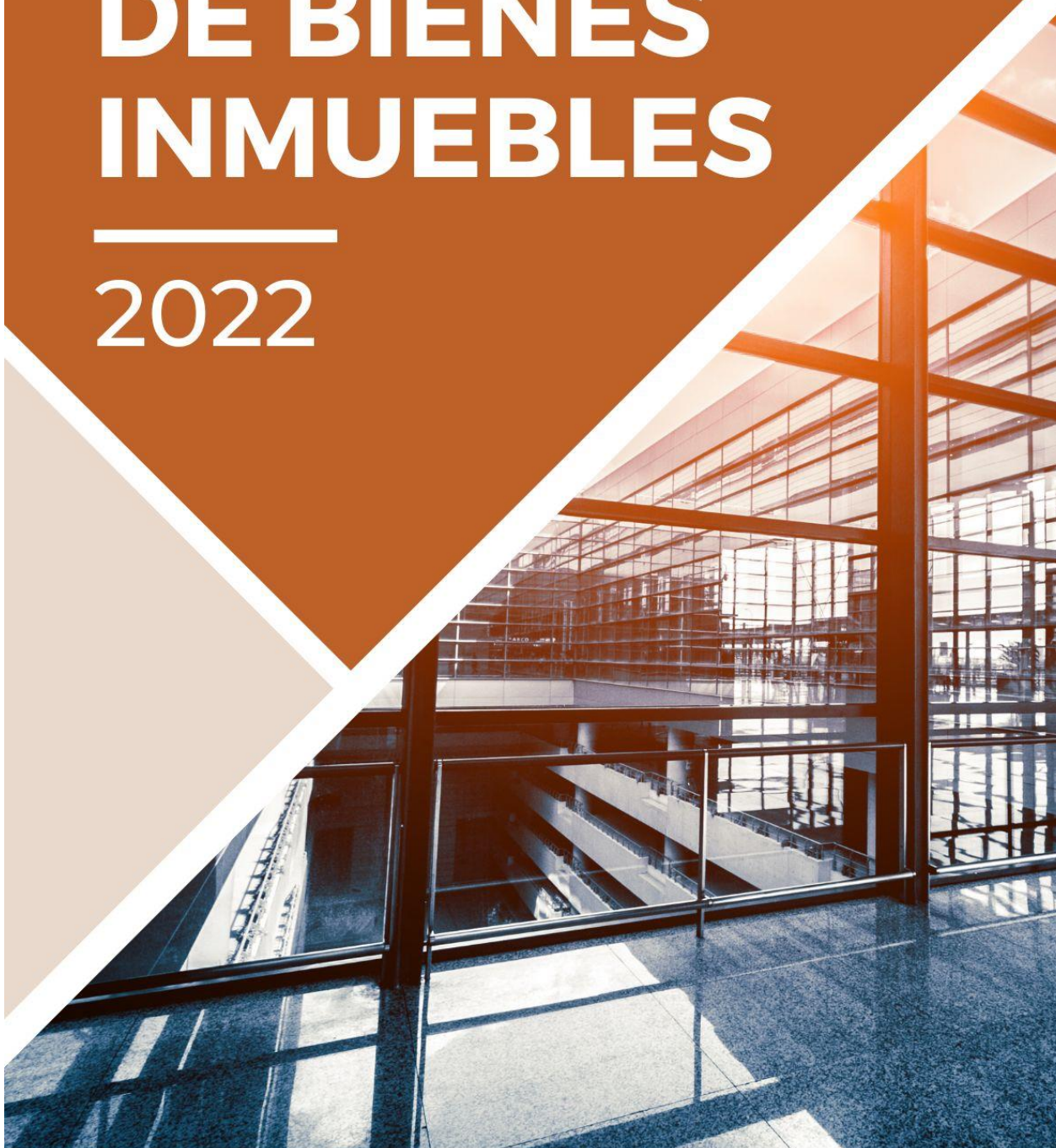




FLACSO
SECRETARÍA
GENERAL

REPORTE DE BIENES INMUEBLES

2022



COORDINACIÓN REGIONAL DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA GENERAL DE FLACSO

JUNIO 2023

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	2
II.	REPORTE DE LOS ESPACIOS DE LA FLACSO	3
a.	Terreno total y construido	3
III.	APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO	4
IV.	VALORIZACIÓN DE LOS BIENES PROPIOS DE LA FLACSO	5
V.	GRAVAMEN EN BIENES PROPIOS	5
VI.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	6
VII.	ANEXOS	7
	Anexo 1: Consideraciones adicionales	7
	Anexo 1: Terreno, espacio construido y arrendado a terceros (2021-2022)	8
	Anexo 2: Terreno construido según tipo de propiedad (2021-2022)	9
	Anexo 3: Cantidad de Unidades Académicas según tipo de terreno (2021-2022)	10
	Anexo 4: Valor comercial y fiscal de los bienes propios del Sistema FLACSO (2021-2022)	11
	Anexo 5: Detalle de los bienes propios, en contrato de uso y arrendados (2022)	12

I. INTRODUCCIÓN

La Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales es una institución con una presencia única que la posiciona como un actor relevante a nivel regional. A través de sus Sedes y Programas Académicos, la FLACSO está presente en 14 ciudades y 14 países de América Latina, desde Buenos Aires hasta Ciudad de México, incluyendo el Caribe, Centroamérica, la región Andina, y Brasil.



