

COOPERATIVA FALUCHO DE VIVIENDA LIMITADA

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 30/06/2023

Adherida a ***UNICOOP*** Unión de Cooperativas de Vivienda Limitada
Adherida a ***FECOVIMA*** Federación de Cooperativas de La Matanza

Matricula I.N.A.E.S. N° 7,150

MEMORIA ANUAL 2022/2023

EJERCICIO Nº 51

Señores Asociados:

De acuerdo a lo determinado en el artículo 40 de la ley 20337 y el artículo 24 del Estatuto Social de la Cooperativa, informamos a Uds. acerca de la labor realizada durante el quincuagésimo primer ejercicio cerrado el 30 de junio de 2023

Como siempre manifestamos nuestro agradecimiento a los asociados por la confianza depositada, y esperamos seguir contando con su participación

Durante el ejercicio hemos mantenido las relaciones con los Municipios de Tandil, de Tapalque y de Balcarce en sus ámbitos Ejecutivo y Legislativo y con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, siempre con el objetivo de dar solución a la problemática de la falta de vivienda que, a pesar de ser un derecho garantizado en nuestra Constitución Nacional, no se refleja en la realidad de las familias argentinas, quienes no llegan a tener su vivienda como resultado de políticas públicas insuficientes.

En ese mismo sentido mantuvimos reuniones institucionales y de trabajo con UNICOOP, FECOOVIMA, COOPERAR, la Dirección Provincial de Acción Cooperativa, el INAES, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat de la Nación y la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación.

Exponemos una síntesis de lo actuado en el ejercicio y algunos hechos relevantes ocurridos con posterioridad a su cierre:

A) DIVISIÓN VIVIENDA (art 5º Estatuto Social - Título X Reglamento Interno):

Fideicomiso Serrano -HIPODROMO- Tandil:

Se ha sostenido el proceso de escrituración a favor de los asociados, que ya lo han concretado y son varias las construcciones que los asociados han comenzado y finalizado.

También se acompaña a los vecinos-asociados en su reclamo ante la Municipalidad de Tandil para la efectiva prestación del servicio de recolección de residuos, mantenimiento de calles y el servicio de seguridad correspondiente.

Complejo LAS JARILLAS Ciudad Evita:

Se han obtenido las cédulas catastrales de cada Unidad Funcional y espacios guardacoches y se ha desvinculado a la Cooperativa Falucho de la partida original en ARBA para dar de alta a cada una de las 49 Unidades Funcionales y las 39 Unidades Complementarias (espacios guardacoches). Se está trabajando con la inscripción del Reglamento de Copropiedad para dar inicio al proceso de escrituración.

Fideicomiso EL ESPORAL Ciudad Evita:

Seguimos con la construcción de la segunda torre con los aportes de los nuevos adjudicatarios. Se sigue negociando con los viejos adjudicatarios de la Sociedad Socitra para recuperar parte de nuestro terreno, que en la actualidad lo utilizan como espacio guardacoches. Sobre este, está proyectada la construcción de la cuarta y última torre.

Aún no hemos obtenido por parte del Municipio de la Matanza, el final de Obra de la primera torre.

Fideicomiso CHORROARIN 970 CABA:

Esta en los finales el trámite de final de obra, para luego poder confeccionar el reglamento de copropiedad y una vez aprobado poder otorgar y las escrituras a los adjudicatarios. Una vez constituido el respectivo consorcio, procederemos a la liquidación del Fideicomiso.

48 viviendas Ciudad de Tapalque:

En el mes de abril se hizo entrega de las primeras 24 casas con la presencia del ministro de Habitat y Desarrollo Urbano Agustin Simone, el intendente Municipal Gustavo Cocconi y autoridades del Instituto de la Vivienda. La adjudicación de las mismas se hizo por sorteo entre los 50 postulantes ante la presencia de la escribana Magdalena Marina.

Dimos inicio a la segunda etapa, de 24 viviendas. Al cierre del ejercicio llevábamos un avance del 9 % y en la actualidad alcanza un 37,24%. Se viene cumpliendo estrictamente el plan de trabajo. Contratamos un arquitecto local para la supervisión de la obra.

Para la gestión administrativa en esta ciudad, abrimos una oficina comercial en la calle 9 de Julio 903 la cual es atendida por una empleada administrativa a media jornada.

B) SERVICIOS A ENTIDADES SIN FINES DE LUCRO (inciso i art. 5to del Estatuto Social)

Durante los finales del ejercicio y continuando con la relación iniciada con la Asociación de Corazón Tandilense, para quienes ya construimos 100 viviendas, firmamos los contratos para ejecutar en la ciudad de Tandil 56 y 66 viviendas respectivamente, con financiamiento de IVBA. Esperamos cobrar el anticipo financiero e iniciar la obra antes de fin de año.

C) SERVICIOS PUBLICOS A LA COMUNIDAD (inciso II del art 5° Estatuto Social)

Durante el ejercicio hemos participado en licitaciones públicas y privadas, algunas de ellas han sido adjudicadas.

Obra Construcción 156 Viviendas Bº Parque Sans Souci – Tandil:

Hemos ganado la licitación pública, con el mejor presupuesto entre las cuatro empresas que presentaron sus ofertas. La obra nos fue adjudicada en septiembre del presente año, se firmo el contrato de obra y al día de la fecha estamos presentando el plan de trabajos, que luego de su aprobación permitirá el cobro del anticipo financiero e inicio de la obra.

Remodelación y Puesta en valor del Teatro Cervantes:

Luego de una extensa neutralización por motivos técnicos ajenos a nuestra gestión se reanudo y termino la obra de la segunda etapa. Contamos con recepción parcial y estamos a la espera de la recepción definitiva de la obra.

IPAT n° 4 y Conservatorio de Música:

Esta obra está financiada en forma conjunta por la Provincia de Buenos Aires (70%) y por la Municipalidad de Tandil (30%). La ejecución viene desarrollándose casi en forma normal en lo técnico pero con dificultades en lo financiero ya que la actualización de los costos del contrato supera el 200% y que la demora en cobrar las redeterminaciones provoca costos financieros no previstos. A pesar de ello a la fecha contamos con un avance de obra del 77.18%, cumpliendo los plazos de obra contractuales.

Por la situación, pública y notoria, de aumento de precios, devaluación de la moneda e incremento impuestos, se han iniciado gestiones solicitando la prórroga de los plazos del contrato y anulación y/o reemplazo de algunos ítems de la obra, teniendo en cuenta la inconsistencia de la ecuación económica-financiera como consecuencia del desfasaje entre la fórmula de redeterminación y la realidad del mercado. Esta situación se manifiesta fuertemente en ciertos ítems que tienen componente importado, (cierre de importación y nuevos impuestos), devaluación mediante más inflación permanente hace que imposible cumplir con la provisión de materiales.

Barrio Arco Iris 48 viviendas:

La Cooperativa gano la licitación para la construcción de 24 viviendas (1er Etapa) para la Municipalidad de Tandil, con financiamiento de la provincia En abril del corriente año hemos dado inicio a la obra, llevando a la fecha un avance del 51.01%

Por otro lado se licito otras 24 viviendas (2da Etapa), en la cual resultan los ganadores. Se firmo el contrato en el mes de abril, pero aun la misma no fue iniciada por inconvenientes administrativos ajenos a nuestra gestión.

Obra Construcción Consultorios Externos H.M.R.S. – 2º etapa:

La Cooperativa gano la licitación para la construcción de la 2da etapa de los consultorios externos del Hospital local. En enero de 2023 se inició la obra, con un plazo de ejecución de 18 meses. A la fecha llevamos un avance del 40% de la obra ejecutada, hay atrasos importantes en las redeterminaciones que de no mediar soluciones ponen en peligro una correcta ejecución de la obra que puede llevar a su paralización.

Obra Escuela Croto – Tapalqué:

Al cierre del presente ejercicio estábamos próximos a finalizar la obra, habiendo presentado el cuarto certificado. Ya como hecho posterior al cierre del ejercicio destacamos que se finalizó la misma y contamos con su recepción parcial.

