FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL I

Informe N°42

Fecha: Octubre de 2026

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° 42 con fecha 31 de Octubre de 2026, que comprende la información del último período.

1. STATUS DE LAS OBRAS

El 14 de Noviembre de 2024 se firmó la compraventa del padrón 25.692 (actualmente padrones número 48.767, 48.768 y 48.769) para la ampliación del Proyecto Interlagos.

Se lanzó el 20 de Noviembre de 2024 un llamado a licitación que, según lo detallado en informes anteriores, llevó a otorgar la obra de Interlagos Torre 5 a la empresa Arca Construcciones.

Con fecha 10 de Abril de 2025 se firmó el contrato de construcción con Arca.

Se realizó apertura de obra ante BPS y la obra comenzó el lunes 21 de Abril de 2025.

A la fecha se encuentran finalizados la estructura de hormigón, los muros y los revoques exteriores, y la obra se encuentra en la etapa de terminaciones e instalaciones, según se detalla en el cuadro de avance de obra.

Durante los meses de Junio y Julio del corriente, la obra se vio afectada por el conflicto laboral en el marco del convenio colectivo salarial a nivel nacional del sector de la construcción, cuyo impacto se describe más adelante.

El objetivo sigue siendo poder realizar la entrega de las unidades comercializadas en Diciembre de 2026.

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

1.1. Proyecto Aires del Laurel (Salto)

Proyecto totalmente comercializado y finalizado.

1.2. Proyecto Aires de Lagomar Sur

Proyecto totalmente comercializado y finalizado con habilitación por parte de la IC.

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 totalmente comercializado y finalizado con habilitación por parte de la IC.

1.5. Proyecto Aires del Norte

Proyecto totalmente comercializado y finalizado 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, 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. Cabe resaltar que, dentro de las diversas modificaciones, se fueron incorporando dos cocheras adicionales a las ya mencionadas en cada una de las Torres 2, 3 y 4, y la actual Torre 5 es igual a las anteriores (37 apartamentos y 39 cocheras).

Cuadro resumen con la información de las aprobaciones del proyecto:

Aprobación	Fecha
Resolución Aprobación Junta Departamental por Viabilidad de Uso	0535/17
Resolución IC 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

Proyecto finalizado.

El 6 de Abril del corriente se recibió notificación de la Intendencia con resolución de aprobación intermedia y se continuó con los pasos siguientes de ingreso de los planos de mensura a cotejo en Catastro por parte del Agrimensor.

El 6 de Octubre del corriente se recibió la notificación de la Intendencia con la resolución de aprobación formal, restando actualmente que Catastro entregue los planos finales para presentarlos a la Intendencia y concluir la habilitación.

Edificio 4

Proyecto finalizado.

En el mes de Enero del corriente se obtuvo la habilitación final de bomberos, tras lo cual se ingresó la documentación para el final de obra ante la Intendencia de Canelones.

El 30 de Octubre del corriente se realizó la inspección del edificio por parte de la Intendencia. Se continúa con los trámites correspondientes.

AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Edificios en Padrón Matriz 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.
- Comienzo de tareas de relleno con fecha 4 de Noviembre de 2024.
- Fin del relleno con fecha 12 de Marzo de 2025.

Fraccionamiento padrón 25.692

- 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).

AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Edificio Padrón Número 48.767 - Torre 5

ANV Torre 5:

- Se obtuvo la Resolución del MVOT (Promoción) el 31 de Marzo de 2025 en expediente 2024-68-1-007957, con el Nº de proyecto 1.709.

Permiso de Construcción Torre 5:

- El 10 de Marzo de 2025 se obtuvo la aprobación del Permiso de Construcción en actuación n° 27 del expediente 2024-81-1330-01998.

Licitación Torre 5:

- Se optó, previo aval del comité de vigilancia, por la oferta de Arca Construcciones según se explicara y detallara en informes anteriores.

Firma Contrato de Construcción y comienzo de obra Torre 5:

- Con fecha 10 de Abril de 2025 se firmó el contrato de construcción con Arca y se comenzó el proceso de apertura de obra ante BPS, comenzando los trabajos el lunes 21 de Abril de 2025.

Afectación de Plazos:

Durante los meses de Junio y Julio del corriente, la obra se vio afectada por el conflicto colectivo a nivel nacional del sector de la construcción, originado por la negociación del nuevo Convenio Colectivo entre el SUNCA y las cámaras empresariales. Ante la falta de acuerdo en los Consejos de Salarios, el sindicato implementó un plan de medidas gremiales que incluyó asambleas no coordinadas, suspensión de horas extras, paros parciales y paros nacionales. Estas medidas se extendieron durante varias semanas, afectando la continuidad de los trabajos y la logística de abastecimiento de materiales.

En particular, la obra (al igual que todo el rubro a nivel nacional) registró demoras debido a interrupciones parciales de la actividad, restricciones para la descarga de suministros y materiales en determinados días, así como una disminución del rendimiento de algunas cuadrillas y subcontratos. Como consecuencia, el avance de varios rubros fue inferior al previsto en la programación original.

Durante la primera semana de Agosto las partes alcanzaron un preacuerdo para un nuevo convenio colectivo, lo que permitió la normalización progresiva de la actividad y la reanudación del suministro de materiales y del ritmo habitual de ejecución de la obra, recuperándose parte de los atrasos mediante la reprogramación de las tareas y la coordinación con los distintos subcontratistas.

AVANCE DE OBRA (Octubre 2026)

	Rubro	Estado de avance
TRABAJOS PRELIMINARES	Trabajos preliminares	Provisorios de UTE y OSE. Vallado del predio. Instalaciones provisorias. Armado y puesta en marcha de la grúa.
OBRA INTERNA	Hormigón	100% ejecutado.
	Muros HHCC	100% ejecutado.
	Carpetas	Unidades: 100% ejecutadas. Entrepiso: 50% ejecutado.
	Yeso	Tabiques estructura y placas: 100%. Palier: estructura hasta N600, 100%. Emplacado hasta el Nivel 500: 83%. Cielorrasos de cocinas y exterior N100 a N500: 83%.
	Impermeabilización	Baños: 100%. Techo SUM: 100%. Azotea: 50%. Entrepiso: 50%.
	Aluminio	Marcos de aberturas: 99%. Hojas, incluidas fachadas laterales: 99%. Puertas de cocinas: 100%. Estructura de barandas: 80%.
	Revestimientos y pavimentos	Revestimiento y pavimentos de baños: 100%. Terrazas N100 a N600: 100%.
	Revoque exterior	100%.
	Yeso proyectado	100%.
	Enduido y pintura	Enduido hasta N600: 100%. Pintura: 90%.

