

**Bonos Sociales**

**ON PYME GARANTIZADAS CLASE I DE UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL**

**Emisor**

Un Techo para Argentina Asociación Civil

**Emisión**

Obligaciones Negociables Régimen PYME CNV GARANTIZADAS Clase I de Un Techo para Argentina Asociación Civil

**Calificación Bono Social**

“BS2”

**Tipo de informe**

Preliminar

**Metodología de Calificación**

Se utilizó la [Metodología](#) para la Evaluación de Bonos Sociales aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV N° RESFC-2020-20821-APN-DIR#CNV de fecha 07/10/2020.

Principios de los Bonos Sociales	Alineado
Usos de los Fondos	Si
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	Si
Administración de los Fondos	Si
Presentación de Informes	Si

**Analistas**

Juan Carlos Esteves,  
[jesteves@untref.edu.ar](mailto:jesteves@untref.edu.ar)

Juan Manuel Salvatierra  
[jmsalvatierra@untref.edu.ar](mailto:jmsalvatierra@untref.edu.ar)

**Fecha de calificación**

12 de octubre de 2021

**Advertencia**

*El presente informe no debe considerarse como una calificación de crédito. Asimismo, no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.*

**CALIFICACIÓN BONO SOCIAL**

La calificación asignada a las Obligaciones Negociables bajo el régimen PYME CNV Garantizadas Clase I a ser emitidas por Un Techo para Argentina Asociación Civil es “BS2”.

**FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN**

Un Techo para Argentina (en adelante TECHO, la Asociación, la Organización) es una asociación civil constituida en 2003 en la ciudad de Córdoba, donde tiene su sede administrativa. La principal actividad de TECHO es dedicarse a mejorar la calidad de vida de los más necesitados a través de la promoción, gestión y asesoramiento de proyectos para el desarrollo de programas de vivienda.

UNTREF ACR UP concluye que las Obligaciones Negociables Garantizadas por hasta VN \$ 18 millones a emitirse por TECHO, destinadas a financiar el Proyecto de Fábrica Social (PFS) se encuadran dentro de la categoría de Proyectos Sociales elegibles y son consistentes con lo establecido en los lineamientos de los Principios de Bonos Sociales (PBS) de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (siglas en inglés ICMA).

La solución ofrecida, consiste en la instalación de Viviendas de Emergencia (VdE), que cumplen con la función de mitigar las precarias condiciones habitacionales en que vive la población objetivo. Es decir, dirigidas a las personas que habitan asentamientos en condiciones de vulnerabilidad, de condiciones de existencia por debajo de la línea de pobreza y que son los receptores finales de los productos de la Fábrica Social.

Las ON cumplen y se alinean a los cuatro componentes de los PBS, los que a continuación se describen en forma resumida:

**Usos de los Fondos:** los recursos serán empleados en la construcción de una nueva Fábrica Social (FS). Los fondos que se obtengan de la colocación, se destinarán a afrontar los costos de la construcción de la FS para su utilización en la oferta de soluciones habitacionales que permiten mitigar las actuales condiciones de hábitat en la que se encuentra la población objetivo.

**Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos:** TECHO posee una estructura de gobernanza, con la correspondiente definición de funciones y roles de su equipo de gestión y de sus voluntarios/as, que permite dar cumplimiento a este componente con transparencia. Poseen un ajustado proceso de selección y administración de proyectos, sustentadas en guías y procedimientos metodológicos utilizados para tales fines.

**Administración de los Fondos:** La Asociación cuenta con la infraestructura tecnológica y profesional adecuada para administrar los fondos dirigidos al Proyecto. Asimismo, cuenta con sistemas contables y de gestión que permiten diferenciar los gastos por proyectos, garantizando la trazabilidad y transparencia en el uso de los fondos. A su vez, tiene la posibilidad de utilizar una cuenta bancaria de bajo uso para destinar al proyecto exclusivamente.

**Presentación de Informes:** TECHO se compromete a emitir en forma periódica, información actualizada que permitirá determinar el uso de los fondos. Deberá elaborar y remitir en forma anual un reporte acerca del uso de los fondos, que incluirá un informe sintético sobre los beneficios sociales logrados por el PFS y un reporte del indicador: Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler.

