

Modelo de Gestión
Centro Comunitario de la Diversidad Sexual
2010 -2014



San Ignacio N° 163 - 165
Zona Típica Barrio Dieciocho de Santiago - Chile

Corporación Chilena de Prevención del SIDA
Santiago de Chile, noviembre de 2009
comunicaciones@acciongay.cl

CORPORACIÓN CHILENA DE PREVENCIÓN DEL SIDA



Modelo de Gestión Centro Comunitario de la Diversidad Sexual 2010 -2014

Dirección

San Ignacio N° 165
Santiago - Chile
Teléfono (56-2) 672 00 00

Sitio web
www.acciongay.cl

Correo electrónico
comunicaciones@acciongay.cl

Autores del Modelo

Paolo Berendsen Tobar
Bernardita Flores Rivas
Marco Becerra Silva
Matías Leiva Contreras

Asistencia Técnica Metodológica

Richard Villarroel Ferrada

Santiago de Chile, noviembre de 2009

Contenidos	INDICE	Pág.
DIAGNÓSTICO		
INTRODUCCIÓN.....		4
ANÁLISIS DEL BIEN		
Identificación.....		5
Ubicación.....		5
Propiedad.....		6
Protección legal.....		6
Valores o significados.....		6
Análisis FODA.....		9
Capacidad de acogida.....		11
Proyección de visitas.....		11
ANÁLISIS DEL ENTORNO		
Área de influencia del bien.....		12
Grupos de influencia de interés.....		14
Actividades económicas cercanas al bien.....		17
Identificación actores relevantes.....		20
ANÁLISIS DEL USO		
Uso actual.....		24
Evaluación del uso.....		29
Normas que afectan al bien.....		31
ANÁLISIS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN		
Situación actual.....		33
Evaluación de alternativas.....		34
Identificación de la unidad de gestión.....		34
Ventajas y desventajas para la administración del bien.....		40
Experiencia de la unidad de gestión.....		42
Recursos que dispone.....		45
Capacidad de sustento.....		48
Conclusión.....		48
MODELO DE GESTIÓN		
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.....		51

DEFINICIÓN DEL MODELO.....	51
USO Y AMINISTRACIÓN	
Uso propuesto.....	51
Restricciones al uso.....	52
Administrador.....	53
PLAN DE GESTIÓN	
Contexto.....	54
Visión de desarrollo.....	55
Horizonte de planificación.....	56
Objetivos.....	56
Objetivos en el ámbito económico.....	57
Objetivos en el ámbito social.....	57
Objetivos en el ámbito cultural.....	58
Acciones estratégicas.....	58
Matriz de gestión.....	59
Población beneficiada.....	63
ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN	
Descripción.....	65
Organigrama.....	66
Descripción de cargos.....	67
Acciones de coordinación.....	71
COMPROMISOS DE OPERACIÓN	
Programa de operación.....	73
Programa de conservación.....	76
Programa de mantención.....	78
Programa de protección.....	86
ESTIMACION DE COSTOS.....	
Costos de operación.....	91
Costos de conservación.....	92
Costos de mantención.....	93
Costos de protección.....	94
Resumen de costos.....	95
FINANCIAMIENTO	
Matriz de financiamiento.....	96
Flujo de fondos.....	97
ANALISIS DE RIESGO.....	98
	98
LISTADO DE ANEXOS.....	100

DIAGNÓSTICO

INTRODUCCIÓN

La definición del Modelo de Gestión que se pondrá en práctica para la administración del Centro Comunitario de la Diversidad Sexual requiere de un diagnóstico previo que identifique y clarifique las variables más relevantes que afectarán el diseño de ese modelo.

Estas variables guardan relación con las características del bien, con el entorno físico y humano que le rodea, con el uso que se le pretende dar y con las características de la institución que lo administrará. Así, en la primera parte del diagnóstico se presenta un análisis detallado del bien, que permite en lo sustancial identificar sus valores patrimoniales y clarificar sus fortalezas y debilidades para acoger el uso que se le ha asignado.

En la segunda parte se incluye un análisis del entorno expresado como una revisión de los factores humanos y materiales que se encuentran en su cercanía física y que le afectan positiva o negativamente al bien, así como una revisión de los factores humanos que se encuentran ligados a la actividad del administrador que también pueden afectar. Se incluye en este análisis la identificación de los todos actores relevantes que se relacionan con el bien.