Los bienes inmuebles son un aspecto fundamental para el funcionamiento y el posicionamiento de la FLACSO. A través de sus instalaciones físicas el organismo internacional realiza programas de posgrados presenciales y semipresenciales, ejecuta proyectos de cooperación e investigación, y realiza sus gestiones administrativas y financieras con medidas de seguridad y transparencia.

Es por esto que es importante presentar en este informe el estado de los bienes inmuebles del Sistema FLACSO, el cual incluye temas relativos al tamaño y al uso de los bienes inmuebles que poseen, la utilización para alquiler, entre otros aspectos de las instalaciones físicas de las Unidades Académicas y la Secretaría General de la FLACSO.

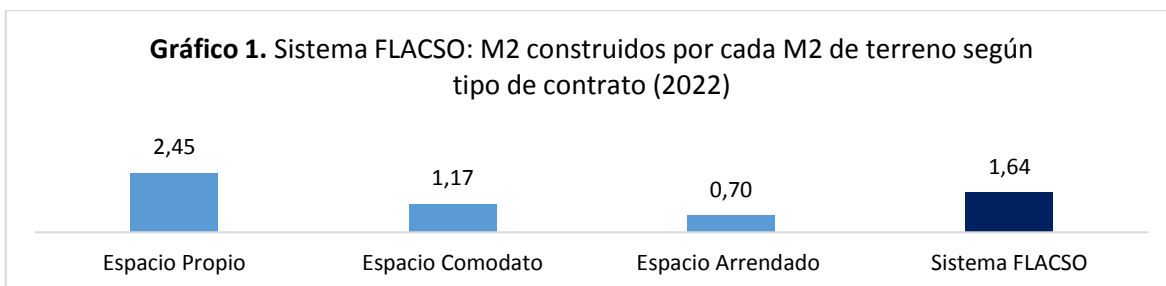
Con el objetivo de poder analizar el tamaño físico del espacio total del Sistema FLACSO, este análisis incluye la distribución de los diferentes tipos de propiedad, el análisis de las propiedades con gravamen, el espacio alquilado a terceros, la valorización de los espacios propios, el nivel de aprovechamiento del espacio, y uso de terreno en espacio construido utilizando los datos del reporte de recursos humanos para medir la cantidad del personal de planta por metro cuadrado construido.

El detalle por Unidad Académica se puede encontrar en los anexos de este reporte.