## I. INSTRUMENTOS A EMITIR

Las Asambleas de socios de la Organización, celebradas con fechas 10 de octubre de 2019 y 23 de diciembre de 2020, autorizaron la emisión de Obligaciones Negociables (ON) bajo el régimen PYME CNV Garantizadas Clase I por hasta VN \$ 18 millones; y sus restantes condiciones particulares de emisión fueron resueltas por la Comisión Directiva de fecha 14 de abril, 11 de junio, 31 de agosto y 5 de octubre de 2021 y por Subdelegado en Acta de fecha 10 de septiembre de 2021. La Comisión Nacional de Valores (CNV) con fecha 7 de octubre de 2021 mediante Resolución N° 21.442, autorizó la emisión de las ON condicionada a la previa presentación y conformidad por CNV del Prospecto definitivo adecuado a la totalidad de las observaciones formuladas en el expediente, completo y debidamente firmado; y a la presentación de los Contratos de Garantía completos y firmados, según requerimientos del Anexo VII del Capítulo VI del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

Los fondos resultantes de la emisión de las ON, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576 y sus modificatorias y complementarias, y en virtud de los lineamientos establecidos en el art. 4.5 del Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas de la CNV, será destinado al financiamiento o refinanciamiento de un proyecto que califique como proyecto social de acuerdo con los “Lineamientos para la Emisión de Obligaciones Negociables, Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina”, contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las Normas de CNV ([Lineamientos](#)). En este caso, los recursos provenientes de la colocación de las ON serán destinados específicamente a la construcción de una Fábrica Social.

Las ON estarán garantizadas por un Certificado de Garantía (aval) a ser otorgado por tres entidades (sociedades) de garantía recíproca, entre las que se encuentran Acindar Pymes SGR, ArgenPymes SGR y Crecer SGR. La garantía a ser otorgada por tales sociedades cubrirá la amortización del capital, el pago de los intereses y los gastos, en un 27,78% del total por Acindar Pymes SGR, en un 55,55% por ArgenPymes SGR y un 16,67% por Crecer SGR.

Las ON estarán denominadas y serán pagaderas en Pesos, y devengarán intereses sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (BADLAR bancos privados) más el Margen Aplicable a licitarse. Los intereses serán pagaderos trimestralmente y el plazo de vencimiento de los títulos será a los 48 meses de la fecha de emisión y liquidación. Las ON tendrán un plazo de gracia de capital e intereses de 6 meses, y se amortizarán en 14 cuotas cada 3 meses a partir de los 9 meses y hasta 48 meses desde de la fecha de emisión y liquidación; las primeras 13 cuotas serán equivalentes al 7,14% sobre el capital efectivamente emitido y la última de 7,18%. La primera fecha de pago de capital será a los 9 meses de la fecha de emisión y liquidación.

Asimismo, las ON estarán representadas en un Certificado Global Permanente para su depósito en Caja de Valores S.A., en su carácter de Agente de Depósito Colectivo, en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. Las mismas serán transferibles dentro del sistema de depósito colectivo. Los tenedores renunciarán al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.

## II. EVALUACIÓN DEL EMISOR

### II.1. ANTECEDENTES

TECHO es un conglomerado de organizaciones sociales con presencia a nivel regional, presente con filiales en 19 países de América Latina que busca superar la situación de pobreza que viven millones de personas en asentamientos populares, a través de la acción conjunta de sus habitantes y jóvenes voluntarios/as. TECHO Internacional es una fundación con sede en Chile, cada oficina local de los países es una Entidad Asociada a TECHO Internacional teniendo derechos y deberes frente al grupo.

La idea original comenzó en Chile en el año 1997, donde un grupo de jóvenes universitarios guiados por el sacerdote jesuita Felipe Berríos, empezaron a reunirse con familias de la zona que vivían en situación de extrema pobreza, conscientes de la injusta realidad en la que vivían. Durante varios años, juntos fueron concretando obras cada vez más grandes y permanentes que aportaban a la compleja situación de las familias.

Así fue cómo surgió lentamente lo que hoy es TECHO. Al reconocer esta situación de emergencia constante, el modelo se llevó a otros países de la región, y fue como la organización emprendió su expansión bajo el nombre “Un Techo para mi País” hasta convertirse en el desafío institucional que hoy se comparte en toda América Latina.

En Argentina, TECHO es una asociación civil constituida en la ciudad de Córdoba desde el año 2003, donde tiene su sede administrativa. La principal actividad de TECHO es dedicarse a mejorar la calidad de vida de los más necesitados a través de la promoción, gestión y asesoramiento de proyectos para el desarrollo de programas de vivienda. Mediante dichos programas la Asociación busca fomentar la conciencia social en procura de erradicar la pobreza en todo el territorio del país. A su vez, la Organización ha realizado muchos proyectos en sus 18 años de historia en Argentina. La mayoría en coordinación con actores de Gobierno y vinculado a la temática del hábitat de la población.

El modelo de trabajo de TECHO se basa en generar un vínculo entre el voluntariado y la comunidad de un asentamiento, quienes trabajan en conjunto para generar soluciones concretas que permitan mejorar las condiciones de vida de esta comunidad. Así, la Asociación busca que los/las habitantes del asentamiento, sean actores transformadores del territorio en el que viven.