40 Viviendas Balcarce:

Hemos ganado la licitación pública para la construcción de 40 Viviendas en la ciudad de Balcarce con asistencia financiera del IPV y después de haber firmado el contrato, estamos a la espera del inicio de obra y cobro de anticipo financiero,

D) DIVISION ADMINISTRACION DE BARRIOS Y CONSORCIOS (Titulo XIII Reglamento Interno)

Isabel La Católica, 516 viviendas ciudad Evita La Matanza:

Durante el ejercicio continuamos con las acciones tendientes a entregar definitivamente los tres consorcios. Respecto del denominado Consorcio 2 hemos consensuado con un grupo de vecinos, convocar una asamblea extraordinaria con el objeto de elegir nuevo administrador y consejo de propietarios a quienes hacer entrega de la administración. En caso de que esta convocatoria fracase, presentaremos el correspondiente pedido de asamblea judicial

Consortios Fideicomiso Chorroarin 930 Caba y La Jarilla y El Esporal, ciudad Evita La Matanza:

Administramos estos tres consorcios en formación hasta tanto se pueda otorgar las escrituras traslativas de dominio y crear los consorcios definitivos.

E) SERVICIOS A NO ASOCIADOS

Obra Pentgarden - Tandil:

Continuó a lo largo del ejercicio, la ejecución de esta importante obra de departamentos y amenities en la calle Maipú al 200 con la firma BAHMS, y es muestra de la capacidad y confianza lograda frente al sector privado por parte de nuestra Cooperativa. Al día de la fecha hemos finalizado su construcción.

Obra calle Machado - Tandil:

Hemos iniciado casi a fin del ejercicio la construcción de 24 departamentos en la ciudad de Tandil.

F) GESTIÓN CONSTRUCTORA

Gestión de la Cooperativa como constructora. Hemos profesionalizado esta actividad de la Cooperativa propiciando la generación de nuevos puestos de trabajo, la capitalización de la Cooperativa y la obtención de mejores costos en las obras propias en beneficio de los asociados. Debemos reconocer especialmente al personal, técnicos y consejeros este logro.

Registro de Constructores de la República Argentina: Continuamos inscriptos en el Registro Nacional de Empresas de Construcción obteniendo el Certificado de Capacidad correspondiente. También contamos con el mismo certificado en la provincia de Buenos Aires. Ello nos permite presentarnos en las licitaciones provinciales y nacionales en mejores condiciones.

G) NUEVOS PROYECTOS:

Falucho XXVIII calle 25 de mayo 615 – Tandil:

El proyecto aún no iniciado, está listo para su ejecución.

Falucho Hipódromo:

Se comenzó el desarrollo de un proyecto de 32 viviendas de tres ambientes y cochera en terrenos propiedad de la Cooperativa, estando en trámite de aprobación Municipal.

Instalación de una fábrica de paneles para la construcción:

La cooperativa ha participado protagónicamente en el proyecto de instalación de una fábrica de paneles para la construcción a partir del aprovechamiento del rastrojo de trigo- en la Ciudad de Tandil, iniciativa de vanguardia liderada por quien resultará nuestra socia, la firma Bioceres, empresa dedicada a la investigación y desarrollo de tecnologías de reconocido renombre e incidencia nacional e internacional y una empresa australiana Ortech, poseedora de la tecnología. Dificultades para la importación de paneles que permitan los análisis correspondientes para su homologación y los equipos para su fabricación han generado una lentitud no deseada. Igualmente tenemos una reserva de predio en el Parque Industrial de Tandil y hemos constituido la sociedad que llevara adelante el proyecto.

H) INTEGRACIÓN COOPERATIVA:

Integración cooperativa y con otras organizaciones de la economía solidaria. Cooperar, Unicoop, Federación de Cooperativas de Vivienda de la Matanza Ltda. y Unicen.

Se participó periódicamente en las reuniones de UNICOOP, FECOVIMA, y COOPERAR con el objeto de afianzar la integración cooperativa.

En UNICOOP nuestro representante continúa siendo Carlos Andrés Mansilla quién ejerce el cargo de Tesorero, quien a su vez en representación de UNICOOP participa en la Confederación de Cooperativas de la República Argentina ejerciendo el cargo de Secretario de Relaciones Internacionales de la Confederación.

La relación con FECOVIMA transcurre dentro de parámetros institucionales con las cooperativas amigas.

I) RELACIÓN CON EL GOBIERNO PROVINCIAL

Mantenemos la relación con la Dirección de Acción Cooperativa de la Provincia de Buenos Aires, participando de su Consejo Asesor y recientemente hemos recibido la cálida visita de sus autoridades junto con el Ministro de la Producción de la provincia.

J) BANCOS, PROVEEDORES Y EMPRESAS CONTRATISTAS:

En estos tiempos complicados agradecemos a todos ellos, por sus servicios, apoyo y acompañamiento. El Banco Credicoop Cooperativo Limitado Sucursal Tandil ha sostenido su asistencia financiera ante los inconvenientes que genera la crisis de la economía nacional. Sostenemos abierta la cuenta en el Banco Provincia y mantenemos la relación con el Banco Macro sucursal Tandil.

K) PERSONAL

Son más de 180 personas, entre personal permanente y temporario, colaboradores y profesionales externos, las que forman este equipo de trabajo que permite se cumpla el sueño de muchas familias de tener su vivienda. Sirva el presente de agradecimiento por el esfuerzo y la dedicación puesta de manifiesto a lo largo del año, siendo nuestro deseo retribuirles con seguridad laboral, buen ambiente de trabajo y compañerismo.

PALABRAS FINALES

A pesar de los vaivenes de la economía nacional, nuestras expectativas de trabajo se ven incrementadas con la planificación y ejecución de nuevas obras, que se suman a las que venían en curso.

La realidad nacional en relación con las necesidades habitacionales de las familias es la misma que en ejercicios anteriores, en general, la falta de crédito para las familias es cada vez mayor y la caída de los ingresos producto de la inflación es cada vez más preocupante; por lo que son muchos los argentinos que sufren esas consecuencias.

Estamos convencidos que solo la cooperación y el trabajo consciente puede llevarnos a resultados diferentes. Esperamos contar con políticas públicas que ayuden, a entidades como la nuestra, a seguir cumpliendo con su objeto social.

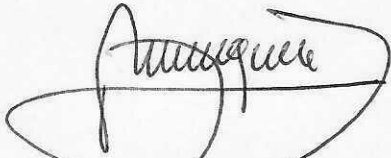
Por nuestra parte mantenemos nuestra vieja pretensión cooperativa: debe nuestro país contar con una política de vivienda social estable, a largo plazo, participativa y producto de un acuerdo general de las fuerzas políticas nacionales, con el consenso de las provincias, municipios, el sector empresarial y de los trabajadores de la construcción, el sector financiero y de seguros y, especialmente, las familias destinatarias organizadas en cooperativas, mutuales y otras organizaciones de sociedad civil interesadas en la temática.

Pese a todo mantenemos la esperanza, como hace 53 años. Confiamos en que el nuevo ejercicio nos permita continuar nuestro trabajo y así aportar nuestro grano de arena. Enfrentaremos el porvenir con la templanza necesaria y creemos que con el respaldo y apoyo de nuestro equipo de trabajo y la confianza de nuestros asociados podremos seguir adelante.