	Rubro	Estado de avance
	Carpintería de madera	Muebles N100 a N600: 98%. Muebles 3D de baños: 98%. Puertas colocadas hasta N300: 50%.
	Mesadas	N100 y N200 colocadas; N300 en colocación: 40%.
	Vinílico	Completo hasta N600: 100%. Zócalos en N100 y N200: 33%.
INSTALACIONES	Ascensor	En proceso.
	Eléctrica	Unidades enhebradas: 100%. Tableros interiores: 85%. Plaquetas: 33%. Luminarias: 15%.
	Sanitaria	Artefactos sanitarios hasta N600: 99%. Desagües en EP y PB en ejecución.
	Aire acondicionado	Preinstalación en unidades: 100%. Pendiente cañería del SUM.
	Ductos (Botaro)	100%.
	Gas	Unidades: 100%. Pendiente terminar montantes (detalles).
EXTERIORES	Green Block	100% terminado. Riego: 30%. Adoquines: 25%.
SHOWROOM	Showroom unidad 202	Finalizado.

Gestiones ante oficinas públicas:

Red de agua potable:

Se encuentra en ejecución.

Viabilidad de Saneamiento:

Torre 5 aprobada con conexión directa a impulsión según proyecto.

Proyecto de Incendio:

Se presentó el proyecto de incendio a la Dirección Nacional de Bomberos y fue aprobado.

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO – JULIO 2026

1 – Llenado sobre Nivel 6



2 – Situación a Julio de 2026



3 – Estructura de yeso / aberturas



4 – Pavimentos y revestimientos




5 – Enduido y pintura




6 – Gimnasio



7 – Solarium y tanque de agua



8 – SUM





9 – Showroom en construcción




RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO – OCTUBRE 2026

1 – Situación actual





2 – Green Block



3 – Carpetas de entrepiso



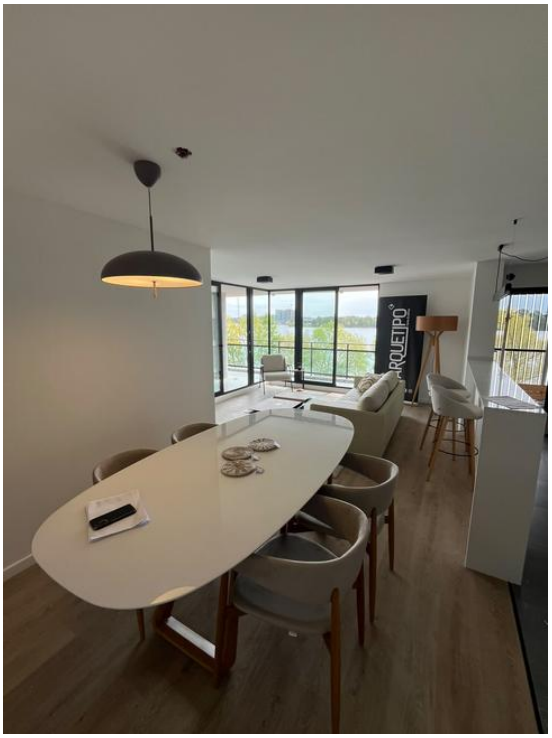
4 – Muelle



5 – Torre 5 y Torre 1

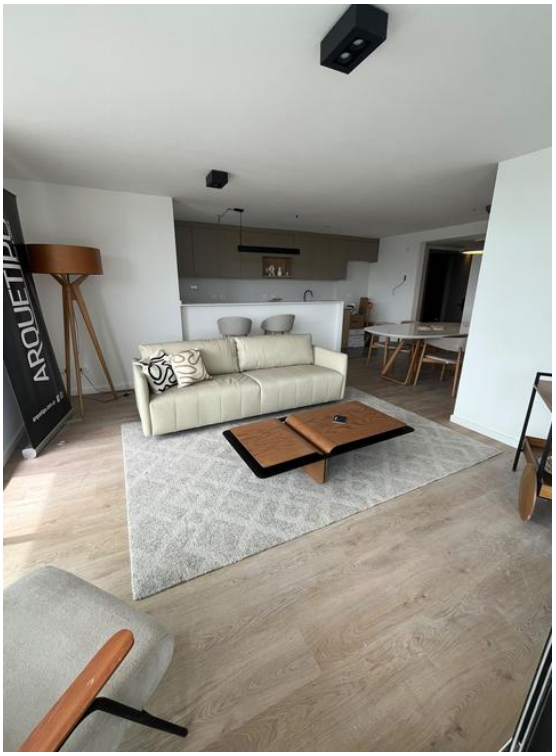


6 – Showroom













AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Padrones Número 48.768 y 48.769

Tal como se informó previamente, el 17 de Octubre de 2025 la IC aprobó la modificación de la viabilidad de uso de los padrones 48.768 y 48.769, que permitía la construcción de dos nuevos edificios (Torres 6 y 7), y el 13 de Abril de 2026 se presentó la solicitud de reválida de dicha viabilidad para extenderla por 180 días, la cual venció en el mes de Octubre del corriente.

Actualmente, según decisión de los Titulares en Asamblea, no se prevé avanzar con nuevos desarrollos inmobiliarios en estos padrones, por lo que los mismos serán destinados a su comercialización como terrenos.

2. STATUS COMERCIAL

El estatus actual de ventas y/o escrituras realizadas por cada proyecto al 31 de Octubre de 2026 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	69.403.502	13%
Interlagos	II	**100%**	37	-	37	**100%**	68.846.289	69.207.054	13%
Interlagos	III	**100%**	37	-	37	**100%**	56.600.189	56.768.546	11%
Interlagos	IV	**100%**	37	-	37	**100%**	60.346.707	60.346.707	11%
Interlagos	V	81%	37	27	-	73%	41.667.142	59.068.033	11%
Total			401	27	364		512.201.727	530.251.994	100%

Se consideran como reservadas las unidades con boleto de reserva o compromiso de compraventa firmado al 31 de Octubre de 2026.

Se trató de un período en el cual se trabajó en la comercialización del proyecto Interlagos. Como se informó previamente, se ha logrado comercializar la totalidad de las unidades construidas, por lo que se han vendido el 100% de las unidades de las Torres 1, 2, 3 y 4. Se continuó reforzando la comercialización del nuevo edificio 5 de Interlagos, “Interlagos Novo”, focalizando la comunicación y el marketing en la entrega para Diciembre 2026 y en las mejoras e innovaciones que tendrá el proyecto.

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

2.1 Emprendimiento Aires del Laurel, Salto

100% comercializado. Tal como se informó en reportes anteriores, el 16 de Diciembre de 2025 se firmó la escritura de compraventa de la porción de tierra sin construir, con lo que se completó la comercialización del proyecto.