Los propósitos de TECHO son:

- Superar la situación de pobreza en que viven millones de personas en los asentamientos informales.
- Formar jóvenes voluntarios y voluntarias a través del vínculo y el trabajo en conjunto con pobladores de asentamientos.

La misión de TECHO, es trabajar con determinación en los asentamientos informales para superar la pobreza a través de la formación y acción conjunta de sus pobladores, jóvenes voluntarios y voluntarias, y otros actores.

La visión de la Asociación es lograr una sociedad justa, igualitaria, integrada y sin pobreza en la que todas las personas puedan ejercer plenamente sus derechos y deberes, y tengan las oportunidades para desarrollar sus capacidades. Por su parte, los valores presentes en TECHO son la solidaridad, convicción, diversidad, optimismo y excelencia.

En el año 2012, se crea la Fábrica Social (FS) con el único objetivo de poder reducir los costos de producción de las viviendas de TECHO en un 15% y generando empleo formal en los asentamientos. La FS es una empresa social que busca soluciones innovadoras con foco en personas que viven en condición de vulnerabilidad habitacional, aportando así a la sustentabilidad y al impacto social de TECHO.

## II.2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE GESTIÓN

En Argentina, la estructura organizacional de TECHO está integrada por una Comisión Directiva que posee la experiencia y antecedentes necesarios para gestionar la Asociación:

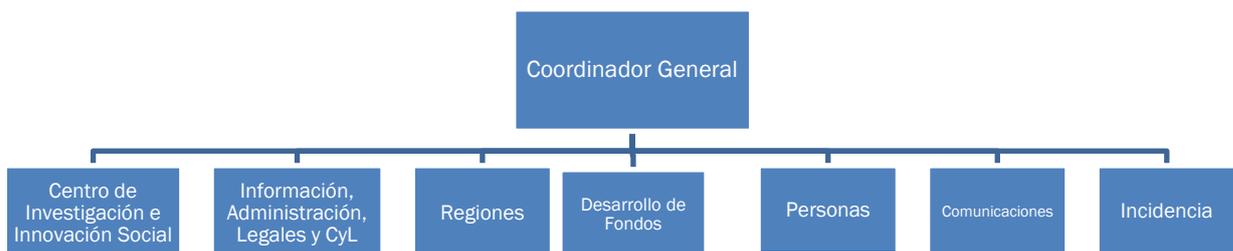
Tabla 1 - Estructura de la Comisión Directiva de TECHO Argentina

Cargo	Nombre
Presidente	Virgilio Gregorini
Tesorero	Diego Firpo
Secretaria	Gabriela Arrastua
Vocal	Araceli Ledesma
Vocal suplente	Matías Speranza
Revisora de cuentas	Agustina Cox
Revisora de cuentas	Belén Alcacer

El actual Presidente de TECHO Argentina, fue Director Ejecutivo de la entidad durante 7 años (2013 a 2020), por lo que su permanencia en la Comisión Directiva le da continuidad al liderazgo y relaciones institucionales de la organización. Asimismo, para asegurar un correcto funcionamiento entre la Comisión Directiva de TECHO Argentina y la Internacional, el Director Regional de Oficina Internacional (Matías Speranza) es parte de la Comisión Directiva. Los demás integrantes de la Comisión Directiva son personas con gran experiencia de trabajo en TECHO, con al menos 5 años de vínculo muy comprometido con la organización.

Asimismo, el equipo de gestión de TECHO Argentina se organiza en la Oficina Nacional con sus diferentes Direcciones Nacionales (Figura 1) y en las Sedes por Regiones (con sus subdivisiones territoriales ver en Figura 2).