Agradecemos la colaboración y la buena voluntad demostrada a este Consejo de Administración

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Octubre 2023



Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL

Denominacion de la Cooperativa: Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Domicilio Legal: General Paz 440 - Tandil - Buenos Aires

Actividad Principal: Adquisicion o construccion de viviendas

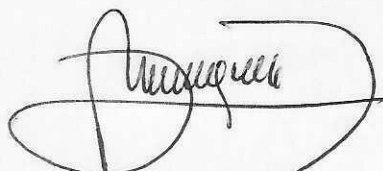
Numero de Matrícula: 7150

Ejercicio Social n°. 51 Iniciado el 1 de Julio de 2022


Estado de Situacion Patrimonial al 30 de Junio de 2023

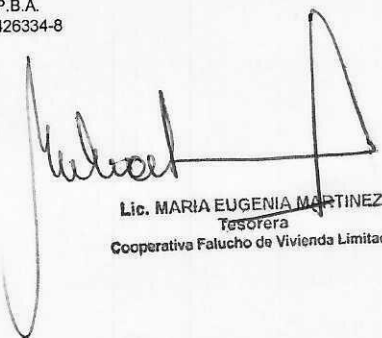
ACTIVO	Actual	Anterior
ACTIVO CORRIENTE		
DISPONIBILIDADES		
Caja y Banco (Nota 2)	7,538,229.00	20,700,163.29
INVERSIONES		
Moneda Extranjera (Nota 3)	71,512,428.74	94,208,046.54
CREDITOS		
Deudores Varios (Nota 4)	128,788,158.40	10,376,719.47
OTROS CREDITOS		
Deudores Varios (Nota 5)	32,718,250.11	47,635,368.05
BIENES DE CAMBIO		
Mercaderías (Nota 6)	486,204,425.51	293,723,269.77
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	726,761,491.76	466,643,567.12
ACTIVO NO CORRIENTE		
CREDITOS		
Deudores Varios (Nota 7)	137,252,545.48	225,762,290.72
INVERSIONES		
Inversiones en Cooperativas (Anexo C)	820,120.00	374,323.19
BIENES DE USO		
Bienes de Uso (Nota 8 - Anexo a)	126,691,983.71	80,213,641.68
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	264,764,649.19	306,350,255.59
TOTAL ACTIVO	991,526,140.95	772,993,822.71

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


 Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T°.134 F°89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

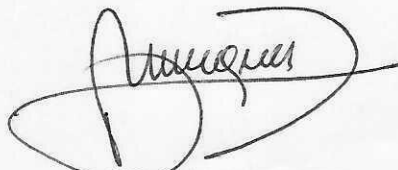
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
 Denominacion de la Cooperativa: Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada
 Domicilio Legal: Paz 440 - Tandil - Buenos Aires

PASIVO	Actual	Anterior
PASIVOS CORRIENTES		
Deudas Comerciales Varias (Nota 9)	22,177,788.83	51,817,218.69
Deudas Impositivas Varios (Nota 9)	45,610,954.79	62,675,222.15
Deudas Bancarias Varias (Nota 9)	127,682,260.56	81,047,945.07
Deudas Laborales Varias (Nota 9)	39,161,030.67	22,509,766.33
Otras Deudas Varias (Nota 9)	1,314,094.60	55,498.88
TOTAL PASIVO CORRIENTE	235,946,129.45	218,105,651.12

PASIVOS NO CORRIENTES		
Deudas Comerciales Varias (Nota 11)	120,201,014.11	-
Deudas Bancarias (Nota 11)	26,026,260.84	-
Deudas Impositivas (Nota 11)	7,588,872.83	-
Deudas Financieras sin Garantia Real Varias (Nota 10)	275,222,544.19	282,805,145.24
SUBTOTAL	429,038,691.97	282,805,145.24
PREVISIONES		
Prevision Despidos	656,096.43	1,117,582.82
INGRESOS DIFERIDOS		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	429,694,788.40	283,922,728.06
TOTAL PASIVO	665,640,917.85	502,028,379.18

PATRIMONIO NETO	Actual	Anterior
CAPITAL		
Capital Cooperativo	56,334.03	56,315.07
Ajuste Global del Capital	27,547,659.77	27,547,663.96
RESERVAS Y FONDOS		
Reserva Artículo 42	218,209,866.00	226,192,756.86
Reserva Legal	982,129.52	982,129.67
Fondo Educacion y Capacitacion Cooperativo	781,446.53	781,446.65
Fondo Asistencial y Laboral	781,446.53	781,446.65
RESULTADOS		
Excedente del Ejercicio	51,937,201.05	(7,982,857.56)
AREA	15,770,393.65	12,787,794.63
Resultados no Asignados	9,818,746.10	9,818,747.60
TOTAL PATRIMONIO NETO	325,885,223.18	270,965,443.53
TOTAL IGUAL AL ACTIVO	991,526,140.95	772,993,822.71

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


 Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T°.134 F°89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

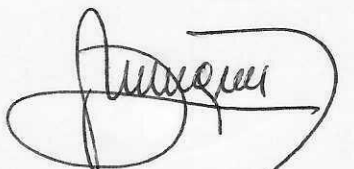
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

I.N.A.C. nro. 7150

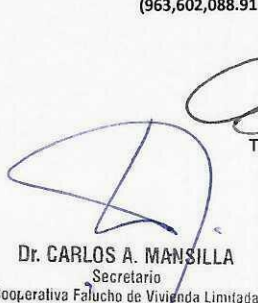
Estado de Resultados

Correspondiente al Ejercicio nº 51 finalizado al 30 de Junio de 2023

INGRESOS POR SERVICIOS	Actual	Anterior
Recupero Gastos de Administracion	1,118,122.21	1,213,368.24
Ingresos Consorcio	5,575,225.31	9,595,006.43
Actualizaciones Ganadas Asociados	14,053,105.48	-
Honorarios	96,030.10	-
Indemnizaciones recibidas	5,455,619.32	-
Actualizacion Terrenos	-	-
Intereses Ganados	7,019,091.44	3,591.55
Intereses Punitorios	34,614.24	98,987.12
Ingresos diferidos	2,706,250.00	-
Servicios Prestados (Nota 11)	849,317,818.39	697,131,746.00
INGRESOS OPERATIVOS	885,375,876.49	708,042,699.34
Menos:		
GASTOS OPERATIVOS		
Costos de Ejecucion de Obras	(778,254,411.68)	(743,601,205.49)
De Administracion	(166,370,341.36)	(134,796,947.83)
Sueldos y Jornales	(4,390,181.25)	(16,603,710.31)
Cargas Sociales	(1,010,098.83)	(3,401,015.89)
UOCRA IERIC	(13,788.00)	(41,350.29)
Honorarios Legales, Gastos Juicios y Escribania	(3,439,737.89)	(3,411,865.65)
Honorarios	(10,190,580.14)	(6,790,217.33)
Honorarios Auditoria	(535,389.47)	(797,989.23)
Deudores Incobrables	(312,090.00)	(1,730,585.43)
Retribuciones Consejo y Sindico	(49,835,483.09)	(37,156,128.55)
Franqueos,Telegramas y Fletes	(494,575.65)	(196,867.43)
Imprenta y Papeleria	(602,204.97)	(420,459.06)
Telefono Luz y Gas	(2,229,074.93)	(2,128,052.57)
Seguros Varios	(2,165,625.01)	(1,107,303.69)
Gastos Obra	(18,798,406.47)	(4,838,445.46)
Gastos Licitaciones	(1,695,010.89)	(1,162,879.46)
Suscripciones y Avisos	(1,075,070.63)	(1,431,150.30)
Gastos Movilidad Consejo Administracion	(2,985,775.56)	(2,374,764.82)
Viaticos Consejo Administracion	(533,424.74)	(1,002,303.73)
Gastos Mantenimiento Bienes de Uso	(1,551,477.74)	(883,957.93)
Gastos Mantenimientos y Limpieza	(3,520,012.34)	-
Cedulas catastrales	176,211.48	(17,609.14)
Impuestos y Contribuciones	(6,290,931.07)	(10,695,203.20)
Impuesto Fondo Promocion Cooperativa	(5,852,584.87)	(4,795,831.43)
Impuestos a los Ingresos Brutos CABA	(263,886.77)	(2,576,764.99)
Impuestos a los Ingresos Brutos BUENOS AIRES	(22,496,182.91)	(14,850,476.41)
Gastos de Homenaje y Cortesia	(1,965,968.23)	(883,270.46)
Multas y Recargos	(6,747,754.46)	(338,499.91)
Gastos Asamblea	(204,965.57)	(213,431.73)
Alquileres Tandil	(1,886,211.96)	-
Pagina web	(9,778.75)	(3,927,220.67)
Donaciones y Subsidios Pagados	(715,152.50)	(60,105.67)
Gastos Planes de Salud y Asistencia Medica Consejo	(5,338,097.25)	(4,206,920.30)
Gastos Programacion y Sistemas	(3,464,554.48)	(1,016,251.77)
Gastos Generales	(2,713,767.05)	(1,551,815.66)
Gastos de Representacion	(2,929,499.58)	(330,559.75)
Gastos Sucursal La Matanza y Consorcio	(289,209.79)	(3,267,401.54)
Cursos, Educacion y Promocion	-	(586,538.06)
Otros Gastos Operativos	(18,977,335.87)	(22,328,578.94)
Depreciaciones Varias	(15,621,065.68)	(19,273,967.42)
Comisiones Bancarias	(2,915,254.15)	(2,673,233.91)
Impuesto de Sello	(363,667.14)	(109,491.22)
Impuesto Ley 25413	21,946.49	(10,666.37)
Prevision Despidos	(99,295.39)	(261,220.02)
costo mas gastos operativos	(963,602,088.91)	(900,726,732.26)



Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T° 134 F°89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8



Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Resultados financieros y de teneclia (Incluye RECPAM)**De Financiación:**

Intereses Pagados	106,449,803.99	72,117,739.54
Intereses Fiscales	(7,410,890.79)	(15,531,339.47)
Intereses Bancarios	(16,570,119.14)	(8,938,867.35)
RECPAM	(19,308,091.68)	(7,010,815.39)
	149,738,905.60	103,598,761.76

Mas:**OTROS RESULTADOS**

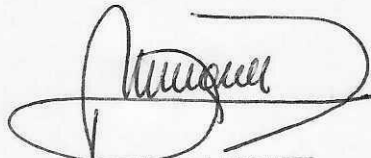
Derecho adm e ingreso al plan	23,713,609.48	112,583,435.81
Subsidio ATP	259,066.92	-
Intereses Ganados Bancarios	-	602,144.79
Indemnizaciones Seguros	-	1,163,812.97
Resultado venta Terreno	1,189.04	1,728,677.75
Diferencias de Cambio	(10,960,980.04)	72,058,267.69
Alquileres Cobrados	33,961,762.56	36,125,502.26
Recupero Gastos	452,571.00	819,295.06
Ingresos Varios	-	71,576.39
	-	14,158.89

Resultado del Ejercicio

51,937,201.05

(7,982,857.56)

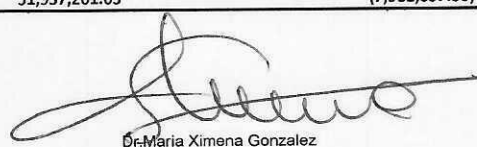
El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023




Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T°.134 F°89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8



Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

INAC NRO. 7150

Balance General al 30 de Junio de 2023

Evolucion de Patrimonio Neto

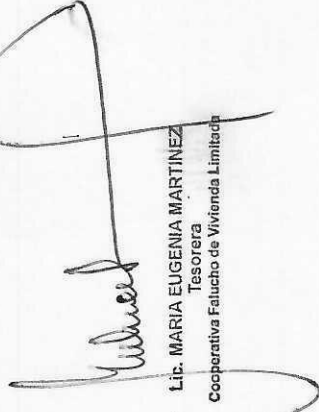
Concepto	Capital Suscripto	Ajustes al Capital	Reserva Legal	Reserva Esp. Art. 42	Fondo Educ Cooperativo	Fondo Accion Asistencial	Resultados no Asignados	AREA	Resultados	Totales Ejercicio Actual
Saldo al inicio 01-07-2022 Ajustado	28,057.24	27,575,921.79	982,129.69	226,192,756.86	781,446.65	781,446.65	9,818,747.73	12,787,794.61	-7,982,857.56	270,965,443.66
Ajustes					2,982,578.46					2,982,578.46
Aumentos del Ejercicio										0.00
Disminucion del Ejercicio				-7,982,857.56					7,982,857.56	0.00
Resultados del Ejercicio									51,937,201.05	51,937,201.05
TOTALES AL 30-06-2023	28,057.24	27,575,921.79	982,129.69	218,209,899.30	781,446.65	781,446.65	9,818,747.73	15,770,373.07	51,937,201.05	325,885,223.18
TOTALES AL 30-06-2022	28,057.24	27,575,921.79	982,129.69	226,192,756.86	781,446.65	781,446.65	9,818,747.73	12,787,794.61	-7,982,857.56	270,965,443.66

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


DR. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T° 134 F° 89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27.30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Matricula nº 7150

Balance General al 30 de Junio de 2023

Estado de Flujo de Efectivo

Variaciones del efectivo

	Actual	Anterior
Efectivo al inicio del ejercicio	114,908,209.83	77,587,343.96
Efectivo al cierre del ejercicio	79,050,657.74	114,908,209.83
Disminución Neta del efectivo	-35,857,552.09	37,320,865.87

Causas de las variaciones del efectivo

Actividades Operativas

Ganancia (Perdida) ordinaria del ejercicio	51,937,201.05	-7,982,857.56
Mas (Menos) intereses e IGA	0.00	0.00

Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas

Depreciacion de Bienes de uso AREA	15,621,065.68	19,273,967.42
---------------------------------------	---------------	---------------

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS

(Aumento) Disminución en creditos	-14,984,575.76	-122,540,337.30
(Aumento) Disminución en bienes de cambio	-192,481,155.74	-104,558,912.44
Aumento (Disminución) en deudas	163,612,538.67	168,409,275.76

Flujo neto de efectivo utilizado antes de las operaciones -43,853,192.83 -39,416,006.56

Flujo neto de efectivo generado en las actividades operativas 23,705,073.91 - 47,398,864.13

Actividades de inversion

(Aumento) Disminución en inversiones	-445,796.81	284.04
Pago por compra de Bienes de uso	-62,099,407.71	84,652,208.48
Pago por compra de Activos intangibles	0.00	0.00

Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión - 62,545,204.52 84,652,492.52

Actividades de financiación

Aportes - Integración de Capital	14.77	11.46
(Aumento) Disminución reserva art 42	-7,982,890.86	17,892,033.08
Variaciones en el PN	10,965,454.62	-17,824,807.06

Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación 2,982,578.52 67,237.48

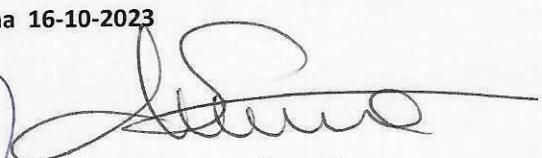
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO - 35,857,552.09 37,320,865.87

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T° 134 F° 89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Matricula nº 7150

Balance General al 30 de Junio de 2023

Distribución de Excedente

Resultado del Ejercicio	51,937,201.05
Resultados no Asignados	0.00
Saldo	51,937,201.05
Reserva Artículo 42 Ejercicio Actual	51,937,201.05
Total Reserva Artículo 42	51,937,201.05
Excedente a Distribuir	0.00

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023

Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T°.134 F°89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8

Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

I.N.A.C. NRO. 7150

Balance General al 30 de Junio de 2022

Cuadro de Amortizaciones Bienes de Uso

ANEXO "A"

Cuenta	Valor Inicial	Aumentos	Ajuste por Inflación	Valor Final	Amortizaciones Acum. Ajustadas	Alicuota	Amortización Ejercicio	Total Amortizaciones	Valor Residual Neto al 30-06-2023	Valor Residual Neto al 30-06-2022
Muebles y Útiles	14,084,794.86	2,337,453.86	15,051,014.49	31,473,263.21	25,711,749.04	10.00	3,147,326.32	28,859,075.36	2,614,187.85	2,558,533.27
Rodados	26,728,738.96	4,473,982.79	22,945,620.02	54,148,341.77	43,438,466.00	20.00	99,956.15	43,538,422.15	10,609,919.62	10,210,097.23
Equipos	13,391,729.58	35,942,478.40	27,170,602.81	76,504,810.79	6,179,835.84	10.00	7,650,481.08	13,830,316.92	62,674,493.87	20,699,363.95
Biblioteca	158,468.50	78,160.00	170,689.25	407,317.75	318,069.89	25.00	22,311.97	340,381.86	66,935.89	-
Edificios Tandil	16,929,797.90		17,050,829.03	33,980,626.93	8,785,025.51	2.00	679,612.54	9,464,638.05	24,515,988.88	25,195,605.26
Instalaciones Oficinas	11,183,206.10	191,485.94	11,430,965.65	22,805,657.69	6,188,333.43	2.00	456,113.15	6,644,446.58	16,161,211.11	16,258,029.79
Herramientas	4,734,986.08	7,205,381.53	5,885,954.75	17,826,322.36	4,211,811.40	20.00	3,565,264.47	7,777,075.87	10,049,246.49	5,292,012.19
TOTALES AL 30-06-2021	87,211,721.98	50,228,942.52	99,705,676.00	237,146,340.50	94,833,291.11		15,621,065.68	110,454,356.79	126,691,983.71	80,213,641.69

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023

Dr. RICARDO J. M. BOQUETE

PRESIDENTE

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Dr. CARLOS A. MANSILLA

Secretario

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Dr. María Ximena González

Contador Público

T° 134 F° 89 Legajo 34669/1

C.P.C.E.P.B.A.