En la tercera parte se realiza un análisis al uso propuesto para el bien. Cabe precisar que en el modelo propuesto no está en discusión la búsqueda de otras alternativas de uso para el bien, por lo que el análisis que aquí se realiza busca explicar las razones que justifican el uso elegido.

Por último, en la parte final de este diagnóstico, se presentan los antecedentes que validan a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA como organismo competente para asumir la administración del bien. En esta parte del estudio se expresan las razones que demuestran su capacidad para sustentar el bien.

ANÁLISIS DEL BIEN

IDENTIFICACIÓN

El edificio San Ignacio N° 163 - 165 fue construido el año 1913 por el arquitecto Manuel Cifuentes; comprende un edificio de tres pisos y mansarda, obra de estilo neoclásico francés que adopta el purismo y el clasicismo como virtudes del arte antiguo, y la serenidad y el equilibrio como modelo de belleza.

Hasta septiembre del año 2006, el edificio fue habitado por jóvenes okupas, luego que la Fiscalía instruyera el desalojo por la participación de uno de ellos en los violentos actos del 11 de septiembre de ese año, ocasión en que fue arrojada una bomba molotov a uno de los ventanales del Palacio de La Moneda.

El edificio, de propiedad de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos (DIBAM), quedó en manos del Ministerio de Bienes Nacionales, que la loteó en tres partes; el Lote B fue cedido a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA (ACCIONGAY) para el funcionamiento del Centro Comunitario.

Se presume que antaño la propiedad fue utilizada por la servidumbre del acaudalado salitrero Enrique Besa, cuya casa principal daba a la calle Dieciocho.

UBICACIÓN

El Edificio San Ignacio 163-165 está emplazado en la Zona Típica Barrio Dieciocho de la comuna de Santiago. El sector corresponde a un barrio tradicional de Santiago donde convergen diversos estilos arquitectónicos y edificios importantes para la ciudad, algunos ya declarados monumentos históricos, como el Palacio Causiño y la Iglesia San Ignacio, a una cuadra del Centro Comunitario.

Las construcciones datan del siglo XIX y principios del siglo XX para uso residencial de acaudalados “señores” del salitre. Con el tiempo, el sector ha experimentado un proceso constante de revalorización y renovación adquiriendo una fuerte vocación institucional y educacional, tomando como sedes muchos de los edificios declarados inmuebles de conservación histórica.

PROPIEDAD

La propiedad se encuentra inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de la Ciudad de Santiago, a fojas 14.929, número 17.725 del Registro de Propiedades de 1962, donde consta que la Sra. Lucila Guevara M. y Otros venden al Fisco el inmueble ubicado en las calles Dieciocho N° 164 al N° 162 y San Ignacio N° 165 al N° 163; Anexo N° 1: Inscripción de la propiedad a favor del Fisco de Chile. En el documento se expresa lo siguiente: “Este inmueble que compra el Fisco, para el Ministerio de Educación Pública, se destinará al funcionamiento de una Biblioteca Pública”, que el año 2005 se trasladó a la calle Matucana N° 151, de la comuna de Santiago, para convertirse la Biblioteca de Santiago.

En conclusión, al ser el edificio una propiedad fiscal, la tuición está a cargo del Ministerio de Bienes Nacionales, que la loteó en tres partes. El lote B, se asignó a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA, según Resolución Exenta N° 4996, del 13/10/2008, Anexo N° 2.

PROTECCIÓN LEGAL

La propiedad se encuentra emplazada en la Zona Típica Barrio Dieciocho en la comuna de Santiago; categoría de Monumento Nacional, DS N° 126, del 07.02.1983 del Ministerio de Educación.

De acuerdo al instructivo de zona típica de la I. Municipalidad de Santiago, el edificio está fichado como de Interés Histórico Artístico (Ficha N° 39).