**Figura 1 - Organigrama de la Oficina Nacional de TECHO Argentina**

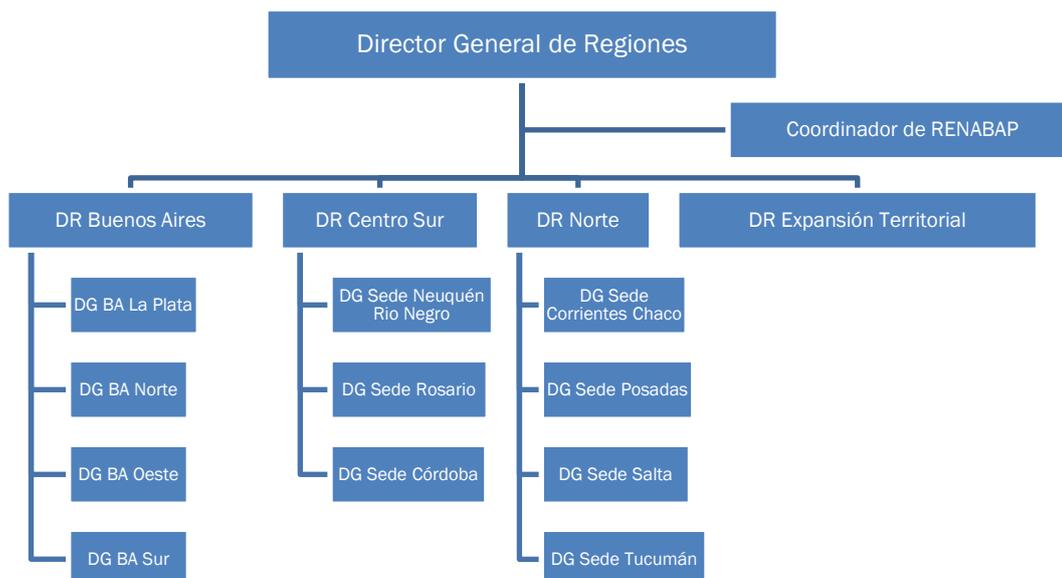


Fuente: información suministrada por TECHO.

TECHO tiene actualmente en Argentina un equipo que se compone de alrededor de 1.000 voluntarios con responsabilidades fijas y 69 empleados. Es un equipo de trabajo joven e interdisciplinario con una variada formación y experiencia profesional (integran el equipo de profesionales ingenieros/as, licenciados en comunicación, psicólogos/as, de ciencias económicas, entre otros).

La mesa de coordinación general tiene personas a cargo, con más de 5 años de experiencia en sus campos específicos de actuación.

**Figura 2 - Divisiones de las Sedes por Regiones del país.**



Fuente: información suministrada por TECHO. Donde DR: Director/a Regional; Donde DG: Director/a General y RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares).

UNTREF ACR UP mantuvo entrevistas con funcionarios con responsabilidades relevantes en TECHO Argentina, y tuvo a disposición protocolos de calidad de la FS, manuales de procedimientos internos (Política de otorgamiento y uso de poderes; Procedimiento de Pago a Proveedores; de Gastos Internos; Cierre Mensual Contable; Política de Conflictos de Intereses para contratar personas; entre otros), documentos sobre la planificación estratégica y el Código de Ética. Las entrevistas y el análisis de la documentación permitieron alcanzar un conocimiento adicional sobre las adecuadas capacidades de la Asociación para gestionar la organización.

### II.3. GOBERNANZA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

TECHO Internacional tiene por objetivo proponer, impulsar, coordinar, y facilitar el desarrollo y cumplimiento de la agenda programática que determinen en conjunto y de tiempo en tiempo, las Entidades Asociadas. Es por ello que TECHO tiene una Oficina Internacional que vela por la cohesión, excelencia y articulación de las oficinas de los distintos países.

Para lograr dicho cometido, cuenta con Estatutos tanto de TECHO Internacional como de cada entidad asociada; un marco general donde se determina la política institucional y con las diferentes políticas y lineamientos específicos de cada tema. La siguiente Figura 3 explica cómo se organiza cada oficina (entidad asociada):

Figura 3 - Estructura organizacional de TECHO Internacional



Fuente: Sitio institucional de TECHO

La rendición de cuentas de la organización es como una forma de autorregulación. Para poder cumplir con esta responsabilidad, la Organización busca mostrarse como la organización ética, coherente y transformadora que pretende ser, a través de la exhibición de su filosofía organizacional, su estructura, su forma de trabajo, su forma de gestión y sus resultados. TECHO es miembro afiliado de *Accountable Now*, una plataforma intersectorial para organizaciones de la sociedad civil (OSC) que operan a nivel internacional. Han firmado los 12 Compromisos de Responsabilidad del Estándar Global para la Responsabilidad de las OSC y buscan respetar los derechos humanos, ser independientes y trabajar de forma ética y profesional. Por otra parte, se presenta públicamente en forma anual el desempeño económico, ambiental y social en línea con la Guía de *Accountable Now* para la revisión de un Panel de Revisión Independiente. Dichos informes se publican en los sitios web de *Accountable Now* y de TECHO.

Asimismo, TECHO Argentina realiza la presentación anual de sus respectivos Estados Contables ante su organismo de contralor (Inspección de Personas Jurídicas de la provincia de Córdoba). Por lo expuesto, UNTREF ACR UP considera que la Organización presenta buenas prácticas en la gestión del Gobierno Corporativo y adecuados procedimientos y controles en la rendición de cuentas.