CUIT 27-30426334-8

Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ

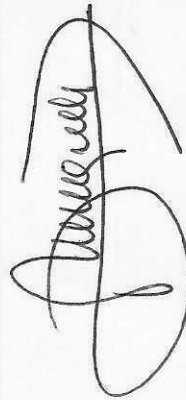
Tesorera

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Montos invertidos en Proyectos Propios, Obras de Terceros y en Fideicomisos.

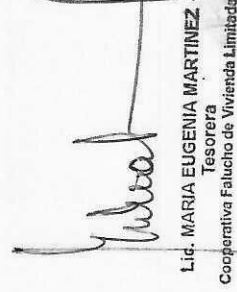
Proyecto	Ubicación del proyecto	Monto Invertido		Propias	Administradas	Total
		Obras en curso	Acopios Obras en ejecución			
OEC - SEC 2 - VIVIENDA - SERV. PREST. A ASOC.						
Obras FALUCHO XXVIII	Tandil	197,855,554.10	39,604,781.77	27		27
Obra El Esporal II Etapa	Ciudad Evita	10,913,995.16		23		23
Obra Tapalque 2da etapa	Tandil	70,360,596.71	8,881,151.52	24	24	24
Obra Ciudad Evita Las Jarillas	Ciudad Evita	2,741,989.19	30,723,630.25	48		48
OEC - SEC 4 - SERV. PUBLICOS A LA COMUNIDAD						
Obra E.P Nro 8 CROTTO TAPALQUE	Tapalque	113,838,973.04	139,985,632.98			
Obra 24 Vivienda Barrio Arco Iris	Tandil	35,148,228.78	1,309,888.89	24		24
Obra Edificio IPAT	Tandil	3,121,754.06	32,584,356.60			
Obra Consultorios Externos H.M.R.S	Tandil	6,967,813.46	97,054,220.21			
Obra Teatro Cervantes	Tandil	21,316,273.57	6,381,381.55			
Obra 24 Viviendas Arco Iris Etapa II	Tandil	2,441,473.62	-			
OEC - SEC 6 - SERVICIOS A NO ASOCIADOS						
Obras Edificio Maipu	Tandil	1,300,914.07	2,655,785.73	24		24
Edificio Machado 1185	Tandil	10,246,002.80	17,605,687.49	15	18	15
		10,246,002.80	17,605,687.49	15	18	15
		243,249,785.68	197,196,102.24	18	18	18

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


DR. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


DR. CARLOS A. MANSILLA
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T° 134 F° 89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27-30426334-8


Lid. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

INAC NRO. 7150

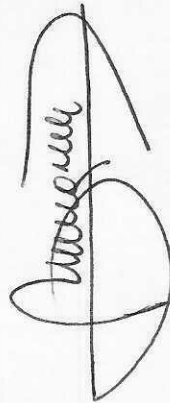
Balance General al 30 de Junio de 2023

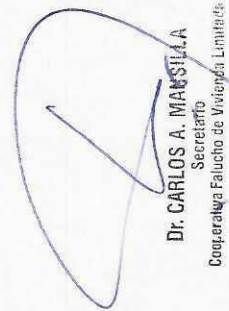
Inversiones en Títulos, Valores y Participaciones en otras empresas

ANEXO "C"

Denominación y características de los valores Ente Emisor	Valor Nominal Unitario	Valor Nominal Total	Valor de Costo	Valor de Libros	Valor de Cotización
Cooperativa de Obras, Servicios Públicos Limitada de Necochea	0.0000001				
Federacion Argentina de Cooperativas de Consumo	0.0000000				
Unión de Cooperativas de Vivienda "UNICOOP " Limitada		215.00	215.00	215.00	215.00
Proyecto Paneles Durra			819,881.00	819,881.00	819,881.00
Federacion de Cooperativas de Vivienda de La Matanza		24.00	24.00	24.00	24.00
TOTALES		239.00	820,120.00	820,120.00	820,120.00

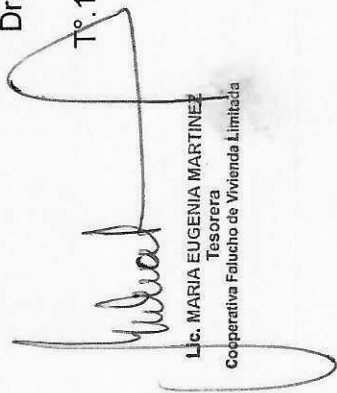
El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MARISTELLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público

Tº. 134 Fº 89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

I.N.A.C. NRO. 7150

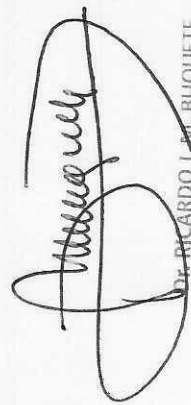
Balance General al 30 de Junio de 2023

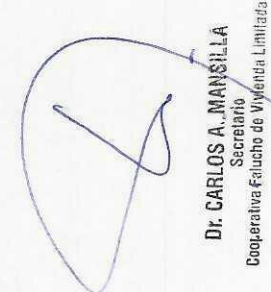
ANEXO "D"

Detalle de Terrenos

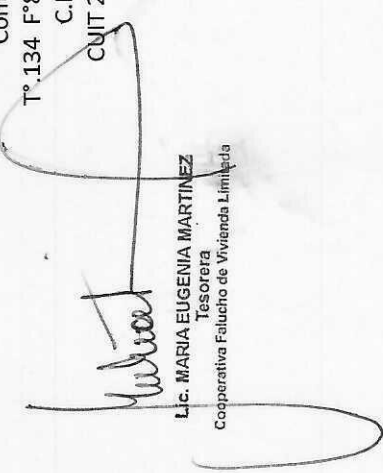
Falucho	Ubicacion	Escrituracion	Importes	Ajuste al cierre	Importe Final	Valor Inmobiliario
XXVIII	25 de Mayo 615. Tandil	20/08/1976	1,955,293.01	1,969,271.40	3,924,564.41	127,750,000.00
LVI	Varas 428 Tandil	1,983	728,136.42	733,341.87	1,461,478.29	9,125,000.00
LIII	Beiro Dinamarca y Langueyu Tandil	2,020	12,791,384.29	12,882,829.90	25,674,214.19	29,200,000.00
LVII	Jurado s/n Parc. 3a Plano 103-87-2022	2,021	4,241,406.00	4,271,727.81	8,513,133.81	54,750,000.00
TOTALES			19,716,219.72	19,857,170.98	39,573,390.70	220,825,000.00

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


Dr. RICARDO J.M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T° 134 F° 89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

INAC NRO. 7150

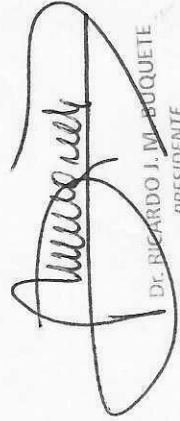
Balance General al 30 de Junio de 2023

Previsiones y Reservas

ANEXO "E"