VALORES O SIGNIFICADOS

- **Identidad**

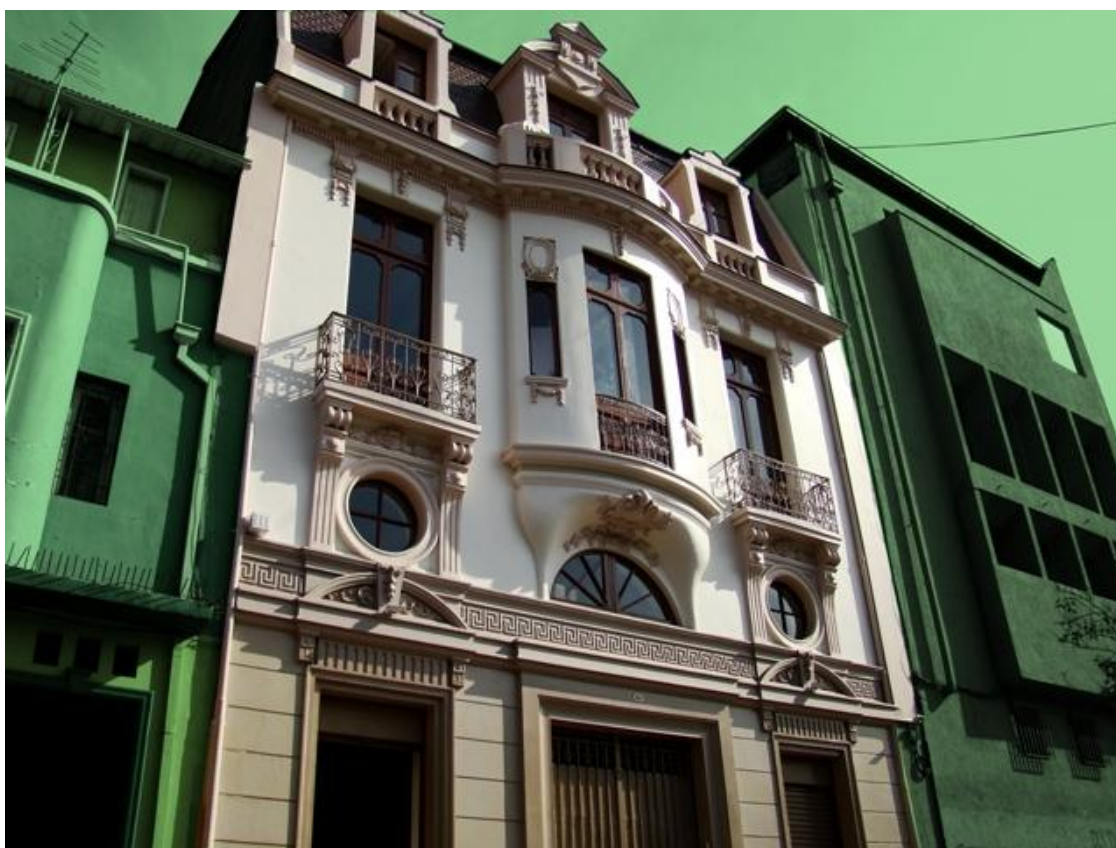
El edificio posee características arquitectónicas formales y espaciales destacadas que le permiten sobresalir ante inmuebles vecinos. Posee una destacada armonía en su composición material, delicados refinamientos en sus elementos ornamentales y tipología estructural propia. Junto a las demás viviendas que forman la Zona Típica del Barrio Dieciocho constituye un ejemplo clásico del desarrollo urbanístico que se consolidó gracias al auge de la industria salitrera. Su estilo de construcción es propio del simbolismo de bonanza que mostraban los medianos industriales de

aquella época y que refleja el clásico estilo de vida acomodada que podían mantener. Claro ejemplo de esta identidad asociada a la época es la altura y amplitud de sus espacios interiores.

- **Arquitectónicos**

El edificio San Ignacio 163-165 fue diseñado por el destacado arquitecto Manuel Cifuentes, que además tiene entre sus obras la Intendencia de Santiago y la Casa Central de la Universidad Diego Portales en la calle Ejército de Santiago.

El estilo neoclásico del edificio se manifiesta en la pureza de las líneas arquitectónicas, con formas geométricas claras y racionales simetrías. Aparecen en la propiedad elementos básicos como el frontón y la cúpula interior para brindarle majestuosidad; y como elementos decorativos se observan algunas guirnaldas y rosetas. Es la "arquitectura de la razón" que guió al arquitecto Manuel Cifuentes, preocupado por la adecuación del espacio entre funcionalidad y forma.