### III. CUMPLIMIENTO DE LOS CUATRO COMPONENTES CENTRALES DE LOS PRINCIPIOS DE BONOS SOCIALES

#### III.1. POBLACIÓN OBJETIVO Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR

Básicamente, las acciones están dirigidas como población objetivo, a las personas que habitan asentamientos en condiciones de vulnerabilidad, de condiciones de existencia por debajo de la línea de pobreza y que son los receptores finales de los productos de la Fábrica Social. La solución ofrecida consiste en la instalación de Viviendas de Emergencia, que cumplen con la función de mitigar las precarias condiciones habitacionales en que vive dicha población.

Por lo tanto, el PFS se encuadra dentro de la categoría de Proyectos Sociales elegibles, en cuanto su producción estará dirigida a suministrar la solución habitacional anteriormente señalada, y es consistente con lo establecido en los lineamientos de los Principios de Bonos Sociales (PBS).

La actual planta denominada Fabrica Social (FS), opera en la localidad de San Martín (Provincia de Buenos Aires), está situada en un Polo Industrial, y alcanza los 1.315m<sup>2</sup> cubiertos. La FS cuenta con protocolos de funcionamiento que se emplean en la construcción de los paneles de materiales que se utilizan posteriormente, en la instalación de las viviendas en los asentamientos establecidos

Pudo determinarse que las actividades se realizan bajo criterios que apuntan a mejorar en forma permanente la calidad de los productos obtenidos, como así también, que la solvencia de la dirección técnica de la planta está estrechamente asociada al origen profesional de sus directivos. La tecnología empleada es consistente con la utilizada en la carpintería industrial y a través del empleo de distintos equipamientos, permite la transformación dimensional de las maderas aserradas.

Las tareas propias de la planta actual, se materializan en función de importantes donaciones de material de descarte, que realizan dos importantes empresas de las ramas forestal y siderúrgica. A partir de la disposición de los materiales correspondientes, que según lo manifestado por la dirección están constituidos por materiales de razonable calidad, se obtienen productos finales (básicamente paneles de madera y techos de acero) para ser empleados en la articulación del producto final, constituido principalmente por lo que se denomina Viviendas de Emergencia (VdE). La FS se halla en funcionamiento desde el 2013 en Argentina, y TECHO en los últimos 8 años ha instalado más de 7.000 unidades de ese producto, entregándolas con carácter de donación. Por otra parte, TECHO opera otra planta ubicada en Posadas (Provincia de Misiones) que cuenta con 495m<sup>2</sup> cubiertos sobre un terreno de 1.600m<sup>2</sup>.

#### III.2. DETERMINACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CUATRO COMPONENTES PRINCIPALES DE LOS PBS.

UNTREF ACR UP ha estimado procedente encuadrar las acciones de calificación en dos etapas. La primera, está relacionada con el Proyecto Fábrica Social (PFS) a desarrollar a partir de la aplicación de los recursos a obtener por la colocación de las Obligaciones Negociables a emitir. La segunda, está vinculada con los efectos sobre la población objetivo asistida, en tantos receptores de las unidades de vivienda a producir. Se ha considerado como unidad de análisis, para establecer la calificación, al conjunto de esas dos etapas, es decir al impacto social positivo vinculado al desarrollo de la FS y a la producción e instalación de las VdE en los asentamientos elegidos.

Desde esa perspectiva, al establecer la calificación de BS se ha tenido en cuenta, tanto lo relacionado con la instalación de la FS, como el impacto que producirá la instalación de VdE sobre las poblaciones objetivo, que en conjunto constituiría el PS.

##### 1. Usos de los Fondos

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto de emisión, TECHO requerirá recursos para el desarrollo del nuevo PFS por alrededor de \$18.000.000, a través de la colocación primaria mediante la oferta pública de las Obligaciones Negociables garantizadas correspondientes en los Mercados de Argentina.

Esos recursos serán empleados en la construcción de una nueva FS que reemplazará a la actualmente en operaciones. La Asociación se halla en condiciones de destinar los fondos de las Obligaciones Negociables al PFS y satisfacer los recaudos exigidos por la normativa vigente. Este es un aspecto importante para la transparencia y el cumplimiento de este principio. El Prospecto presentado muestra una descripción agregada de las utilidades de los fondos a obtener. Mientras se encuentre pendiente su aplicación al Proyecto, los fondos podrán invertirse en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo, depósitos a plazo fijo y fondos denominados *money market* (o de dinero), entre otras alternativas.