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

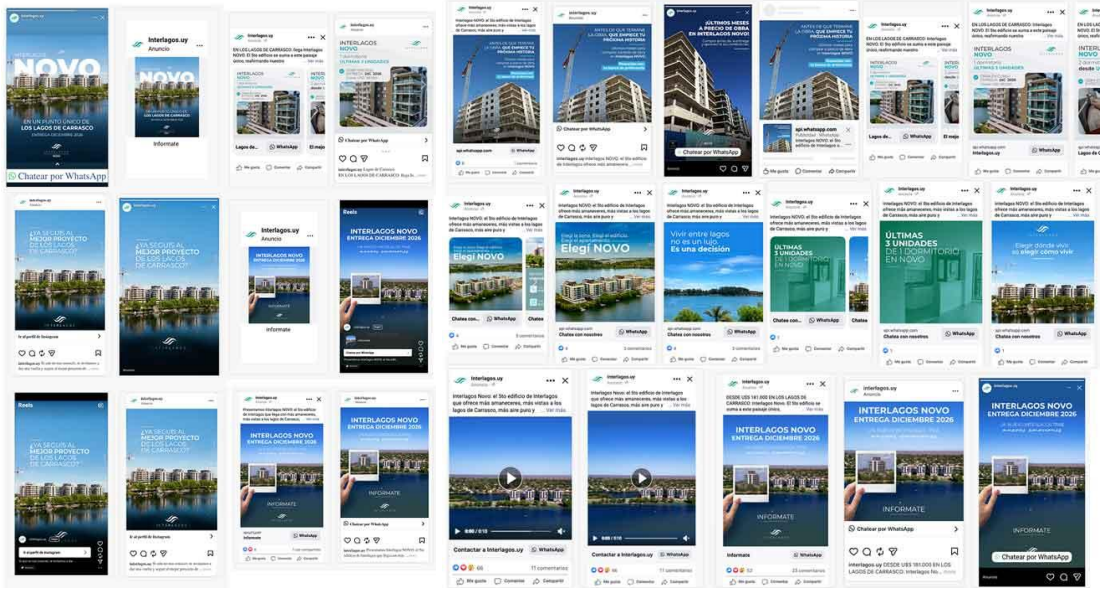
Se continuó con la comercialización del proyecto mediante la ejecución de diferentes campañas.

Dado que están totalmente comercializadas las unidades de las torres construidas (Torres 1, 2, 3 y 4), se trabajó sobre la quinta torre, Interlagos Novo, focalizando la comunicación en la entrega en Diciembre, las últimas unidades disponibles de 1 dormitorio y las mejoras del proyecto.

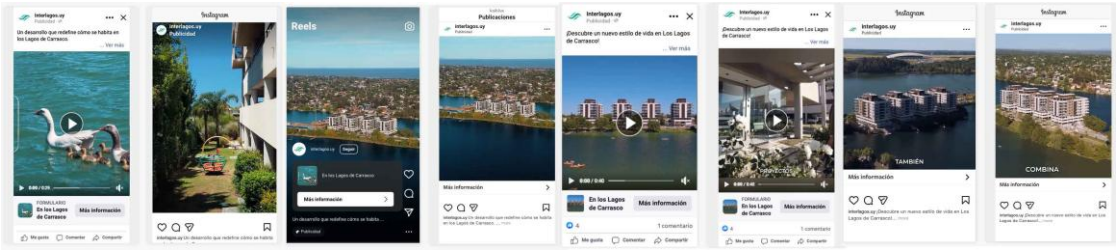
Campaña publicitaria mensual de anuncios del proyecto con segmentación de público.

Ejemplos de anuncios de formulario de clientes potenciales: campaña de Facebook e Instagram / chat de WhatsApp.

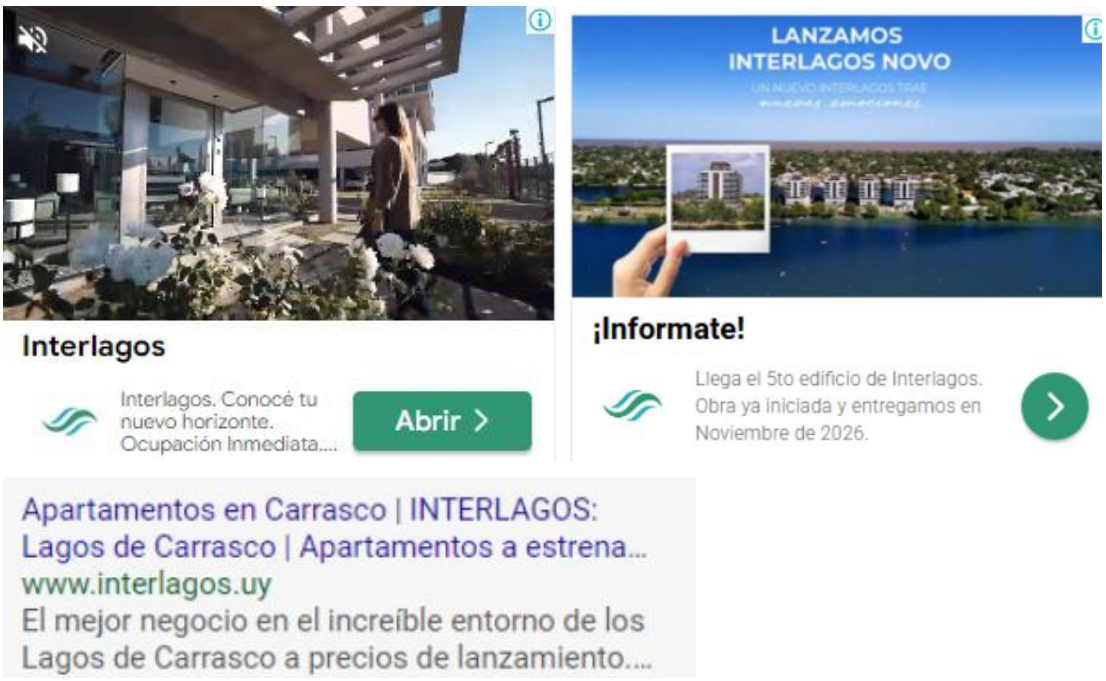
Variante de anuncios Interlagos NOVO – Facebook e Instagram



Variante de anuncios Inversores – Real Estate



Banners responsivos y video / link a sitio web



ACCIONES DE MARKETING

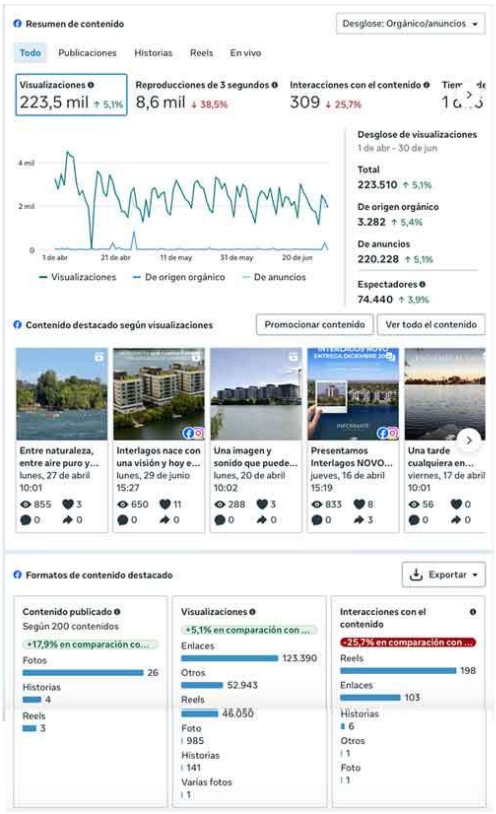
Se realizaron diferentes materiales de marketing y promoción. Se muestran a continuación algunos de ellos.