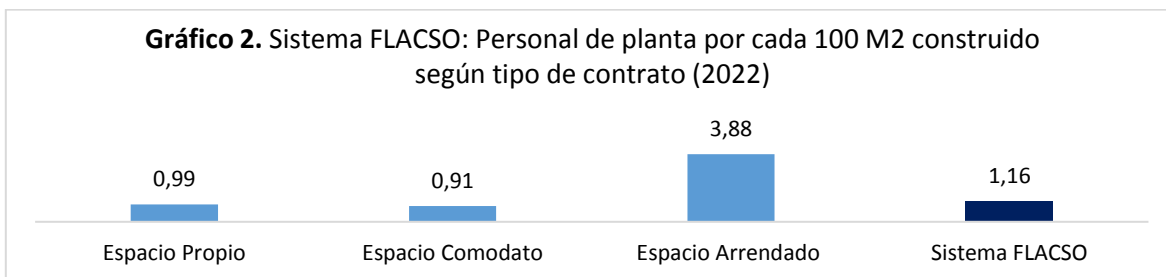
III. APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO

La utilización eficiente de los espacios es clave para el desarrollo de la misión de la FLACSO desde sus Unidades Académicas. La creación de espacios de oficinas, aulas, y salones es clave para el crecimiento de los programas de posgrado, la investigación, las actividades de difusión, los talleres para la creación de conocimientos, así como la capacidad administrativa que pueda soportar una Unidad Académica más grande.

Un primer indicador de aprovechamiento del espacio es la construcción en el espacio total del terreno, el cual muestra que FLACSO obtiene más metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de terreno. Entre los años 2021 y 2022 se mantuvo en 1,64 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de terreno. Este aprovechamiento es considerablemente mayor en los edificios propios comparados a terrenos en comodato y el terreno que se arrienda de terceros, dado que los terrenos propios la FLACSO ha construido edificios que tienen entre 2 y 15 pisos, exceptuando a la Secretaría General, mientras que los espacios en comodato y en arriendo no hay posibilidad de modificación del espacio mediante adiciones y construcción. Este indicador no ha cambiado entre 2021 y 2022.



Un segundo indicador de aprovechamiento del espacio es la cantidad de personal de planta por cada metro cuadrado construido, el cual muestra que hay un leve aumento en el uso del espacio para el personal de planta, tanto académico como administrativo, pasando de un total de 1,04 personas por M2 construido en 2021 a 1,16 en 2022. Este aprovechamiento es mayor en los espacios propios y es menor en los espacios en comodato.



El tercer indicador de aprovechamiento de los espacios es el arriendo de espacio propio a terceros, lo cual genera ingresos, mientras mejora el grado de uso del espacio propio en personal de planta. En el año 2022 dos Unidades Académicas arrendaron parte de sus espacios propios a terceros: FLACSO Chile y FLACSO Ecuador. Por una parte, la Sede de

FLACSO Chile arrendó 1.183 metros cuadrados construidos, lo cual representa 35% del total de su edificio, la Sede de FLACSO Ecuador arrienda 4.148 metros cuadrados construidos, lo que representa 11% del total de su espacio. En ingresos, el concepto de arriendo generó a FLACSO Chile un total de USD 249.431, USD 210,8 por metro cuadrado, mientras que FLACSO Ecuador generó por arriendos un total de USD 67.933, USD 16,38 por metro cuadrado, se debe a diferencias en las políticas de arriendo de cada Sede, así como los diferentes precios de los arriendos en los barrios de Santiago y Quito donde se ubica cada edificio. Los espacios en arriendo en ambas Unidades Académicas no se vieron modificados entre 2021 y 2022.

Estos datos son relevantes para poder realizar estrategias que permitan aprovechar de forma más efectiva los espacios, sin embargo, es necesario revisar los casos particulares de las Unidades Académicas considerando las normativas de los países y sus acuerdos, así como las capacidades financieras, y cómo esto afecta las posibilidades de aprovechar el potencial de los espacios.

IV. VALORIZACIÓN DE LOS BIENES PROPIOS DE LA FLACSO

FLACSO además mide la valorización fiscal y comercial de los bienes inmuebles propios, para así entender cómo las fluctuaciones del mercado inmobiliario afectan el valor del patrimonio institucional. Entre el año 2021 y el 2022 la valorización comercial de los terrenos propios del organismo aumentó en un 1%, lo cual muestra un escenario aún muy austero, pero que no desvaloriza los bienes inmuebles institucionales.