El PFS posee los atributos que los identifican como PS elegibles por parte de los PBS. Asimismo, la población objetivo compuesta por personas que habitan asentamientos en condiciones de vulnerabilidad, de condiciones de existencia por debajo de la línea de pobreza y que son los receptores finales de los productos de ese nuevo PFS, son consistentes con las poblaciones objetivo descritas en los PBS.

UNTREF ACR UP entiende que con los recursos que se obtengan de la colocación de las Obligaciones Negociables posibilitará que TECHO afronte los costos de la construcción de la nueva FS para su utilización en la oferta de soluciones habitacionales. Esto permite por una parte, mitigar las actuales condiciones de hábitat en la que se encuentran las personas y por otra parte, a través de la labor colectiva realizada con los integrantes de la Asociación en interacción con los habitantes de esos asentamientos, consolidar acciones dirigidas a trabajar para superar la situación de pobreza en que los mismos se encuentran.

UNTREF ACR UP entiende que de lo expuesto, el destino de los fondos se encuentra claramente especificado y caracterizado por parte de TECHO, reuniendo los elementos que permiten confirmar el cumplimiento de este componente.

## **2. Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos**

TECHO cuenta con antecedentes suficientes para el cumplimiento de este principio. El personal involucrado ha alcanzado buenos niveles de experiencia en las actividades centrales de la Asociación. Trabaja con objetivos sociales definidos, dirigidos a obtener resultados con impactos sociales positivos. La población objetivo alcanzada comprende a personas en estado de vulnerabilidad y que mayoritariamente viven por debajo de la línea de pobreza.

Oportunamente, la Organización suministró documentación referida a la gobernanza bajo la cual se administran los proyectos. Se considera que la misma indica un ajustado proceso de selección y administración de tales proyectos, sustentados en guías y procedimientos metodológicos utilizados a esos fines. TECHO opera en el ámbito de una Planificación Estratégica que comprende un período de 5 años, la que es revisada en forma bianual y desde la cual se seleccionan los Proyectos. En su elaboración, participan la Coordinación General y el Equipo Fijo de TECHO. El carácter profesional de la mayoría de sus integrantes, le otorgan una fortaleza adicional para el cumplimiento de este principio.

Asimismo, TECHO posee una estructura de Gobierno Corporativo, con la correspondiente definición de funciones y roles de su equipo de gestión y de sus voluntarios/as, por lo cual UNTREF ACR UP entiende que la Asociación reúne los elementos requeridos para el cumplimiento de este componente con transparencia.

### **2.1. El Proyecto**

El nuevo Proyecto de Fábrica Social (PFS), a ser financiado con los recursos que se obtengan por la colocación de las obligaciones negociables garantizadas, tiene por objetivo reemplazar a la FS actualmente en funcionamiento. En la presentación del instrumento financiero a través del Prospecto provisorio y de información suministrada por TECHO, se destaca que este Proyecto permitirá entre otros aspectos, una importante reasignación de recursos para la Asociación. Ello así, debido a que la FS que opera actualmente se localiza en un predio de terceros, suponiendo importantes erogaciones en gastos de alquiler. Asimismo, es otro objetivo importante para el nuevo emprendimiento, el obtener reducciones de costos en los distintos procesos de producción.

La nueva planta se construirá en Escobar (Provincia de Buenos Aires), y es el resultado de una disposición administrativa por parte de esa municipalidad, que a través de la [Ordenanza N° 5.714/19](#) de fecha 29/05/2019 cedió a TECHO con carácter de gratuidad y por el plazo de 10 años, un predio de 3.000m<sup>2</sup> situado en el Parque Industrial de esa localidad. Esto constituye un importante ahorro de recursos, hoy aplicados al pago de los alquileres.

TECHO coordinará las diversas actividades vinculadas con la construcción de la nueva Fábrica Social. La misma comprenderá la utilización de 1.500m<sup>2</sup>, requiriendo una inversión de \$18.000.000. Esos fondos serán empleados en: a) la financiación del PFS; b) en reducir los costos de la actividad productiva; c) en inversiones que mejoren el desempeño de la misma como centro productivo y d) en inversiones que mejoren los procesos de innovación en materia de viviendas dirigidos a sectores populares. El Proyecto insumirá para su realización un tiempo estimado de alrededor de 12 meses, estimando 6 meses para la construcción, 2 meses de mudanza y 4 meses de puesta en marcha para operación al 100%.

En el desarrollo del PFS, intervendrán diversos proveedores de acreditado desempeño en las actividades de la construcción, como por ejemplo:

- Hormetal
- Ternium
- Cementos Avellaneda
- AcerBrag

Estas participaciones, contribuirán al desarrollo de un PFS con sólidas bases, tanto en los aspectos técnicos, como en lo referido a la calidad de los materiales empleados en la construcción del emprendimiento. Como se expone más abajo, el Proyecto contará con la Dirección y Administración de integrantes de TECHO.