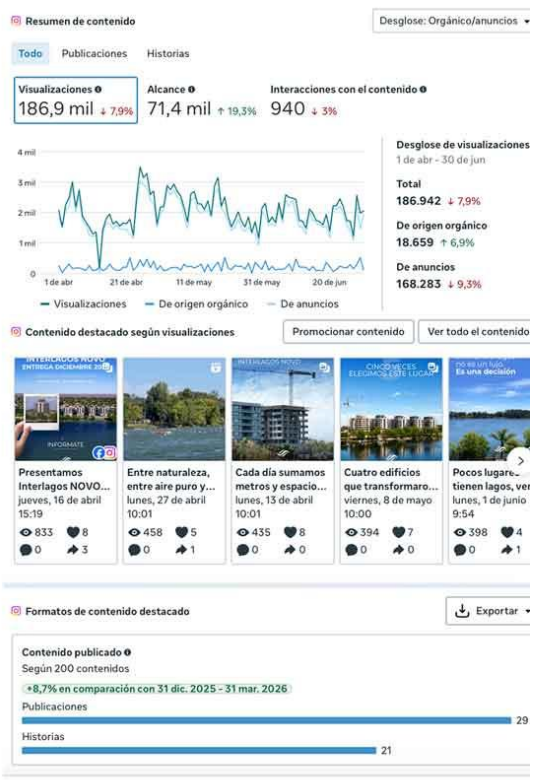
Institucional

A continuación, algunos ejemplos de los posteos, reels e historias institucionales y semanales que se realizaron en todas las redes sociales, con comunicación en redes de **Interlagos y CasasUru**.

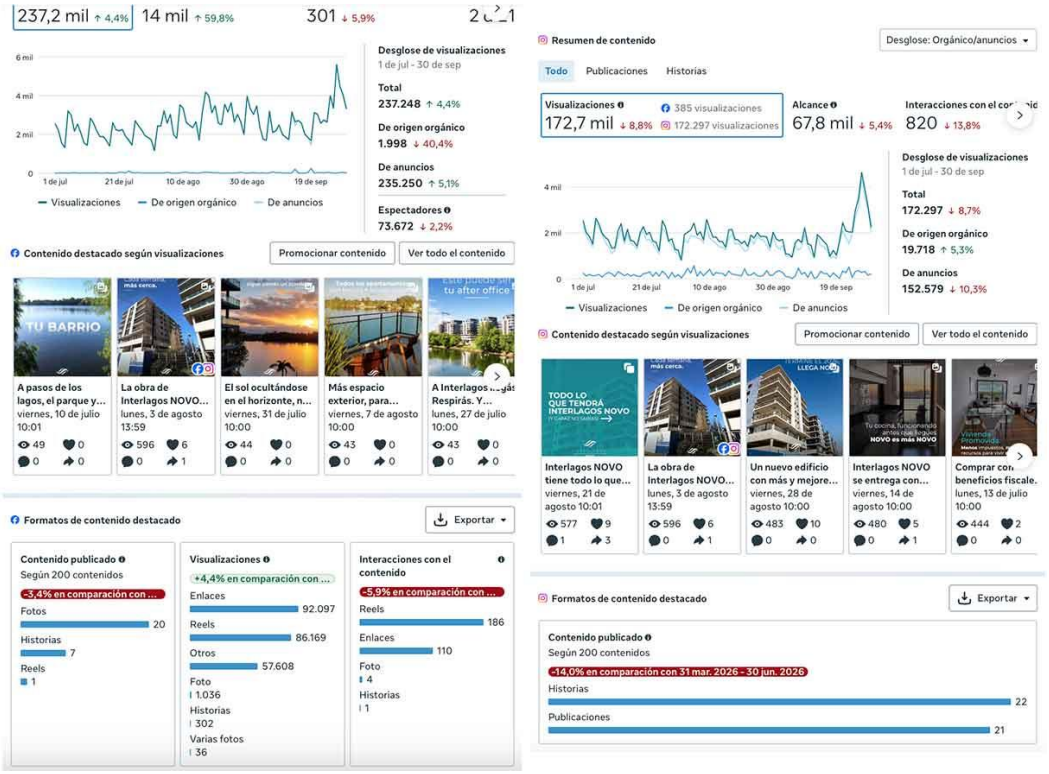
Contenidos en Facebook e Instagram. Se compartió contenido orgánico (posteos, reels e historias):

Abril – Junio 2026: 50 piezas





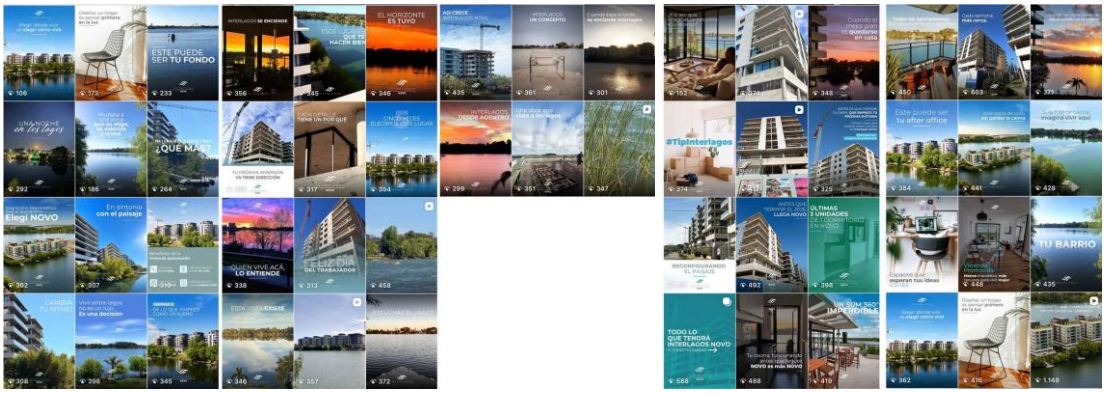
Julio – Setiembre 2026: 43 piezas



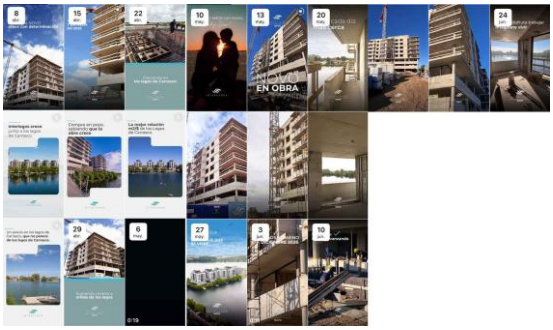
La comunicación y el contenido, con diferentes enfoques y temáticas, mantuvieron permanentemente la estrategia de poner énfasis en lo nuevo que se viene, mostrando el avance ligado al estilo de vida que posiciona vivir en Interlagos. De esta manera, se focalizó en un tono más cercano a la finalización del proyecto y a la recta final hacia Diciembre 2026, con los siguientes objetivos:

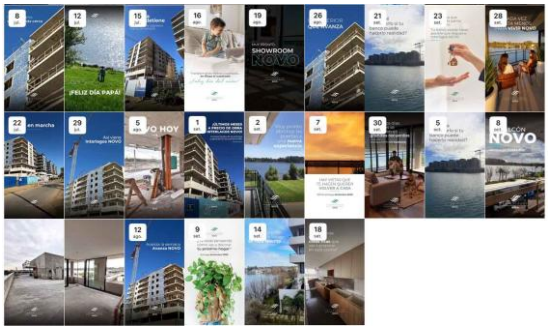
- Promocionar y posicionar Interlagos NOVO.
- Mantener en lo más alto el concepto de calidad del lugar, la construcción y el entorno.
- Mostrar el avance de obra, con detalles más específicos en lo aspiracional.
- Comunicar las unidades disponibles.