Fachada del Edificio San Ignacio N° 163 - 165 - Santiago

- **Constructivos**

La propiedad representa de muy buena manera las “artes del buen construir; compuesta por materialidad mixta con muros de albañilería en zonas perimetrales y estructura de adobillos en los muros divisorios. Los entramados de piso están realizados en base a envigados de madera, además de terminación de piso con pavimentos de maderas labrados con diseños según sea el recinto.

El edificio tiene tres plantas: la primera que presenta el acceso y un zaguán, el segundo posee un recibidor y recintos amplios como salones comunicados a través de un hall central de doble altura y a modo de exclusiva; y el tercero que está compuesto por habitaciones menores. Adicionalmente, dispone de una cochera y un amplio patio.

El edificio también posee un entrepiso de acceso independiente. Su configuración es de menor altura y terminaciones más simples que la totalidad del inmueble, el que es utilizado como bodegas de la Seremi de Bienes Nacionales.

Las puertas y ventanas están elaboradas de raulí y roble, con postigos labrados de muy buena factura, conservándose las quincallerías originales en mucho de los casos.



Escalera de acceso al Piso 2°



Hall de recepción Piso2°

ANÁLISIS FODA

Fortalezas del bien

- **Protección:** La propiedad cuenta con la declaratoria de Inmueble de Interés Histórico Artístico, emplazado en la Zona Típica Barrio Dieciocho, lo que le otorga protecciones especiales, además de generar atracción en el barrio. Se destaca que esta condición protege al inmueble de ser destruido.
- **Restauración y actual uso:** La propiedad fue restaurada para el funcionamiento del centro comunitario, ajustándose a los patrones arquitectónicos originales. La puesta en valor derivó incluirla en la celebración del día del patrimonio para la visita del público de Santiago.
- **Espacios diferenciados:** La propiedad permite usos diferenciados de los recintos según el lugar que se trate; por ello se definió que el tercer piso esté destinado al uso de oficinas, el segundo piso para atención de usuarios de los servicios que provee la Corporación y la cochera más patio para uso de cafetería y esparcimiento.
- **Ubicación:** El bien se sitúa en la zona centro de Santiago, a dos cuadras de la Alameda y tres del metro estación La Moneda, facilitando el acceso de las personas por la gran cantidad de locomoción colectiva que circula por la zona.

Debilidades del bien

- **Seguridad:** Se requiere diseñar un sistema de seguridad que permita minimizar posibles robos en la propiedad o daños por grafitos en la fachada.
- **Protección:** Por las características de Inmueble de Interés Histórico Artístico, enunciadas en el Instructivo de la zona típica Barrio Dieciocho no resulta fácil implementar una actividad económica que sea atractiva para la comunidad de personas de la diversidad sexual, ya que para la instalación de un Pub se requiere una patente comercial de alcoholes que se prevé de larga tramitación, por ello el inicial negocio de instalación de una cafetería en la cochera.

- **Barreras arquitectónicas:** Las personas con alguna discapacidad física verán dificultado su traslado por las grandes escalinatas del edificio, zócalos elevados y alturas entre pisos sobre los 3 metros.

Oportunidades del bien

- **Arquitecto:** El bien forma parte de un conjunto de construcciones realizadas por el arquitecto Manuel Cifuentes, quien tiene entre sus obras la Intendencia Regional, la casa central de la U. Católica y la casa central de la Universidad Diego Portales, por lo que puede atraer la atención de posibles estudios de esas universidades.
- **Día del patrimonio:** El bien puede continuar en el catastro de bienes factibles de ser visitados durante la celebración del día del patrimonio durante el último domingo de mayo de cada año, lo que facilita la difusión de la propiedad y las actividades que allí se realizan.
- **Protección:** El hecho que sea considerado como un Inmueble de Interés Histórico posibilita la obtención de recursos públicos, e incluso privados, que puedan contribuir a su mantención, conservación y seguridad.