Según la Asociación, este proyecto de FS se encuentra alineado con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas: N° 1, Fin de la pobreza; ODS N° 10 Reducción de las desigualdades y ODS N° 11 Ciudades y comunidades sostenibles.

**Figura 4 – Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**



Un aspecto sustantivo del nuevo proyecto, lo constituyen las directrices que en materia de Investigación y Desarrollo, TECHO contemplará para las actividades del emprendimiento. Las mismas se orientan a mejorar los diversos aspectos relacionados con las viviendas dirigidas a sectores populares. En ese sentido se destacan:

a) *Diseño y Desarrollo de módulos habitacionales* que optimicen el proceso de acceso a una vivienda adecuada, utilizando las nuevas tecnologías constructivas, las experiencias en materia de construcción en los barrios populares y gestionando el proceso de acceso a materiales alternativos, con el objetivo de viabilizar la progresividad en tamaño y calidad de las viviendas. Este es un punto sustancial, pues contempla los mecanismos que permitirían promover el pasaje de las VdE, a una mayor progresividad en las soluciones habitacionales ofrecidas para la población objetivo.

b) *Articulación con referentes que desarrollan metodologías de construcción*, con el objetivo de aplicarlas al mejoramiento de las soluciones técnicas ofrecidas por TECHO y, con asesores privados que contribuyan a la creación de productos financieros, orientados a mejorar las condiciones de acceso al crédito aplicado al mejoramiento habitacional.

c) *Articulación con instancias públicas*, con el objetivo de generar soluciones habitacionales duraderas, accesibles y que contemplen las necesidades de las familias que habitan en los barrios populares. Este aspecto, también comprende los requerimientos públicos para calificarlas como viviendas adecuadas; y

d) *Fortalecer el liderazgo en las actividades de reciclado*, dirigidas a la transformación de materiales de descarte en productos aptos para la construcción, en consonancia con lo dispuesto por algunos de los ODS de las Naciones Unidas.

## 2.2. Dirección y Administración del Proyecto.

La organización del equipo de trabajo encargado de dirigir y administrar el Proyecto de Fábrica Social, se expone en la siguiente Tabla 2.

Tabla 2 – Equipo de trabajo para dirigir y administrar el Proyecto

Función	Responsable
Director General	Ing. Virgilio Gregorini
Jefe de Operaciones	Ing. Jonatan Alvarez
Líder de I & D	Ing. María Irazú
Director de Gestión e Información	Ing. Eric Jaloff
Coordinador de Legales	Dra. Julieta González Rojas
Asesores	Nombre
Proyectos de Ingeniería y Comerciales	Horacio Laplacette
Asesor Estratégico y de Marketing	Patricio Greco
Asesor Financiero	Horacio Pargía (h)

Fuente: información suministrada por TECHO y Prospecto de emisión.

## 3. Administración de los Fondos

La Asociación cuenta con la infraestructura tecnológica y profesional adecuada para administrar los fondos dirigidos al Proyecto. En esa dirección, su propia pertenencia a la institución central de la que forma parte, ha dado lugar a que los procedimientos internos para determinar los ingresos y usos de fondos, independientemente del carácter de los mismos, se administren de forma transparente. Se estima que los fondos serán utilizados dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de emisión.

En lo referido a la trazabilidad de los usos de los recursos obtenidos por la emisión, TECHO dispone de la experiencia administrativa correspondiente, lo que le permitirá especificar los procedimientos dirigidos a establecer de manera transparente la asignación de los mismos. Para garantizar la trazabilidad y transparencia en el uso de los fondos, TECHO cuenta con sistemas contables y de gestión que permiten diferenciar los gastos por proyectos, lo cual facilita la identificación de los mismos. A su vez, tiene la posibilidad de utilizar una cuenta bancaria de bajo uso, para destinar al proyecto. Adicionalmente, cuenta con la capacidad y experiencia comprobada para realizar informes de rendición de cuentas y uso de fondos.

UNTREF ACR UP entiende que la Asociación, cuenta con la experiencia y capacidad de gestión suficientes, las que están alineadas con lo establecido por los PBS para este componente.

## 4. Presentación de Informes

La Asociación se compromete, y así lo pone de manifiesto en el Prospecto provisorio de emisión, a emitir en forma periódica, información actualizada que permitirá determinar el uso de los fondos. Específicamente, el emisor deberá elaborar y remitir en forma anual un reporte (se compromete dentro de los 70 días corridos de su cierre de ejercicio o simultáneamente con la presentación de su memoria, lo que ocurra primero) sobre el uso de los fondos y sobre los beneficios sociales (con la recomendación de que sean revisados por un tercero

independiente) junto a los Estados Contables anuales, los cuales contemplarán la información requerida en el artículo 5° del Reglamento de Bonos SVS y en el punto 6 de la sección 2 de la Guía de Bonos SVS, emitidos por BYMA.