Formato feed: imagen y video



Formato historias





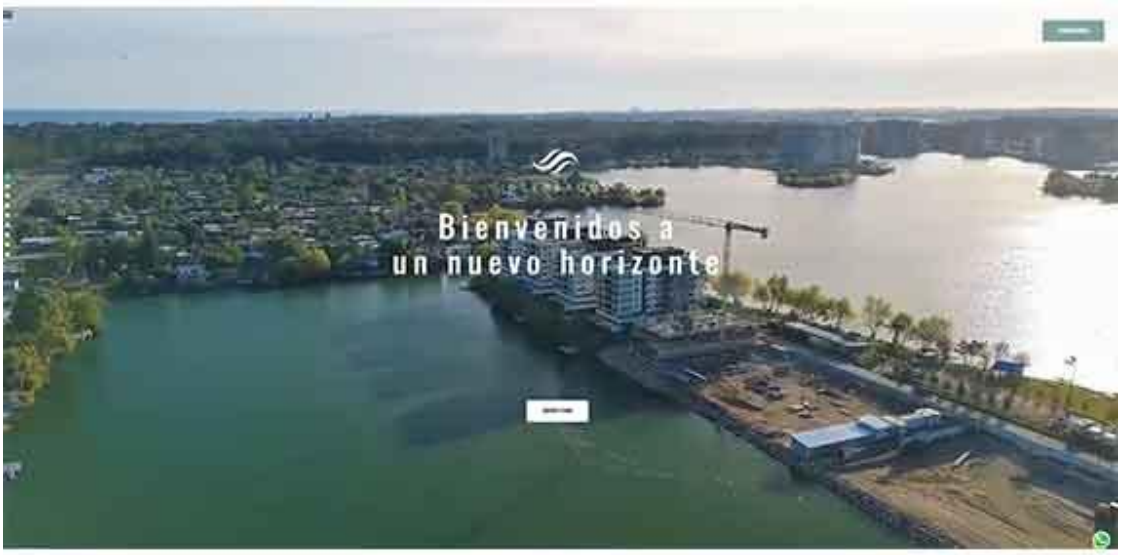
INTERLAGOS WEB

Actualización de imagen en slide web con producción fotográfica actual





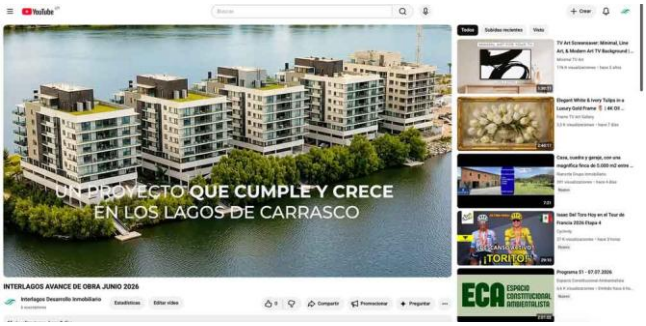
Edición y sustitución de video para Web 360º en slide web

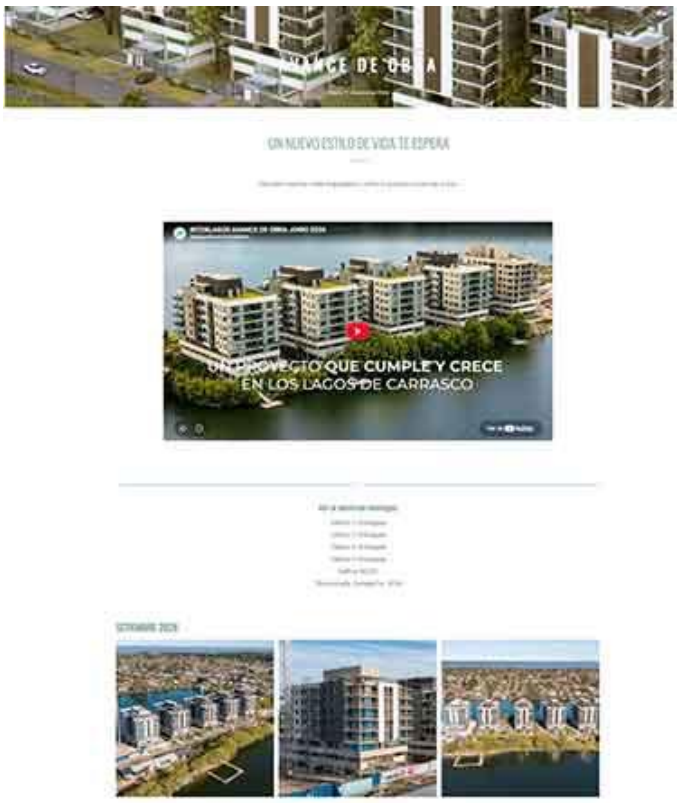


ACTUALIZACIÓN DE AVANCE DE OBRA EN SITIO WEB

Actualización del video evolutivo, edición y actualización en redes sociales: https://youtu.be/5vohDol5FQw?si=BVqDTKRJ6WNWK8Zf