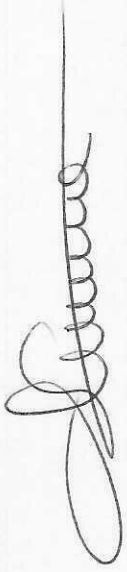
CUENTAS	Saldo comienzo del ejercicio	Aumentos durante el ejercicio	Ajuste al cierre	Saldo al cierre del ejercicio
Prevision para despidos	556,801.04	99,295.39		656,096.43
Reserva Legal	489,315.70		492,813.99	982,129.69
Fondo Accion Asistencial y Laboral	389,331.60		392,115.05	781,446.65
Fondo Educacion y Capacitacion Coop.	389,331.60		392,115.05	781,446.65
Reserva Especial Artículo 42	112,693,538.14	-7,982,857.56	113,499,218.72	218,209,899.30
TOTALES	114,518,318.08	-7,883,562.17	114,776,262.82	221,411,018.73

El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 16-10-2023


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T° 134 F° 89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8

Nota 1. Normas Contables

Los Estados Contables se han confeccionado de conformidad con la normas contables profesionales argentinas de medicion y exposicion aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Economicas de la Provincia de Buenos Aires y se ha aplicado las RT nº 17 y 24 tratandose en Entes Medianos

1.1 Unidad de Medida

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea reconociendo los efectos de la inflación de acuerdo con las correspondientes normas contables profesionales aplicables. En la reexpresion para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda se siguió el metodo de ajuste establecido por la RT nº 6, su normativa modificatoria y complmentaria, de la forma que ha sido aprobada y reglamentada por el CPCEPBA y el Organismos de Control INAES.

Por resolucioin MD nº 2883 del CPCEPBA se aprobo la segunda Parte de la Resolucion JG FACPCE nº 539/18, en los terminos indicados en el Anexo de la referida Resolucion del CPCEPBA con vigencia obligatoria para los estados contables correspondientes a ejercicios o periodos intermedios cerrados a partir del 31/12/2018, inclusive, contemplando la posibilidad de utilizar ciertas simplificaciones respecto de la metodlogia establecida en la RT nº 6. En la norma del CPCEPBA se definen tambien diversos aspectos relevantes para aplicar el procedimiento de reexpresion de las cifras de los estados contables. El indice utilizado es el que resulta de la combinacion del IPIM y del indice elaborado por la FACPCE, de acuerdo a lo establecido por los articulos 3º y 7º de la citada resolucion MD nº 2883.

Los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) se determinan y presentan en una sola línea. La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, así como las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

El Estado de Flujo de Efectivo ha sido preparado por el método indirecto y la variación de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) generados por el efectivo y sus equivalentes se mantiene dentro del resultado del período. No se ha identificado dicho importe, lo que impide conocer su efecto en la determinación del flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas.

Los principales procedimientos empleados para la reexpresion fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron re-expresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se re-expresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del período que se informa.

Los creditos por su saldos más intereses devengados al cierre de acuerdo a convenio,.

Los bienes de cambio han sido valuados aplicando el criterio de costo o valor de plaza el que sea menor.

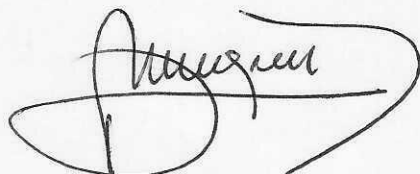
Los bienes de uso han sido valuados con igual criterio, neto de amortizaciones. Se valoraron a su costo de adquisicion reexpresado de acuerdo a lo descrito en el punto 1,1 de la presente Nota. Los valores de origen y amortizacion acumuladas de los bienes de uso fueron ajustados por inflación aplicando el indice combinado correspondiente.


En las deudas comerciales e impositivas se han cargado los intereses devengados al cierre, de acuerdo a convenios

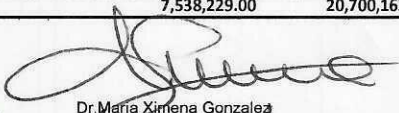
Los saldos al 30/06/2022 fueron reexpresados a fin de ser comparable con los saldos en Moneda Homogénea al 30/06/2023

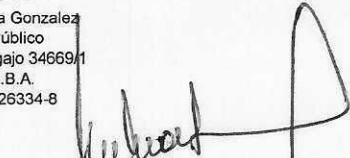
Nota 2. El rubro Caja y Bancos al 30/06/2023 estaba Integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
Caja	324,294.74	255,975.91
Caja Delegacion Isabel	4,976.42	244,656.15
Caja Socitra	3,574,850.81	2,709,651.56
Fondo Fijo Obras Tandil	-	20,071.49
Fondo Fijo Buenos Aires	26,587.42	2,459,453.68
Fondo Fijo El Esporal	122,932.07	107,243.67
Fondo Fijo La Jarilla	50,000.00	100,357.47
Banco Credicoop Coop Limitado Cuenta 5288/7	-	6,168,122.76
Banco Credicoop Coop Limitado Cuenta 2988/5	29,134.76	6,054,888.19
Banco Credicoop 276 Viviendas	1,335,603.67	574,113.61
Banco Credicoop La Jarilla	2,000,692.85	1,971,161.50
Banco Credicoop El Esporal 9533	-	1,826.55
Banco de la Provincia de Buenos Aires Fideicomiso 276 Viviendas La Matanza	1,755.37	3,996.29
Banco de la Provincia de Buenos Aires Sucursal Tandil	17,213.68	28,644.47
Banco Macro	50,187.21	0.00
	7,538,229.00	20,700,163.29


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T°. 134 F°89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Nota 3. El rubro Inversiones al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
Banco Credicoop Coop Limitado Plazo Fijo en dolares	29,847,691.35	18,636,507.96
Banco Credicoop Fideicomiso 276 Viviendas	17,186,556.30	63,153,980.29
Banco Credicoop Caja de Ahorro Dolares	7,717,282.27	109,425.95
Moneda Extranjera Fideicomiso Socitra	16,342,265.74	7,951,522.69
Moneda Extranjera	418,633.08	4,356,609.66
Total	71,512,428.74	94,208,046.54

Nota 4. El rubro Deudores Varios al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
Deudores Varios Casa Central Tandil		
Deudores Cooperativa Añatuya de Trabajo Limitada	117,867.40	236,577.47
Deudores a Cobrar	1,451,668.63	159,504.32
Deudores Certificados a Cobrar	120,693,354.44	6,239,281.36
Deudores Fondo Garantia	189,747.17	0.00
Deudores Gastos de Administracion Obras Sanitarias	727,049.66	1,459,297.22
Deudores Gastos de Administracion Rauch	0.00	626,411.23
Deudores Varios Delegacion La Matanza		
Deudores Consorcio Chorroarin 970	203,901.04	146,347.86
Deudores Consorcio Fideicomiso 276 Viviendas La Matanza	453,818.16	276,897.05
Deudores Consorcio Las Jarillas	1,773,145.14	1,232,402.96
Gastos a Recuperar Sub Division La Jarilla	1,893,387.76	11,460,565.18
Deudores El Esporal Subdivisión	1,284,219.00	0.00
Total	128,788,158.40	21,837,284.65

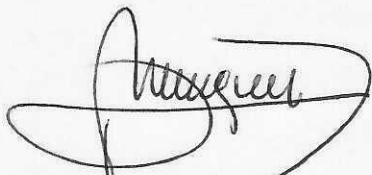
Nota 5. El rubro Otros Créditos al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos a Recuperar	401,008.21	897,191.56
Iva Debito y Credito Fiscal y Percepciones	535,640.74	1,653,428.90
Anticipo Proveedores y Contratistas	6,784,558.35	13,286,441.95
Anticipo Fondo para Educacion y Promocion Cooperativa	2,026,845.26	604,380.92
Retencion IIBB CABA	16,934.94	31,046.83
Percepciones IIBB CABA	1,302,021.43	2,616,030.99
Retenciones Impuesto a las Ganancias	7,239,314.40	5,193,657.98
Retenciones Tasa Municipalidad de Tandil	448,880.40	0.00
Saldo a favor IIBB CABA	2,447,088.49	4,741,063.87
Credito por impuesto al debito y credito	11,515,957.89	7,151,559.87
Total	32,718,250.11	36,174,802.87

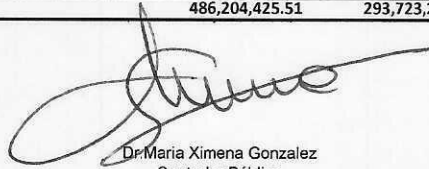
Nota 6. El rubro Bienes de Cambio al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
Materiales en acopio sin asignación específica de obra.	6,185,146.89	0.00
Acopios de Materiales por proyectos en ejecución (Anexo proyectos)	197,196,102.24	243,188,891.34
Obras en curso	243,249,785.68	0.00
Terrenos	39,573,390.70	50,534,378.43
Total	486,204,425.51	293,723,269.77

Este detalle incluye costo de obra aun no facturados mas acopios de materiales al cierre.