Amenazas al bien

- **Locomoción colectiva:** Por la ubicación el bien se encuentra localizado en un eje estructurante de la comuna por donde circula gran cantidad de locomoción colectiva, generando contaminación acústica y atmosférica.
- **Calle desierta por las noches:** La calle San Ignacio es solitaria por las noches, casi sin tránsito de peatones lo que atenta contra la seguridad del bien.
- **Vecindad institucional:** Los edificios vecinos son de tipo institucional: UTEM al sur, jardín infantil Tía Sarita al norte y el Consejo de Unidades Pastorales de la Región Metropolitana al poniente; sin guardias por las noches que alerten alguna eventual amenaza. Otros edificios institucionales cercanos están destinados al rubro de la educación superior, lo que augura un alto tráfico de jóvenes y estudiantes que podrían generar daños al edificio

por los grafitos que acostumbran a realizar o bien por las eventuales protestas que se realicen en el lugar.

CAPACIDAD DE ACOGIDA

La capacidad máxima de acogida del inmueble es diferente en cada área que lo compone. Así, se estima que la capacidad máxima para cada uno de los pisos 2° y 3° es de 30 personas; mientras que en el primer piso, incluido patio y cochera es de 150 personas simultáneamente.

PROYECCIÓN DE VISITAS

Si comparamos el cuadro siguiente de registro anual de atenciones que la Corporación brindó durante los años 2007 y 2008 en una propiedad arrendada también en la comuna de Santiago, se tiene una variación positiva de 9,2% anual, lo que representa un promedio mensual de 331 personas atendidas en 11¹ meses de funcionamiento continuo.

Sin embargo, como resultado de las actividades a implementar en La Cochera el número tenderá a aumentar en 150 personas mensuales como resultado de las actividades de la cafetería y/o eventos que se realicen. Deben sumarse también los asistentes al día del patrimonio, que este año sumaron 647 personas.

Será necesario, con posterioridad, comparar registros estadísticos de los años 2009 y 2010 para verificar la carga máxima del BCM².

1 El mes de febrero no se contabiliza pues es el periodo de vacaciones.

2 Bien Cultural Material Inmueble.

Cuadro N° 1 : Datos estadísticos anuales relacionados con los servicios comunitarios de atención de usuarios y de personas asistentes a las actividades benéficas en la anterior sede de la UDG ubicada en la calle Toesca N° 2315 de la comuna de Santiago.

N°	Servicio/Acción	Año 2007	Año 2008	Lugar de realización
1	Formación de voluntarios como agentes multiplicadores	21	23	Sede
2	Jornada regional del voluntariado	63	65	Sede
3	Consejería telefónica	1.604	1.821	Sede
4	Consejería on-line	255	315	Sede
5	Consejería cara a cara pre y post examen	536	612	Sede
6	Toma de muestra examen ELISA	268	306	Sede
7	Stand informativos en discos	1.805	2.300	Terreno
8	Prevención en sitios de sexo público	450		Terreno
9	Talleres de sexo más seguro y psicosociales	86	123	Sede
10	Acciones culturales (ciclo de cine, danza, teatro, foros)	504	380	Sede
11	Acciones cívicas (Marcha día mundial del SIDA, Marcha del Orgullo)	8.000	10.000	Terreno
Totales		13.592	15.945	

ANÁLISIS DEL ENTORNO

ÁREA DE INFLUENCIA DEL BIEN

El Centro Comunitario de la Diversidad Sexual se ubica en una de las céntricas calles de la comuna de Santiago. La calle San Ignacio es una vía estructurante de la comuna, perpendicular a la Alameda y con más de 100 años de antigüedad; por donde circulan troncales del Transantiago en dirección desde el norte al sur; mientras que por la paralela calle Lord Cochranne el tránsito es de sur a norte. Así también, el BCM está ubicado a tres cuadras del Metro Estación La Moneda,

lo que en definitiva es una ubicación privilegiada que facilita el acceso de las personas provenientes de cualquier lugar de la comuna y de la Región Metropolitana de Santiago.

El BCM colinda con la Ex Biblioteca Montt por el poniente, con la Escuela de Trabajo Social de la UTEM por el norte y el Jardín Infantil Tía Sarita por el sur.