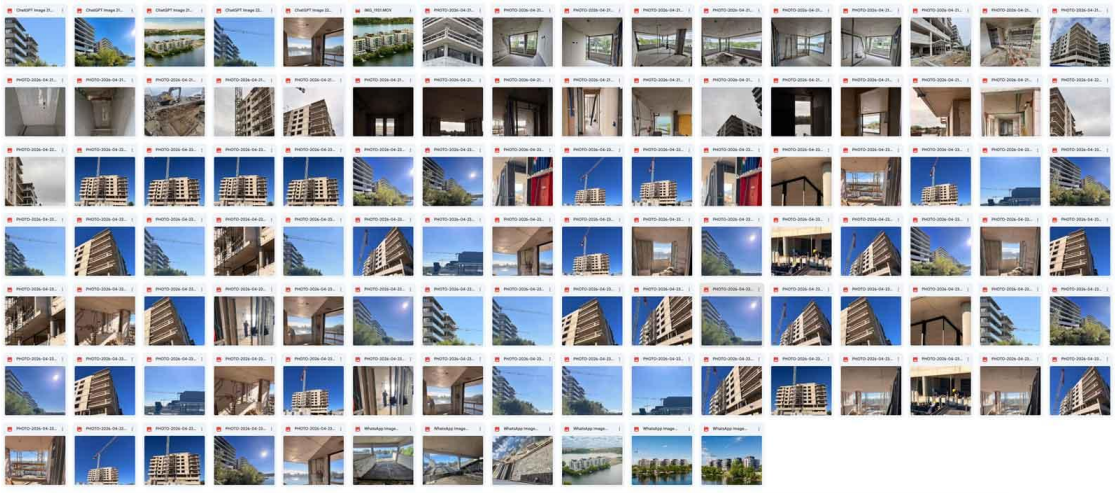


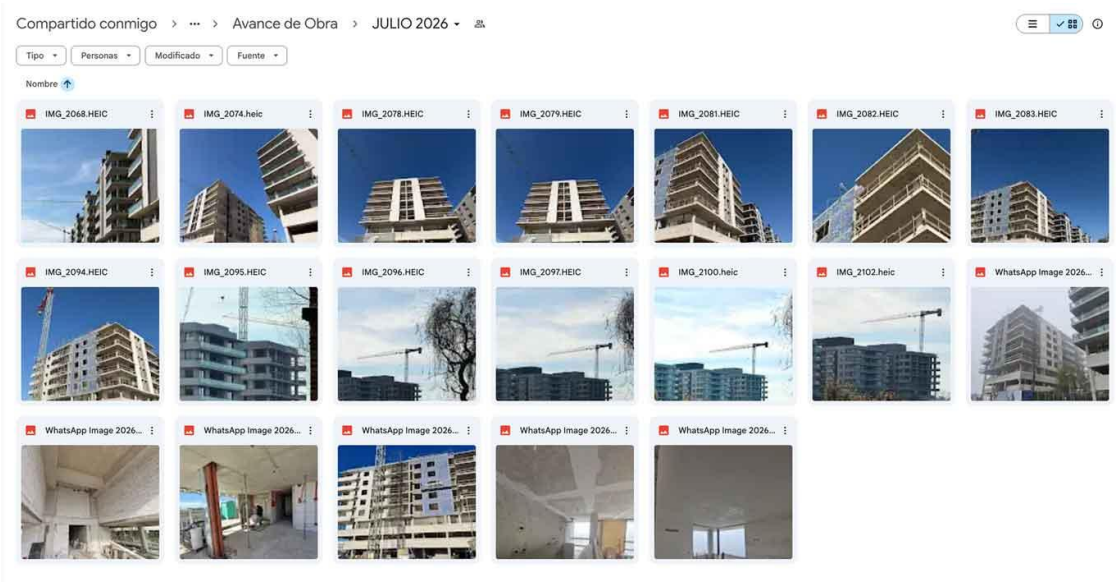
Nuevo video comparativo, mostrando el inicio de obra y la actualidad



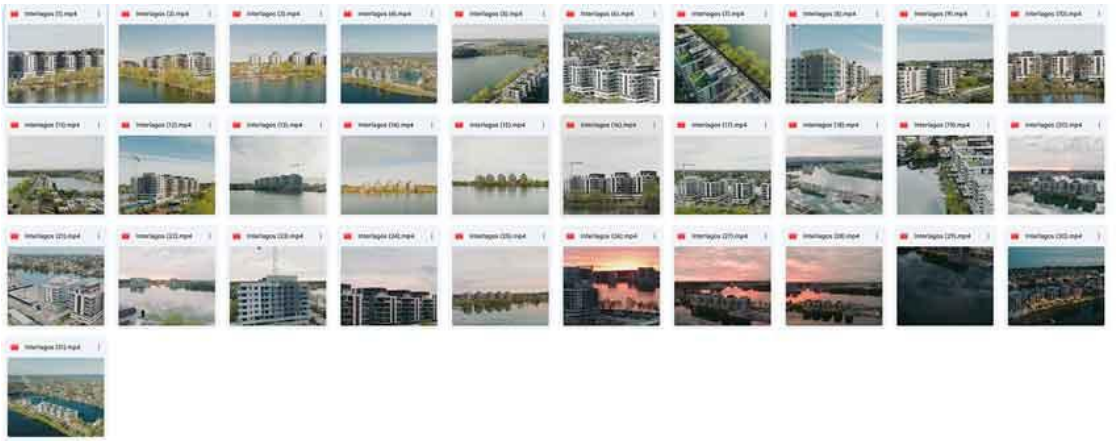
MATERIALES

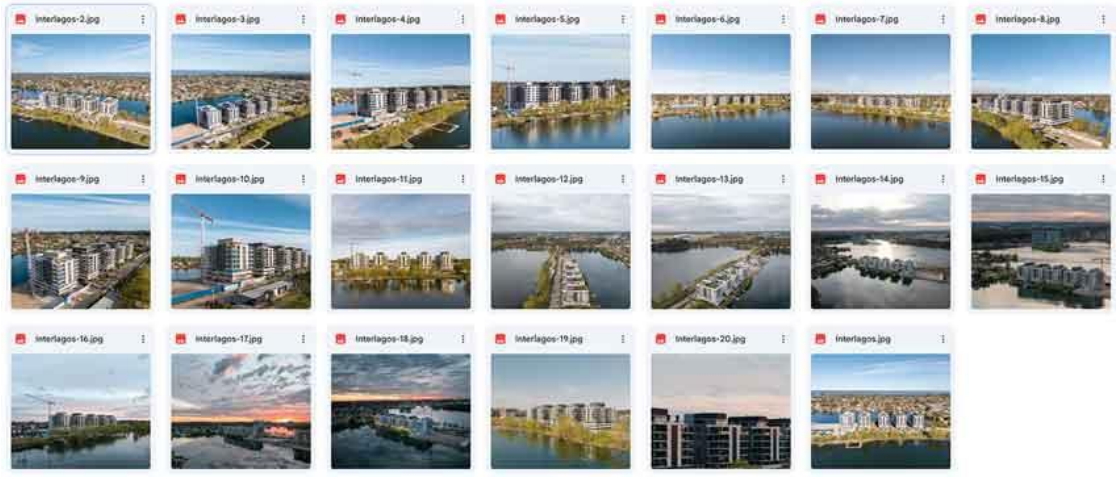
Producción de fotos y videos – Abril – Junio 2026