Asimismo, se establece que también se hará referencia a los beneficios sociales derivados del Proyecto. Con relación a este aspecto, es importante señalar que TECHO puede informar tanto en lo relacionado con la marcha de la construcción de la nueva FS, de su producción cuando corresponda y de la población objetivo alcanzada. El mencionado reporte incluirá un informe sintético sobre los beneficios sociales logrados por el proyecto elegible y un reporte del indicador: Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler. Es decir, un conjunto de información e indicadores cuantitativos que permitirán determinar con claridad, el impacto social positivo y/o la mitigación del problema social que se derivará del PFS.

UNTREF ACR UP entiende que la Asociación, podrá establecer los formatos de información que satisfagan el cumplimiento de este componente.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

UNTREF ACR UP entiende que las obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV garantizadas Clase I de UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL, con destino a financiar el PFS y su impacto social positivo, se alinean con lo requerido por los Principios de Bonos Sociales, en lo relacionado con el cumplimiento de sus cuatro componentes centrales. En tal carácter, UNTREF ACR UP evalúa que la emisión se encuadra en la categoría de Bono Social, asignándole la calificación de “BS2”.

#### **Glosario técnico**

BS: bonos sociales (en inglés SB; *social bonds*).

BYMA: Bolsas y Mercados Argentinos

CNV: Comisión Nacional de Valores.

FS: Fábrica Social

ICMA: Asociación Internacional de Mercado de Capitales (siglas en inglés ICMA; *International Capital Market Association*).

ODS: Objetivos de Desarrollo Sustentable

ON: Obligaciones Negociables

PBS: Principios de Bonos Sociales (en inglés SBP; *Social Bonds Principles*).

PS: Proyectos Sociales.

RENABAP: Registro Nacional de Barrios Populares

UNTREF: Universidad Nacional de Tres de Febrero.

UNTREF ACR UP: Universidad Nacional de Tres de Febrero Agencia de Calificación de Riesgo de Universidad Pública

VdE: Viviendas de Emergencia

## Definición de la calificación

### **OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADAS CLASE I A SER EMITIDAS POR UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL: “BS2”.**

La calificación “BS2” asignada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a bonos que ofrecen una Solución Social BUENA, con proyectos que generan buenos resultados sociales positivos, sobre la población objetivo. Presentan un buen Cumplimiento de los factores centrales de los PBS, y una buena capacidad organizativa y administrativa por parte de los emisores.

El presente informe no debe considerarse como una calificación de crédito. Asimismo, no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.

#### Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- Prospecto provisorio de emisión de Obligaciones Negociables bajo el régimen PYME CNV garantizadas Clase I de Un Techo Para Argentina Asociación Civil, presentado a la CNV el 06/10/2021.
- Resolución N° RESFC-2021-21442-APN-DIR#CNV de la CNV del 07/10/2021.
- Información suministrada por Un Techo Para Argentina Asociación Civil:
  - Planificación Estratégica 2022 y documento interno Definiciones, metodologías y procedimientos de Planificación Estratégica.
  - Planificación Estratégica de Comunicación 2025.
  - Documentos internos del área de legales: Política de otorgamiento y uso de poderes
  - Área de Administración y Finanzas: Procedimiento de Pago a Proveedores; Cierre Mensual Contable; y Procedimientos de Gastos internos
  - Área de Fábrica Social: Protocolo de Calidad
  - Área General: Instructivo Documentos Internos TECHO Argentina
  - Área Personas: Código de Ética; y Política de Conflictos de Intereses para contratar.
- Información del sitio institucional de Un Techo Para Argentina Asociación Civil: <https://www.techo.org/argentina/>
- Información del sitio institucional de Techo internacional: <https://www.techo.org/>

Manual de Calificación: Para el análisis del presente BS, se utilizó la [Metodología](#) para la Evaluación de Bonos Sociales aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV N° RESFC -2020-20821-APN-DIR#CNV de fecha 07/10/2020.

#### Analistas a cargo:

Juan Carlos Esteves, [jesteves@untref.edu.ar](mailto:jesteves@untref.edu.ar)

Juan Manuel Salvatierra, [jmsalvatierra@untref.edu.ar](mailto:jmsalvatierra@untref.edu.ar)

#### Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, [nramos@untref.edu.ar](mailto:nramos@untref.edu.ar)

Fecha de la calificación asignada: 12 de octubre de 2021.-