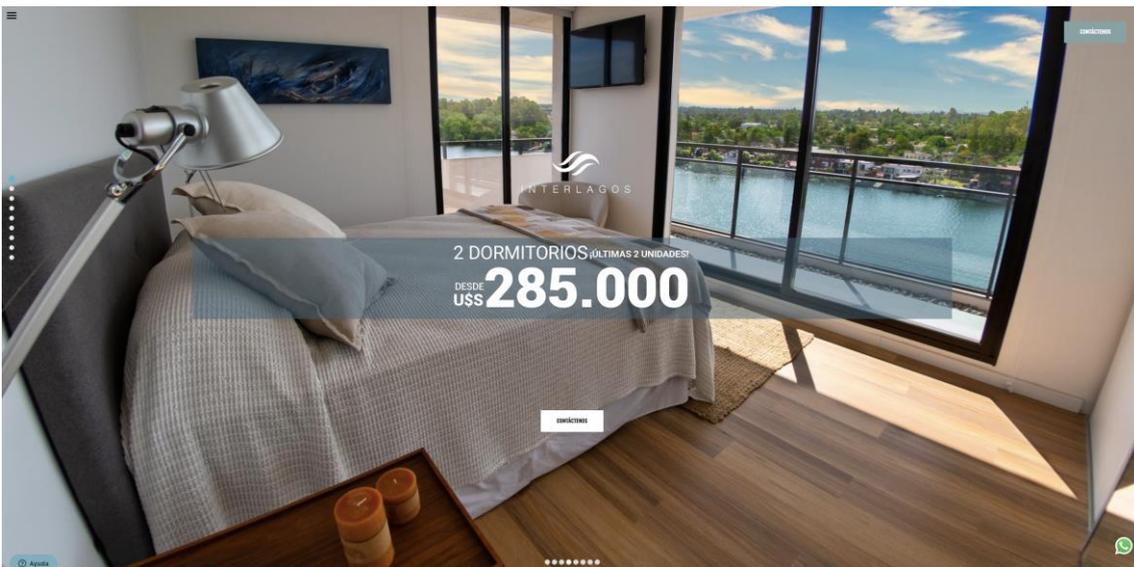
Obtuviste 42 seguidores más en comparación con 7 jul. - 4 oct..

Cuentas alcanzadas	38,5 mil	>
	-52,1%	
Cuentas que interactuaron	133	>
	-40,7%	
Total de seguidores	2.893	>
	+1,4%	

CAMPAÑA ÚLTIMAS UNIDADES DE 2 y 3 DORMITORIOS



SLIDE WEB - 2 DORMITORIOS "ÚLTIMAS 2 UNIDADES"



CAMPAÑA PRE LANZAMIENTO NUEVO INTERLAGOS

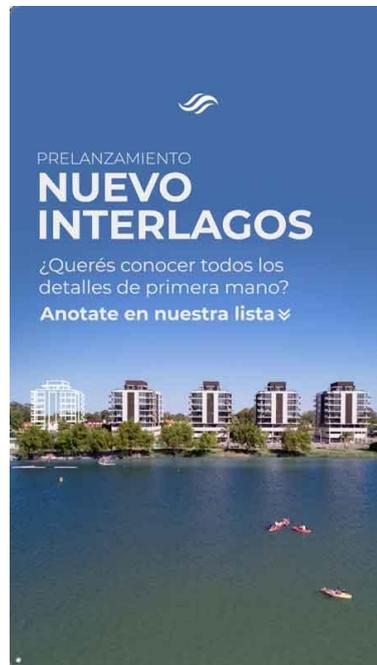


MAILING A BASE DE DATOS

🔔 ¡LLEGA UN NUEVO INTERLAGOS!



COMUNICACIÓN PARA HISTORIA Y ESTADOS DE WHATSAPP



SLIDE HOME WEB INTERLAGOS PRE LANZAMIENTO



SALUDOS DE FIN DE AÑO

TARJETA GIF / VIDEO PARA WHATSAPP:

MAILING INTERACTIVO GIF: 🌟 ¡Que tengas un 2025 a lo Interlagos!



Resultados de gestión

Contactos recibidos de personas que solicitaron Asesoramiento
Total Período:

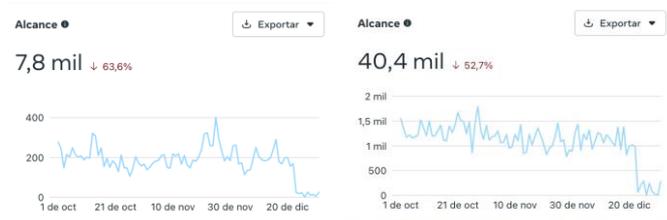
Octubre – Diciembre 2024: **316 personas**