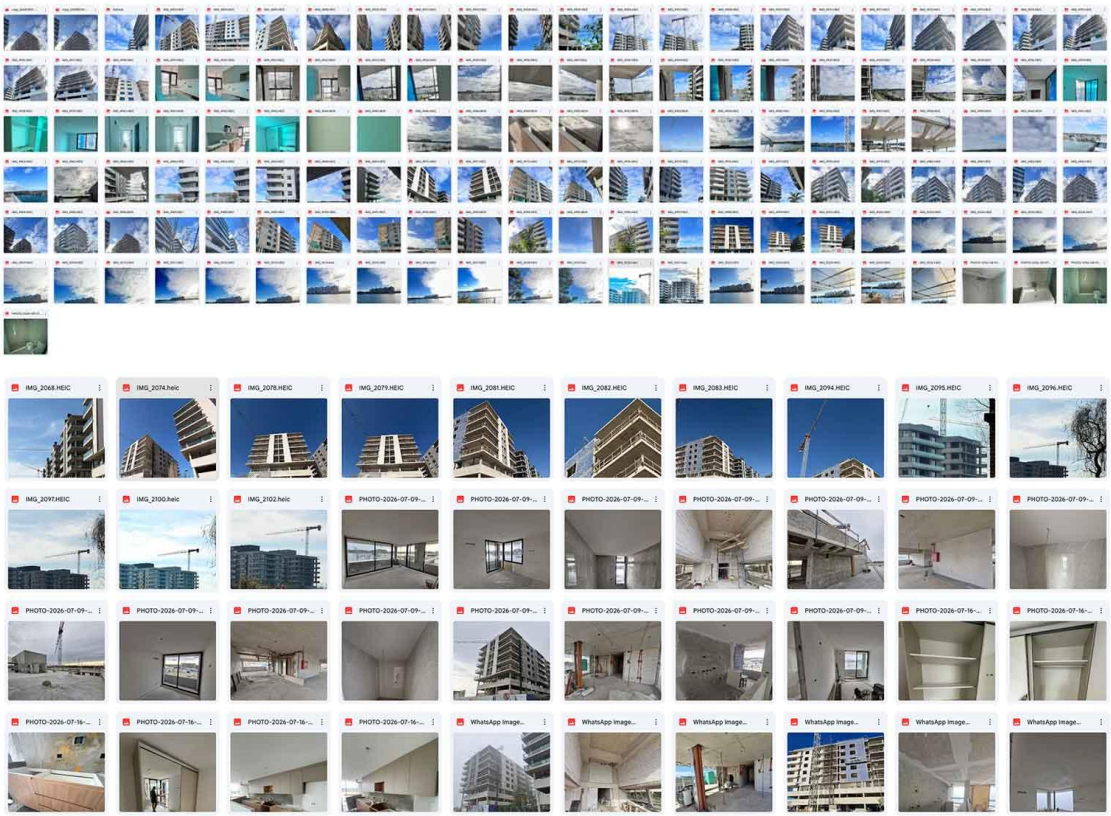


Producción de fotos y videos con dron para contenidos





Base de datos de imágenes y videos de obra – Julio / Setiembre 2026



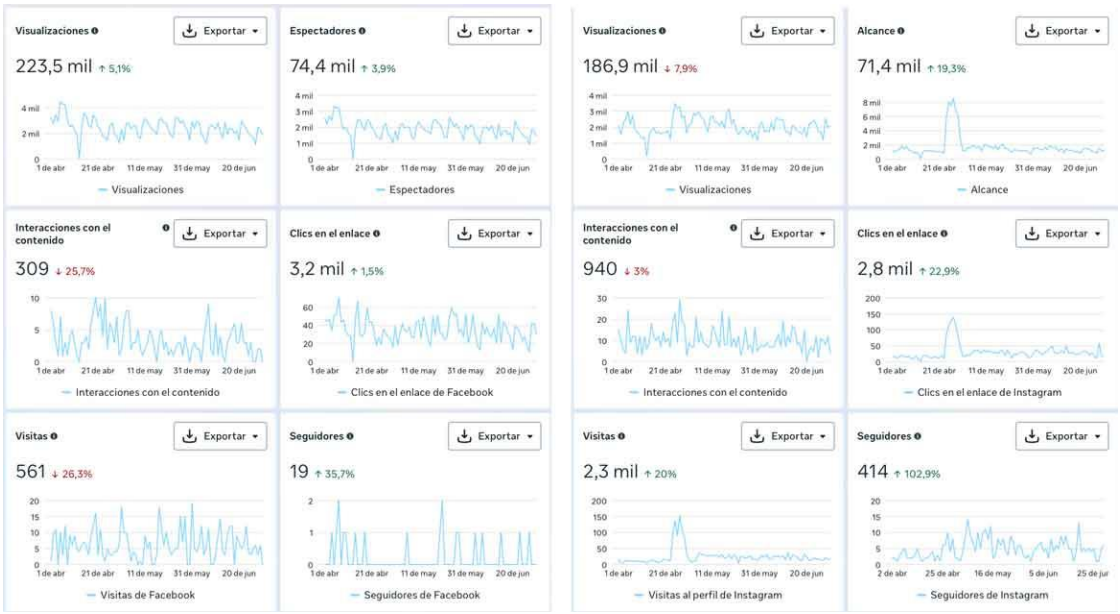
RESULTADOS DE GESTIÓN

Contactos recibidos de personas que solicitaron asesoramiento:

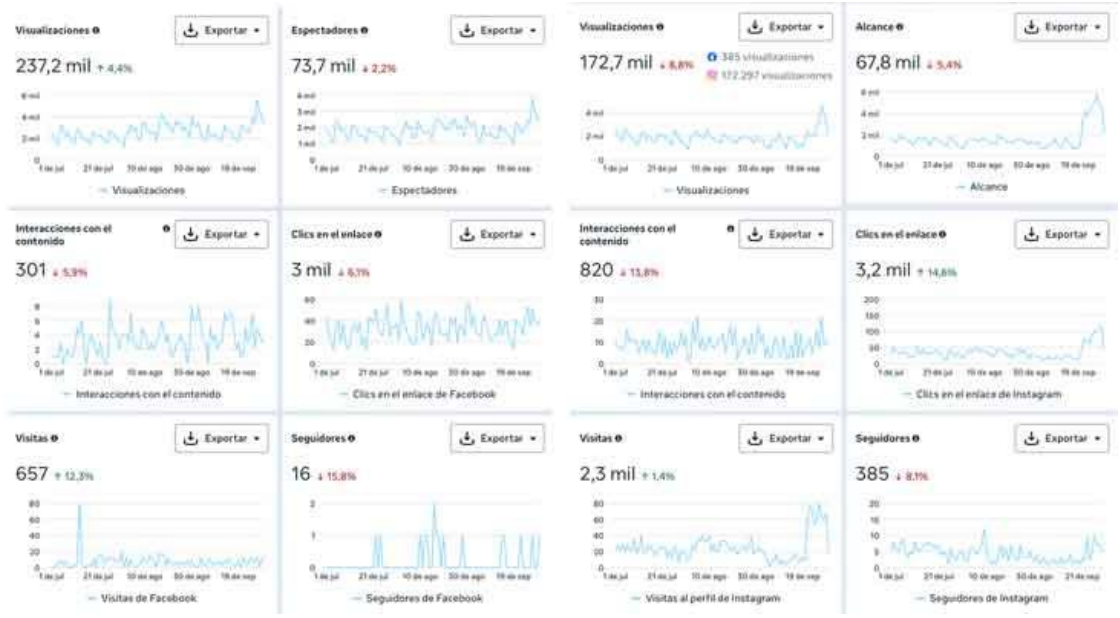
Medio	Abril – Junio 2026	Julio – Setiembre 2026
Formulario Facebook	224	242
Formulario web	41	44
WhatsApp Facebook	757	569
Total	**1.022**	**855**

Alcance del público de interés con la campaña en Facebook e Instagram:

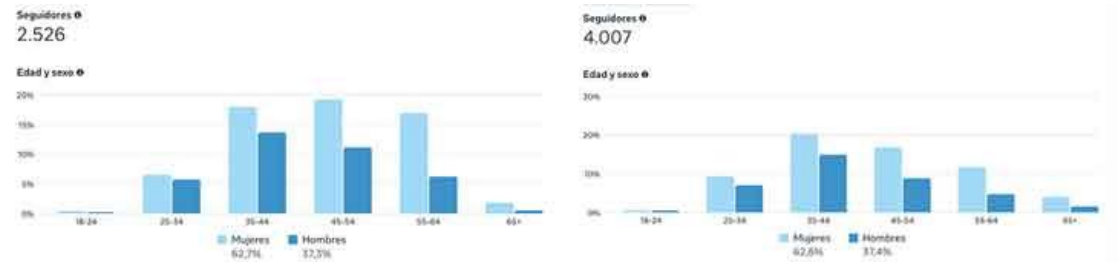
Métricas de alcance pago y orgánico – Abril a Junio 2026 (Facebook / Instagram)



Métricas de alcance pago y orgánico – Julio a Setiembre 2026 (Facebook / Instagram)



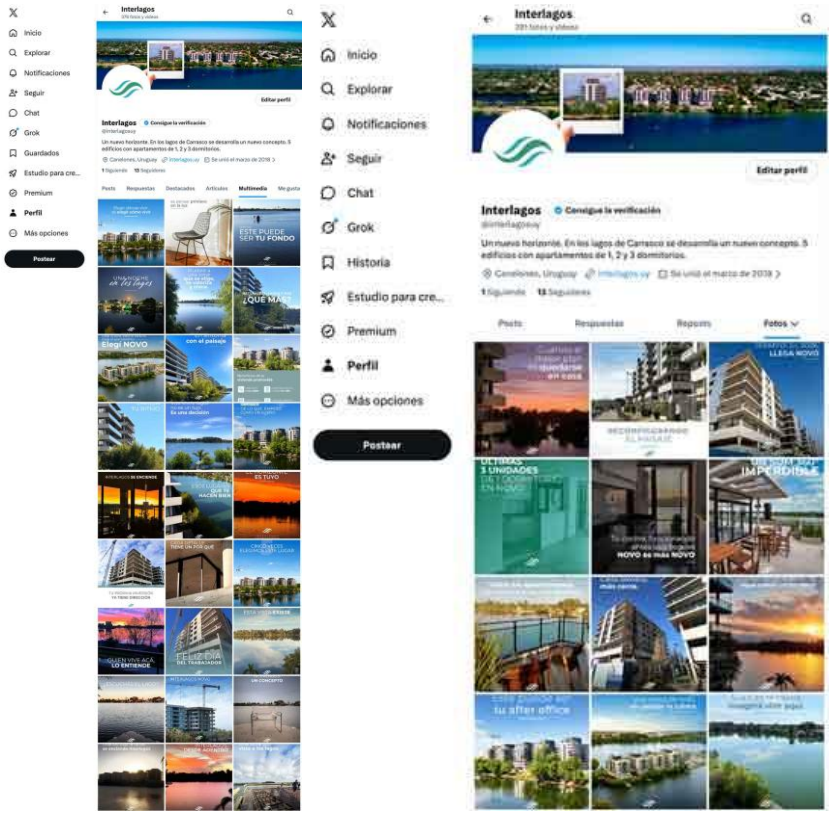
Datos demográficos de seguidores (Facebook / Instagram)



Facebook: 2.526 seguidores (62,7% mujeres, 37,3% hombres). **Instagram:** 4.007 seguidores (62,6% mujeres, 37,4% hombres).

X (TWITTER)

Contenido del trimestre Abril – Junio (izquierda) y Julio – Setiembre (derecha)



ANALYTICS SITIO WEB INTERLAGOS.UY

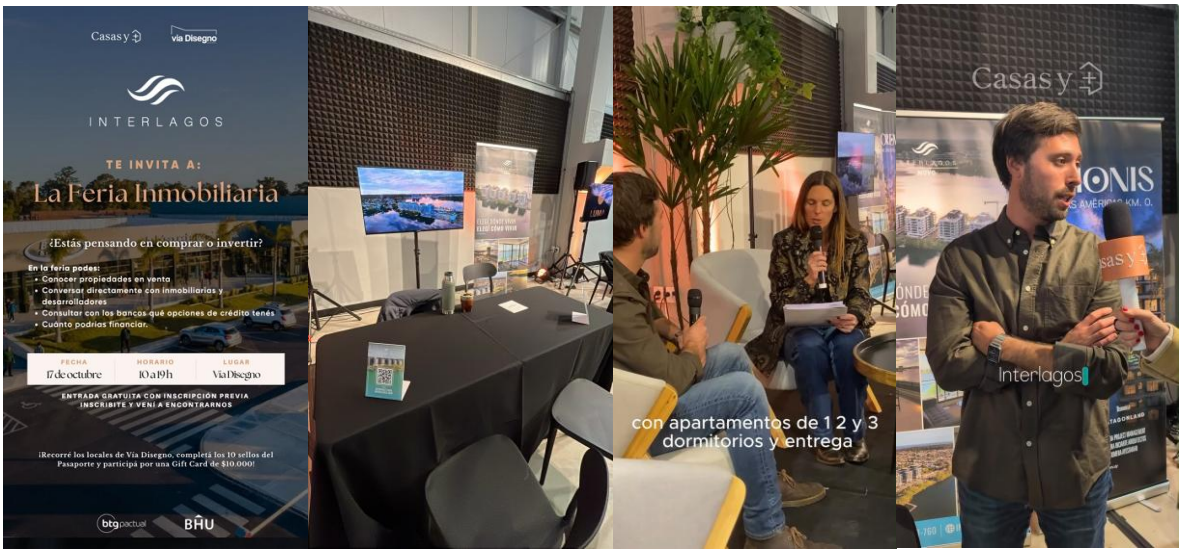
Usuarios únicos: 8.788 en el período Abril – Junio 2026 y 8.913 en el período Julio – Setiembre 2026.

Abril – Junio 2026 (izquierda) y Julio – Setiembre 2026 (derecha)



<u>Presencia con stand en el evento realizado por Casas y Más – "Primera Feria Inmobiliaria"</u>

Estuvimos presentes con un stand en la primera Feria Inmobiliaria realizada por Casas y Más en Via Disegno el 17 de Octubre. Evento con la presencia de un grupo reducido de desarrolladores y de dos instituciones bancarias, con un enfoque en proyectos de la zona.



<u>3. SITUACIÓN FINANCIERA Y PROYECCIONES</u>

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

Considerando la decisión de los Titulares en Asamblea, el escenario de no continuar con nuevos desarrollos inmobiliarios, y estando en evaluación la prórroga del plazo del Fideicomiso y las condiciones de esta, las proyecciones financieras se encuentran en proceso de revisión, contemplando la finalización y comercialización de la Torre 5 de Interlagos y la venta de los terrenos remanentes. En este contexto, el presente informe no incluye el cuadro habitual de flujo de fondos ejecutado y proyectado, cuya actualización será presentada una vez se defina por los Titulares el escenario futuro.

p/CasasUru S.A.

Sebastián Sommer