En la Zona Típica Barrio Dieciocho también se ubica la Iglesia San Ignacio y el Palacio Causiño; ambos declarados monumentos históricos y otras propiedades de valor patrimonial, convertidas en edificios institucionales y centros de estudios.

Antes de la restauración y rehabilitación, el BCM era conocido en el barrio como “la mansión siniestra”, por el uso que le daban los jóvenes okupas, pues representaba un lugar lúgubre, donde las actividades de moradores y visitantes generaban su propio vértigo. Con estos antecedentes la Corporación realizó distintas gestiones, durante la ejecución de las obras, como al momento de la inauguración. Fue la ocasión para presentarse en el barrio, promover los servicios que allí se ofrecen y establecer alianzas de cooperación con la vecindad. El colegio básico Cadete Arturo Prat Chacón, el Jardín Infantil Tía Sarita y la 48° Comisaría de Asuntos de la Familia son en la actualidad importantes aliados, por la vía de la derivación de usuarios al centro o bien por las capacitaciones que se han brindado a carabineros para un mejor trato en el abordamiento de situaciones familiares conflictivas de personas de la diversidad sexual.

Más allá de la comuna, el área de influencia del BCM no sólo se circunscribe al barrio o la comuna; datos estadísticos de los usuarios que se atienden en los servicios individuales y/o de los participantes de las actividades grupales indican que las personas provienen de distintas comunas de la Región Metropolitana de Santiago, por lo que se desprende el alcance regional de las acciones.

Por otro lado, en el sector no existen lugares de encuentro social o esparcimiento para las personas de la diversidad sexual, de allí que la alternativa de negocios que se proyecta a través de la instalación de una cafetería en la cochera representa una oportunidad para acercar a potenciales usuarios y a la generación de ingresos que permitan la sustentabilidad de las inversiones efectuadas.

La Cochera y el patio del Centro Comunitario tiene el potencial para instalar una unidad de negocios de:

- Arriendo para cursos, seminarios y talleres de organizaciones e instituciones públicas y privadas.
- Funcionamiento de un café concert los días viernes para realizar la “previa” de las personas que concurren a la discoteca.

“La Cochera” es una respuesta a la necesidad de mejorar la propia gestión social para el desarrollo organizacional y la sustentación financiera de las inversiones que se han realizado en la restauración y el equipamiento del Centro Comunitario.

Comunidad cercana al bien

Trabajadores y estudiantes son la mayoría de las personas que circulan en los alrededores del bien o hacen uso de los inmuebles cercanos. La zona es principalmente comercial y no habitacional por lo que son muy pocos los residentes que conviven con el bien. Dada la permanente movilidad y recambio del tipo de público cercano es difícil identificar a personas o grupos específicos que forman esa comunidad.

GRUPOS DE INFLUENCIA DE INTERÉS

La Corporación surge como iniciativa de un grupo de hombres gay, que sorteando todas las dificultades en plena dictadura militar, fue consolidándose como una gran obra de prevención de la transmisión sexual del VIH y de la promoción de la ciudadanía y de los derechos de las personas y grupos de la diversidad sexual en Chile.

En la década de los ochentas, surgen las noticias en torno a lo que la prensa sensacionalista calificó como el cáncer gay, diagnosticado a hombres homosexuales en Estados Unidos y que en el año 1984 comenzó a ser detectado en Chile.

Ser un hombre homosexual en esa época fue un hecho duro. La experimentación de la sexualidad se comenzó a vivir con un profundo temor frente a una enfermedad desconocida. Cualquier mancha en el cuerpo se asociaba a la posibilidad de haberla adquirido, generando abatimiento y dolor, vividos en el más profundo de los silencios.

Las personas que adquirieron el VIH tuvieron que vivir su experiencia en secreto por miedo al rechazo y la discriminación. Recibir el diagnóstico de seropositividad era sinónimo de una muerte anunciada, acompañada por la evidente hostilidad y prejuicio de los funcionarios de salud o de otros organismos.