Es necesario mencionar que los terrenos de las tres Unidades de mayor tamaño son aquellos que acumulan el 72% de la valorización comercial presentada.

V. GRAVAMEN EN BIENES PROPIOS

Finalmente es importante analizar la evolución de la situación de los bienes propios que están siendo adquiridos bajo el formato de crédito hipotecario. En el año 2022 la Sede de FLACSO Chile es la única que tiene un crédito hipotecario. Por lo que la información a entregar en esta parte del reporte corresponde a la situación específica de dicha Unidad.

Tabla 1: Situación de Unidades Académicas con gravámenes en bienes propios

Sede	Monto del Gravamen	Fecha de inicio	Saldo al cierre de 2022	Banco
FLACSO Chile	USD 1.472.117,00	Diciembre 2012	USD 856.113,00	ITAU

La estrategia de solicitar créditos para la compra de terrenos permite al Sistema FLACSO obtener bienes propios que se valorizan con el tiempo, sin embargo, para esto se requiere que la Unidad Académica haya desarrollado la capacidad y estabilidad financiera para poder asumir un desembolso de efectivo fijo de largo plazo. Es muy necesario entender las barreras que puedan estar obstruyendo a las Unidades Académicas que cumplan con las condiciones necesarias para buscar créditos hipotecarios, lo cual se analiza más en profundidad en el Reporte Financiero.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

FLACSO continúa teniendo una presencia regional única que posicionan a la institución como un aliado estratégico relevante para sociedades, organismos y gobiernos. Si bien en el período 2022 no ha habido cambios significativos para el Sistema FLACSO en materia de bienes inmuebles, si se han generado leves mejoras en el aprovechamiento del espacio ante el aumento de personal, y en la valorización comercial de los edificios propios de FLACSO. Es muy importante que el Sistema FLACSO puede encontrar mecanismos nuevos para contar con espacios propios que den estabilidad a su funcionamiento, así como dar seguimiento a la situación de las Unidades en El Salvador, que no cuenta con instalaciones físicas, y FLACSO Guatemala, que no ha logrado retornar a los niveles arriendos en su edificio previos a la pandemia.

VII. ANEXOS

Anexo 1: Consideraciones adicionales

La Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales es un organismo intergubernamental con 13 Unidades Académicas en la región latinoamericana y caribeña, desde la cual se desarrollan programas de posgrados en diferentes modalidades, proyectos de investigación regional y local, y diferentes actividades y talleres para la difusión de conocimientos en Ciencias Sociales que buscan generar un impacto positivo en las políticas públicas. Las finanzas de la institución, dependiente de diferentes fuentes locales e internacionales, están sujetas a riesgos que deben analizarse en este reporte para que tanto el organismo, junto con sus órganos de gobierno tomen nota de ello a la hora de revisar los resultados detallados que se entregan en los siguientes anexos.

1. Riesgos producto de la dolarización de Estados Financieros

Los bienes del Sistema FLACSO se analizan en dólares estadounidenses como método para unificar los Estados Financieros de las Unidades Académicas. Esto puede generar algunas dificultades a la hora de analizar los resultados financieros, ya que, si bien el dólar estadounidense es una moneda relativamente estable, situaciones particulares de los países latinoamericanos y caribeños pueden generar movimientos importantes en los tipos de cambio de las Unidades Académicas específicas.

El valor del patrimonio, entre otros, pueden verse distorsionados por fluctuaciones pronunciadas en el tipo de cambio. Esto directamente afecta los resultados que se presentan en los reportes del Sistema FLACSO.

Esto se puede apreciar por ejemplo en el caso de Argentina, país que en los últimos años ha enfrentado fuertes inflaciones e importantes fluctuaciones en el tipo de cambio respecto al dólar estadounidense. En el próximo cuatrienio, las políticas de Estados Unidos, los efectos de la COVID-19 y los crecientes movimientos sociales en América Latina y el Caribe, son sólo algunos de los factores que podrían generar fluctuaciones en el dólar estadounidense respecto a las monedas locales de los países en donde se localizan las Unidades Académicas.