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T° 134 F° 89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

Nota 7. El rubro Créditos al 30/06/2023 estaba Integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
PAGOS POR CUENTA Y ORDEN DE TERCEROS		
Cooperativa Antonio Ruiz Obras Sanitarias Tandil Terreno Honorarios	9,314,474.68	18,310,791.76
PAGOS EN NUESTRO CARÁCTER DE ADMINISTRADORES FIDUCIARIOS		
Fideicomiso Serrano Tandil	22,536,774.82	41,850,640.97
Fideicomiso 276 Viviendas Matanza - Socitra Torre I	30,624,604.99	60,757,950.76
Fideicomiso 276 Viviendas Matanza - Socitra Torre II	22,334,120.92	34,912,597.73
Deudores varios Fideicomiso 276 viviendas	17,245,000.00	0.00
Fideicomiso 276 Viviendas Matanza - Socitra Loteo	105,392.50	0.00
Fideicomiso Chorroarin 972 CABA Terreno	35,092,177.57	69,930,309.49
Total	137,252,545.48	225,762,290.72

Nota 8. El rubro Bienes de Uso al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
Muebles y Útiles		
Edificio Tandil Paz 440	31,473,263.21	28,270,286.23
Rodados	33,980,626.93	33,980,632.11
Biblioteca	54,148,341.77	53,648,569.85
Equipos	407,317.75	318,069.94
Instalaciones	76,504,810.79	26,879,200.73
Herramientas	22,805,657.69	22,446,364.36
Subtotal	237,146,340.50	175,046,947.24
Menos: Amortizaciones Acumuladas	94,833,291.11	
Amortizaciones del Ejercicio	15,621,065.68	-94,833,305.56
Total	126,691,983.71	80,213,641.68

Nota 8.1 El rubro inversiones al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

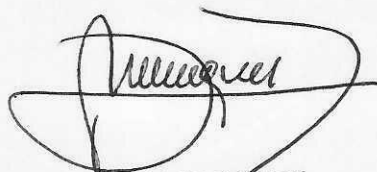
	30/06/2023	30/06/2022
Federacion Cooperativa de Viviendas La Matanza	24.00	48.17
Unicoop Cooperativa de Vivienda Limitada	215.00	431.54
Proyecto Paneles Durra	819,881.00	373,843.48
Total	820,120.00	374,323.19

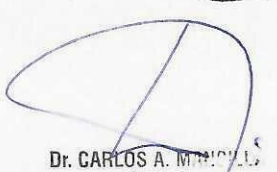
Nota 9. El rubro Deudas al 30/06/2023 estaba Integrado por las siguientes cuentas:

	30/06/2023	30/06/2022
El rubro Deudas Comerciales al 30/06/2022 estaba integrado por las siguientes cuentas:		
Acreeedores Varios	21,713,794.37	50,787,776.45
Deposito sin identificar Banco Credicoop Coop Limitado	66,484.46	110,348.49
Depositos sin identificar Banco de Pcia de Buenos Aires Fideicomiso Socitra	7,070.00	9,132.53
Depositos sin identificar Banco de la Provincia de Buenos Aires	382,215.00	898,470.28
Deposito sin identificar Banco Credicoop La Jarilla	8,225.00	11,490.93
Total	22,177,788.83	51,817,218.69

El rubro Deudas Bancarias al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas

	30/06/2023	30/06/2022
Banco Credicoop cta 5288/7 Adelanto en cuenta corriente	34,250,668.69	-
Banco Credicoop Coop Limitado 9533/0	4,492.41	-
Banco Credicoop Prestamo CPOB12	10,000,000.00	-
Banco Credicoop Coop Limitado Prestamo a sola firma CPOFP2	-	16,057,194.45
Banco Credicoop Coop Limitado Prestamo a sola firma CPOAG1	-	586,759.15
Banco Credicoop Coop Limitado Prestamo a sola firma CPOBI1	-	6,021,447.92
Banco Credicoop Coop Limitado Cheques de Pago Diferido Cuenta 5288/7	81,062,395.49	53,900,487.08
Banco Credicoop Coop Limitado Cheques de Pago Diferido Cuenta 2988/5	50,529.21	101,419.67
Banco Credicoop Coop Limitado Tarjetas de Credito	1,971,194.53	4,040,407.23
Banco Fideicomiso Socitra Cheques Diferidos	233,985.88	121,461.64
Banco Provincia de Buenos Aires Cheques de Pago Diferido	108,994.35	218,767.93
Total	127,682,260.56	81,047,945.07


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. M...
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T°.134 F°89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27-30426334-8

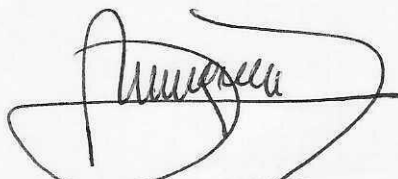

Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

El rubro Deudas Impositivas al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas	30/06/2023	30/06/2022
Impuesto al Valor Agregado a Pagar	0.02	-
AFIP Planes de pago	28,242,914.47	25,973,203.78
Fondo Promocion y Educacion Cooperativa	5,967,643.06	4,433,647.72
Municipalidad de Tandil Planes de Pago	156,739.34	727,279.29
Municipalidad de Tandil Tasa Unificada	662,565.70	622,718.35
Municipalidad Matanza Planes de Pago	-	927,051.86
Convenio Multilateral CABA	239,496.52	1,804,095.06
Retencion Impuestos a las Ganancias a Pagar	2,583,693.06	623,847.64
Ingresos Brutos a Pagar	4,696,006.43	2,589,873.88
Retenciones Tasa Municipal	-	198,717.21
Provisión por retencion municipal s/c	1,244,910.63	-
Planes con sindicatos y obra sociales	1,816,985.56	-
Total	45,610,954.79	37,900,434.81

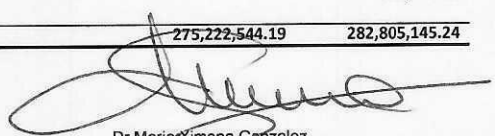
El rubro Deudas Laborales y Previsionales al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos a Pagar	9,278,939.82	5,471,592.94
Sueldo Anual Complementario a Pagar	5,802,992.17	2,804,924.10
Sistema Unico de Seguridad Social	13,055,010.35	6,191,517.53
Sindicato Empleados de Comercio	36,325.00	68,470.11
Retencion Embargos Empleados a Depositar	(4.53)	8,074.16
Fondo Cese Laboral a Pagar	10,411,079.65	7,425,940.17
IERIC- Uocra a Pagar	551,796.43	529,616.95
FAECYS	8,816.12	9,028.24
OSECAC Aporte Solidario	-	602.14
Sindicato La Matanza	16,075.66	-
Total	39,161,030.67	22,509,766.33


El rubro Otras Deudas al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:	30/06/2023	30/06/2022
Asociados Reintegros Pendientes	27,650.60	55,498.88
Provision Gastos Subdivision El Esporal	1,286,444.00	-
Total	1,314,094.60	55,498.88