DESGLOSE POR MEDIO: Octubre - Diciembre

Formulario Facebook:	248
Formulario web:	30
Whatsapp Facebook	38

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

Promedio Alcance pago y orgánico en trimestre OCTUBRE – DICIEMBRE 2024

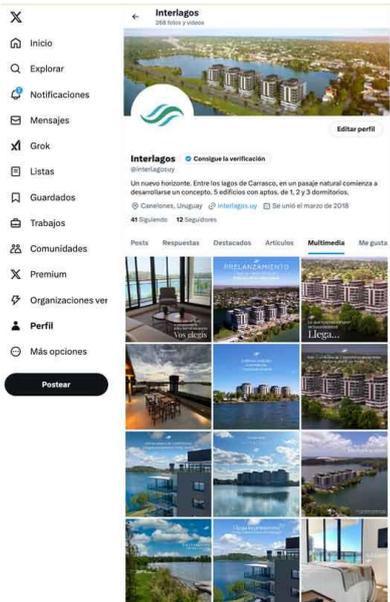


Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

FACEBOOK: 2.511 Seguidores 62% Mujeres, 38% Hombres

INSTAGRAM: 2.893 Seguidores 63,3% Mujeres, 36,7% Hombres.

X (TWITTER):



Analytics Sitio web Interlagos.uy

Total del período OCTUBRE – DICIEMBRE 2024

Usuarios únicos: 2.207



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.

Para el cierre del ejercicio al 31/12/24 se mantuvo la totalidad de la disponibilidad en TB. A la fecha existe un disponible en TB de aprox USD 1.2M

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

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	6,06	6,41	6,44	7,28	7,66	TOTAL
Ingresos por Ventas	-	993	25.868	55.703	61.702	95.165	91.873	69.691	46.171	22.105	24.558	73.514	77.888	18.250	663.479
Aerosur II	-	77	645	19.780	8.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.051
Interlagos	-	-	-	5.267	43.338	67.092	67.275	40.767	22.105	22.785	73.514	77.888	18.250	438.280	
Salto MB	-	-	-	2.912	1.111	3.005	2.416	-	-	1.773	-	-	-	-	11.217
Pinar ME	-	852	16.592	9.735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.179
Lagomar Sur	-	141	9.198	45.322	33.743	42.167	21.796	-	-	-	-	-	-	-	152.368
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	(20)	-	5.404	-	-	-	-	-	5.384
Costos Construcción	(388)	(28.225)	(35.106)	(16.356)	(58.225)	(67.028)	(47.340)	(42.640)	(30.640)	(6.528)	(29.252)	(59.884)	(41.722)	(2.475)	(465.809)
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)	(30.504)	(6.528)	(29.234)	(59.884)	(41.722)	(2.475)	(312.607)
Salto MB	(125)	(7.681)	(3.170)	(29)	(22)	(24)	(15)	(10)	-	-	(18)	-	-	-	(11.094)
Pinar ME	(20)	(15.232)	(4.372)	(345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.969)
Lagomar Sur	(242)	(5.237)	(25.062)	(8.908)	(23.501)	(32.313)	(2.619)	(2.535)	(110)	-	-	-	-	-	(100.527)
Cuotas Tierra Aerosur II	-	(765)	(1.256)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.022)
Cuotas Tierra Interlagos	-	-	(13.318)	(1.099)	-	-	-	-	-	(3.839)	-	-	-	-	(18.255)
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)	-	(100)	(104)	-	-	(665)
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)	(601)	(222)	(717)	(760)	(178)	(4.052)
Comisión 0,8% de las ventas Salto MB	-	-	-	-	(17)	(12)	(20)	(10)	-	-	-	-	-	-	(59)
Comisión 0,8% de las ventas Pinar ME	-	-	(161)	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265)
Comisión 0,8% de las ventas Lagomar Sur	-	-	-	(460)	(83)	(303)	(331)	-	-	-	-	-	-	-	(1.177)
Costo Inmobiliarias Aerosur II	-	-	-	-	(127)	(46)	-	-	-	-	-	-	-	-	(173)
Costo Inmobiliarias Interlagos	-	-	-	-	-	(172)	(393)	(637)	(423)	(86)	(111)	(359)	(380)	(89)	(2.649)
Costo Inmobiliarias Salto MB	-	-	-	-	(53)	(26)	(28)	(65)	(13)	-	-	-	-	-	(185)
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)	(5.168)	(6.288)	(6.288)	(6.275)	(6.132)	(96.194)
FF UI PRESUPUESTADO (MILES DE UI)	(11.183)	(61.095)	(33.190)	29.748	(4.957)	18.990	35.568	18.396	8.658	5.884	(11.416)	6.162	28.750	9.376	39.691
FF UI PRESUPUESTADO CERT PART A (MILES DE UI)	(53.518)	(81.482)	-	-	-	17.995	48.313	29.324	14.851	3.310	13.600	14.619	28.928	46.512	

Total Disponible a la fecha - miles de USD (incluye TB y LRM)	1.411
Total Disponible a la fecha - miles de UI (incluye TB y LRM)	9.861
TIR Aires del Norte	20%
TIR Interlagos	29%
TIR Aires del Laurel	0%
TIR Aires del Pinar	11%
TIR Aires de Lagomar	15%
TIR CONSOLIDADA	6%
TIR CERT A	6%