Anexo 1: Terreno, espacio construido y arrendado a terceros (2021-2022)

RUBROS	M2 TERRENO DE LA UNIDAD		M2 CONSTRUCCIÓN DE LA UNIDAD		M2 DE ESPACIO PROPIO QUE UNIDAD ARRENDA A TERCEROS	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
UNIDAD	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Argentina	850	850	2.656	2.656	0	0
Brasil	534	534	534	534	0	0
Chile	1.800	1.800	3.382	3.382	1.183	1.183
Costa Rica	518	518	361	361	0	0
Cuba	710	710	710	710	0	0
Ecuador	15.125	15.125	37.235	37.235	4.148	4.148
El Salvador	0	0	0	0	0	0
Guatemala	420	420	3.452	3.452	0	0
Honduras	207	207	207	207	0	0
México	15.036	15.036	8.957	8.957	0	0
Paraguay	263	263	365	365	0	0
República Dominicana	6.167	6.167	1.445	1.445	0	0
Uruguay	809	809	608	608	0	0
Secretaría General	880	880	544	544	0	0
TOTAL	43.319	43.319	60.546	60.456	5.331	5.331
SISTEMA SIN ARG ECU MEX	12.308	12.308	11.608	11.608	1.183	1.183

Anexo 2: Terreno construido según tipo de propiedad (2021-2022)

RUBROS	EL TERRENO ES PROPIO DE LA UNIDAD		EL TERRENO LO ARRIENDA A TERCEROS		EL TERRENO ES ASIGNADO POR UN CONTRATO DE USO	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
UNIDAD	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Argentina	2.656	2.656	0	0	0	0
Brasil	0	0	0	0	534	534
Chile	3.382	3.382	0	0	0	0
Costa Rica	0	0	361	361	0	0
Cuba	0	0	0	0	710	710
Ecuador	36.768	36.768	0	0	467	467
El Salvador	0	0	0	0	0	0
Guatemala	3.452	3.452	0	0	0	0
Honduras	0	0	0	0	207	207
México	125	125	0	0	8.832	8.832
Paraguay	0	0	0	0	365	365
República Dominicana	1.445	1.445	0	0	0	0
Uruguay	0	0	0	0	608	608
Secretaría General	544	544	0	0	0	0
TOTAL	48.372	48.372	361	361	11.723	11.723
SISTEMA SIN ARG ECU MEX	8.823	8.823	361	361	2.424	2.424

Anexo 3: Cantidad de Unidades Académicas según tipo de terreno (2021-2022)

RUBROS	EL TERRENO ES PROPIO DE LA UNIDAD		EL TERRENO LO ARRIENDA A TERCEROS		EL TERRENO ES ASIGNADO POR UN CONTRATO DE USO		LA UNIDAD ARRIENDA SU TERRENO A TERCEROS	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
UNIDAD	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Argentina	✓	✓						
Brasil					✓	✓		
Chile	✓	✓					✓	✓
Costa Rica			✓	✓				
Cuba					✓	✓		
Ecuador	✓	✓			✓	✓	✓	✓
El Salvador	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Guatemala	✓	✓						
Honduras					✓	✓		
México	✓	✓			✓	✓		
Paraguay					✓	✓		
República Dominicana	✓	✓					✓	✓
Uruguay					✓	✓		
Secretaría General	✓	✓						
TOTAL	7	7	1	1	7	7	3	3
SISTEMA SIN ARG ECU MEX	4	4	1	1	4	5	2	2

Anexo 4: Valor comercial y fiscal de los bienes propios del Sistema FLACSO (2021-2022)