Nota 10 El rubro Deudas Financieras sin garantía real al 30/06/2023 estaba integrado por:	30/06/2023	30/06/2022
Acreeedores Varios		
Prestamos de Terceros	24,656,117.79	6,912,508.32
Aportes Fideicomisos Administrados		
Aportes Fideicomiso Serrano Tandil	27,099,240.61	60,971,939.43
Aportes Fideicomiso Serrano Reservorio	615,125.25	1,124,700.33
Aportes Fideicomiso SOCITRA Ciudad Evita. Departamentos torre I	57,831,917.65	92,088,103.79
Aportes Fideicomiso SOCITRA Ciudad Evita. Departamentos torre II	53,396,073.71	-
Aportes Fideicomiso SOCITRA Ciudad Evita. Cocheras	1,627,958.34	3,267,555.45
Aportes Fideicomiso Chorrarin 972 CABA	35,021,721.42	70,093,108.91
Fondos administrados SOCITRA	40,784,510.72	-
Aportes Asociados Fondo Construccion		
Fondo Construccion Las Jarillas Ciudad Evita	16,328,396.68	32,257,917.49
Fondo Construccion Obra Tapalque	12,608,268.54	1,449,579.61
Aportes Recibidos por Cuenta de Terceros		
Aportes por Cuenta de Terceros Obras Sanitarias	5,253,213.48	14,079,257.90
Aportes por Cuenta de Terceros	-	560,474.00
Total	275,222,544.19	282,805,145.24


Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
 PRESIDENTE
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. CARLOS A. MANSILLA
 Secretario
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada


Dr. Maria Ximena Gonzalez
 Contador Público
 T°.134 F°89 Legajo 34669/1
 C.P.C.E.P.B.A.
 CUIT 27-30426334-8


Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
 Tesorera
 Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

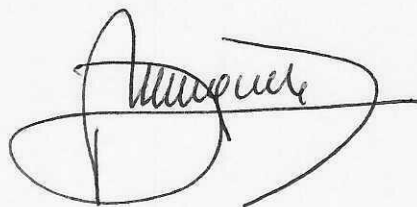
Nota 11 El rubro Deudas a largo plazo al 30/06/2023 estaba integrado por las siguientes cuentas:

Deudas comerciales:	30/06/2023	30/06/2022
IVBA Anticipo TAPALQUE II	61,461,110.21	-
IVBA Anticipo Obra Arco Iris	58,739,903.90	-
	120,201,014.11	-
Deudas Bancarias	30/06/2023	30/06/2022
Banco Credicoop Prestamo CPOCNM	10,249,317.55	-
Banco Credicoop Prestamo CROPP1	7,379,666.52	-
PROVISA Fideicomiso Buenos Aires FONDO IMPULSO PRODUCTIVO	5,000,000.00	-
Banco Credicoop Prestamo CPOFP1	3,397,276.77	-
	26,026,260.84	-
Deudas Impositivas	30/06/2023	30/06/2022
ARBA Planes de Pago Inmobiliario	7,588,872.83	24,774,787.34
	7,588,872.83	24,774,787.34

Nota 12 El rubro Servicios Prestados al 30/06/2023 esta integrado por:

Artículo 5º Inciso a - m	
Servicios Prestados a Asociados	105,750,375.49
Artículo 5º Inciso l	
Servicios Prestados a Entidades sin Fines de Lucro	85,193,136.27
Artículo 5º Inciso f	
Servicios Prestados a Entidades Publicas -- Municipios	572,656,712.05
Servicios Prestados a Terceros	85,717,594.57
Total	849,317,818.39

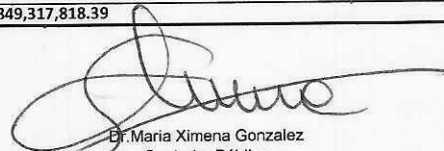
El Dictamen Profesional se emite en documento aparte de fecha 22-09-2023



Dr. RICARDO J. M. BUQUETE
PRESIDENTE
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. CARLOS A. MANSILLA
Secretario
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada



Dr. Maria Ximena Gonzalez
Contador Público
T°.134 F°89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8



Lic. MARIA EUGENIA MARTINEZ
Tesorera
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Presidente y
Miembros del Consejo de Administración de
Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda
CUIT N° 33-55592154-9
Domicilio legal: Paz 440, (7000) Tandil, Pcia. de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

He auditado los estados contables de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 12 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos A a E.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda al 30 de Junio de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Sección III.A. de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, conforme ha sido aprobada por la Resolución CD N° 3843 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables*" de mi informe. Soy independiente de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética vigente en la jurisdicción de dicho Consejo. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Otras cuestiones: Información expresada en moneda nacional

En las notas 1.1 de los estados contables adjuntos, la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda ha



incorporado la información requerida por el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) mediante la Resolución N° 996/2021 – Anexo I, apartado H e I. Dicha Resolución requiere que esa información se exprese en valores nominales, como excepción a lo dispuesto por la Resolución N° 419/2019 del mismo Instituto que establece que los estados contables se presenten en moneda constante, y sin realizar su comparación con las cifras correspondientes del ejercicio anterior.

Responsabilidades del Consejo de Administración de la Cooperativa en relación con los estados contables

El Consejo de Administración de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

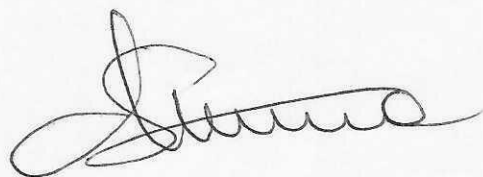
En la preparación de los estados contables, el Consejo de Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con ese aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Consejo de Administración tuviera intención de liquidar la Cooperativa o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Cooperativa.



- c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Consejo de Administración de la Cooperativa.
- d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por el Consejo de Administración de la Cooperativa, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Cooperativa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Cooperativa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Al 30 de Junio de 2023, los libros y registraciones contables de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda exigidos por la Ley de Cooperativas han sido llevados en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda, el pasivo devengado al 30 de Junio de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 13.055.010.35 y no era exigible a esa fecha.
- c) Según surge de los registros contables de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda el pasivo devengado al 30 de Junio de 2023 a favor de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires ascendía a la suma de \$ 4.696.006,43, siendo exigible a esa fecha la suma de \$2.095.578,01 correspondiente al Impuesto Ingresos Brutos.
- d) La Cooperativa se encuentra alcanzada por la contribución especial establecida por la Ley N° 23.427, encontrándose inscripta con la CUIT 33-55592154-9. Al 30 de Junio de 2023, según surgen de sus registros contables, la deuda devengada en concepto del Fondo para Educación y Promoción Cooperativa – Ley N° 23.427 no posee deuda con esta Contribución.
- e) He aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de



Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

- f) El presente Informe no tiene validez sin la autenticación de la firma por parte del Consejo Profesional.

Ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires, 16 de Octubre de 2023.



Dr. María Ximena González
Contador Público
T°.134 F°89 Legajo 34669/1
C.P.C.E.P.B.A.
CUIT 27-30426334-8



El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires, declara que consta en sus registros que **MARÍA XIMENA GONZALEZ**, quien ha gestionado por medio del Sistema de Actuaciones WEB de la Institución, con su clave de uso personal y exclusivo, la actuación profesional objeto de la presente, se encuentra inscripto en la matrícula de Contador Público, Tº 134 Fº 89, con estado Activo a la fecha de su informe. Esta declaración no importa la emisión de un juicio técnico sobre el contenido del informe profesional.

La presente intervención del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires se realiza en el marco de lo estipulado en la Resolución MD N° 3119, que ha aprobado un proceso administrativo específico al efecto de dar cumplimiento al Artículo 163 de la Ley 10.670 en el marco de la emergencia sanitaria COVID 19 y las medidas de excepción dispuestas por las autoridades nacionales.

La información objeto de la labor profesional corresponde a COOPERATIVA FALUCHO DE VIVIENDA LIMITADA - 33-55592154-9.

Firmado digitalmente por

Dra. Hidalgo, María Victoria
Contadora Pública
Secretaría Técnica Administrativa
Delegación Tandil

Actuación Número: 1920233564D - 23/10/2023 -