RUBROS	VALOR FISCAL		VALOR COMERCIAL	
	2021	2022	2021	2022
Argentina	USD 542.567,71	USD 326.789,08	USD 5.706.382,00	USD 5.706.382,00
Brasil	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Chile	USD 4.127.299,01	USD 4.624.104,99	USD 6.693.349,78	USD 6.649.476,14
Costa Rica	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Cuba	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Ecuador	USD 24.558.284,44	USD 24.563.292,32	USD 37.552.826,74	USD 37.552.826,74
El Salvador	USD 0,00	US D0,00	USD 0,00	USD 0,00
Guatemala	USD 1.409.933,00	USD 1.120.702,17	USD 1.409.933,00	USD 1.883.938,33
Honduras	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
México	USD 268.069,09	USD 297.963,74	USD 268.069,09	USD 297.963,74
Paraguay	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
República Dominicana	USD 7.237.159,06	USD 7.237.159,06	USD 7.900.664,65	USD 7.900.664,65
Uruguay	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Secretaría General	USD 596.878,19	USD 596.878,19	USD 596.878,19	USD 596.878,19
TOTAL	USD 38.740.190,49	USD 38.766.889,56	USD 69.128.103,45	USD 60.588.129,79
SISTEMA SIN ARG ECU MEX	USD 69.128.103,45	USD 60.588.129,79	USD 16.600.825,62	USD 17.030.957,31

Anexo 5: Detalle de los bienes propios, en contrato de uso y arrendados (2022)

Sede / Programa	Nº Inscripción	Año Construcción	Año Mejoras	Terreno Propio, Arrendado o contrato de uso	Donante	Año Compra	Dirección del Terreno
ARGENTINA	MATRICULA : FR 1 1- 2381. ESCRITURA 226	1932	2021	TERRENO PROPIO	-	1994	Ayacucho 551/555 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
ARGENTINA	MATRICULA : FR 1 1- 2382/3. ESCRITURA 243	1977	-	TERRENO PROPIO	-	1997	Ayacucho 539/543 - Piso 2 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
ARGENTINA	MATRICULA : FR 1 1- 2379. ESCRITURA 156	2005	2021	TERRENO PROPIO	-	1999 (1/3) - 2004 (2/3)	Tucumán 1966 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
BRASIL	-	-	-	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	Universidad do Estado do Rio de Janeiro	-	Rua São Francisco Xavier, 524 - bloco F- sala 12111 -Rio de Janeiro - RJ
BRASIL	Contrato nr 12/2015	-	-	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	Fundação Escola Nacional de Administração Pública	-	SAIS Área 2, Setor Policial Sul, 1º andar, sala 121 - Brasília - DF
BRASIL	Processo nr 04977.00258 7/2013-38	-	-	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	União Federal - República Federativa do Brasil	-	Avenida Ipiranga nº 1071, conjunto 608 República - São Paulo - SP
CHILE	111-140	2001	-	TERRENO PROPIO	Estado de Chile, Fund. Ford	1997	AV. DAG HAMMARSKJOLD 3269, VITACURA
COSTA RICA	469	1999	2020	TERRENO ARRIENDADO (A TERCEROS)	-	-	San José, Curridabat, de Plaza del Sol en Curridabat 200 mts sur y 25 mts este.

Sede / Programa	Nº Inscripción	Año Construcción	Año Mejoras	Terreno Propio, Arrendado o contrato de uso	Donante	Año Compra	Dirección del Terreno
CUBA	Resolucion No. 932/2014 Tomo: 25, Folio: 253	1950	-	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	-	-	Calle 41, número 1003 entre 9na y 11, manzana 1326, consejo popular 5. Miramar. Municipio Playa.
REPÚBLICA DOMINICANA	76-3650	1949	2000	TERRENO PROPIO	N/A	1998	C/ José Joaquín Pérez No. 106, Gazcue Santo Domingo, República Dominicana
REPÚBLICA DOMINICANA	91-5468/915469 /915470	-	-	TERRENO PROPIO	GOBIERNO DOMINICANO	2013	C/ Hermanos Deligne No. 102,, Gazcue Santo Domingo, República Dominicana
ECUADOR	656130	2.000 / 2.005	2014	TERRENO PROPIO	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	2001	CALLE LA PRADERA E7-174 Y AV. DIEGO DE ALMAGRO
ECUADOR	47653	2.010 / 2.012	2014	TERRENO PROPIO	-	2009	CALLE SAN SALVADOR Nº 255 Y LA PRADERA
ECUADOR	85307	1.999 / 2.000	2014	TERRENO PROPIO	-	2014	CALLE MARIANO AGUILERA E7-262 INTERSECCIÓN AV. DIEGO DE ALMAGRO Y CALLE MARIANA DE JESÚS E7-259 INTERSECCIÓN CALLE LA PRADERA
ECUADOR	256412	-	-	TERRENO PROPIO	-	2010	BONANZA LOTE 3, TERRENO EN CALDERÓN
ECUADOR	515727/515728/515729/515730	1962	2013	TERRENO PROPIO	-	2010	SAN SALVADOR E7-123 Y PASAJE MARTÍN CARRIÓN, ESQUINA.
ECUADOR	515731/515732	1962	2014	TERRENO PROPIO	-	2010	SAN SALVADOR E7-123 Y PASAJE MARTÍN CARRIÓN

Sede / Programa	Nº Inscripción	Año Construcción	Año Mejoras	Terreno Propio, Arrendado o contrato de uso	Donante	Año Compra	Dirección del Terreno
ECUADOR	3626286	-	-	TERRENO PROPIO	-	2010	CALLE LA PRADERA N30-01. (MARIANA DE JESÚS, LA PRADERA Y DIEGO DE ALMAGRO)
ECUADOR	3597820	-	-	TERRENO PROPIO	-	2017	CALLE MARIANO AGUILERA E7-184 Y CALLE MARTÍN CARRIÓN
ECUADOR	68266	1985	2017	TERRENO PROPIO	-	2017	CALLE LA PRADERA (N30) E7-133 Y CALLE SAN SALVADOR (N30B)
ECUADOR	557607	2007	-	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	-	CALLE LA PRADERA E7-174 Y SAN SALVADOR
GUATEMALA	25012, Folio37, Libro 798 Registro de la Propiedad de Guatemala	2006	2007-2011	TERRENO PROPIO	Norad, Asdi, Nuffic.	2006	3 calle 4-44 Zona 10
HONDURAS	N/A	2019	2019	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	N/A	N/A	Tegucigalpa M.D.C. Blv. Suyapa; Ciudad Universitaria: Edif. 1847
MÉXICO	57240	1975	2000,2005,2008,2011,2012,2013,2014,2015,2016 Y 2018	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	-	-	CARRETERA AL AJUSCO 377, COL.HEROES DE PADIERNA, C.P.14200, TLALPAN, CDMX
MÉXICO	628734	1968	NO APLICA	TERRENO PROPIO	NO APLICA	02 de Marzo de 2001	INSURGENTES SUR 3493, EDIF.27 "EOS",D801, VILLA OLIMPICA, C.P.14250, TLALPAN, CDMX
PARAGUAY	-	-	2019 y 2020	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	-	-	Eligio Ayala Nº 965 entre EE.UU y Tacuari

Sede / Programa	Nº Inscripción	Año Construcción	Año Mejoras	Terreno Propio, Arrendado o contrato de uso	Donante	Año Compra	Dirección del Terreno
URUGUAY	25838	1954	-	TERRENO ASIGNADO (CONTRATO DE USO)	N/A	N/A	Avenida 8 de Octubre 2882, Montevideo
Secretaría General	SJ -287557-77	1977	2010 / 2018	TERRENO PROPIO	-	2010	Residencial El Prado en Distrito 2º Granadilla, Cantón 18º, Curridabat, Provincia de San José, Costa Rica



FLACSO
SECRETARÍA
GENERAL

Reporte elaborado por la Coordinación Regional de Finanzas y Administración

Esteban Zolezzi – Coordinador Regional

Rosa Rivera – Contadora General

Gerald Quesada – Asistente Contable y Financiero

Realizado con base en los reportes enviados por las Unidades Académicas del Sistema FLACSO.

Elaborado en junio 2023