Los tiempos han cambiado y con ello la Corporación ha ido profundizando y modelando su quehacer. La Corporación entendió desde el principio que las presiones sociales a raíz de la discriminación y la prevención en el mundo gay no son asuntos separables el uno del otro, e impulsó una estrategia combinada para enfrentar la transmisión sexual del VIH y la promoción de derechos. La discriminación, las presiones familiares, la clandestinidad, el machismo y el silencio sobre la orientación sexual hacen difícil que las personas afirmen su ser íntimo y actúen en defensa propia. Entre los aprendizajes se tiene que para encontrar satisfacción, afecto y comunidad no es radicalmente diferente de lo que otras personas tienen que encarar en la misma búsqueda.

Aunque las circunstancias pueden ser diferentes hoy, se tiene que la entrega de los servicios, la salud sexual, la afirmación de la identidad y la falta de derechos, son terreno complejo para los hombres gay y los grupos de la diversidad; sin embargo para enfrentar estos desafíos el Centro Comunitario de la Diversidad Sexual representa un significativo aporte para un Chile más justo, más igualitario y más inclusivo.

En este contexto el Centro Comunitario irradia una sociológica tríada, que pone énfasis en las imágenes y significados comunicacionales que los distintos públicos le atribuyen desde adentro y desde afuera.

- **El grupo de pares**

El centro comunitario puede ser percibido como un lugar de encuentro de “pares”, en la medida que el grueso de los usuarios y de los participantes son hombres con una clara identidad gay; y por tanto una característica definitoria para alentar la pertenencia de otras personas que se reconozcan como tales, ya sea como sujetos beneficiarios de los servicios que el centro comunitario ofrece y/o como miembros activos en las tareas preventivas del VIH/SIDA.

El centro comunitario es un refugio para la interacción con otros iguales, porque la identidad homosexual tiene cobijo y amparo, en lugar de censura y agresión.

La excepción a la orientación sexual homosexual, corresponde a aquellas personas heterosexuales que colaboran en las actividades de prevención y/o benéficas porque le atribuyen el significado de grupo de “referencia”. Imagen que como se verá a continuación no es sólo exclusiva de ellas.

- **El grupo de referencia**

Esta imagen y significación, no sólo proviene de las personas heterosexuales desde adentro y desde afuera, sino también de los propios homosexuales que participan de las actividades o que sólo lo conocen y lo tienen como “referencia”.

El centro comunitario puede representar un lugar de referencia en la medida que sus mensajes y acciones sirvan a las personas para utilizarlos como guía en el desarrollo de sus valores, actitudes, conducta e imagen propia.

Este tipo de imagen es muy útil para explicar el sentido que tiene para las personas heterosexuales que colaboran o asisten a las actividades del centro comunitario, porque suscriben las definiciones estratégicas, valores, comportamientos y reflexiones. El mundo lo entienden no sólo desde la identidad, porque de lo contrario no participarían allí, sino que desde la solidaridad que demandan las justas causas.

- **El grupo de interés**

El centro comunitario contiene un significado político, por cuanto allí se abordan las vulnerabilidades que experimentan las personas y grupos de la diversidad como el estigma, la discriminación y la marginación, que exige entender la epidemia del VIH/SIDA desde una perspectiva de derechos y del ejercicio de la ciudadanía.

Las actividades del Centro Comunitario no sólo buscan que la gente se proteja del VIH/SIDA, sino también en generar presión para que las políticas públicas relacionadas con los derechos sexuales, la salud sexual, la ciudadanía, los derechos humanos, la diversidad sexual y su relación con la epidemia del VIH/SIDA vinculen la orientación sexual de las personas.

Cualquiera sea la imagen que las personas le atribuyan al centro comunitario, lo importante que éste sea capaz de atraer a sus públicos objetivos a los servicios que allí se brindan, como a las actividades de sustentación económica que se generen en La Cochera.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS CERCANAS AL BIEN

En el Barrio no existe otro tipo de organización que dispute al público objetivo del centro comunitario; aún cuando para las actividades comerciales como las previstas realizar en La Cochera se tiene competencia directa con una sandwichería a 30 metros y una cafetería a 100 metros.

Las actividades del sector son:

- **Edificios institucionales:** La mayoría de las propiedades consignadas como de valor artístico en el instructivo de zona típica Barrio Dieciocho, así como otras no patrimoniales del Barrio corresponden a edificios institucionales y de educación superior. Entre los edificios de valor artístico destacan el DUOC, el Colegio de Contadores, el Consejo de Unidades Pastorales de la Región Metropolitana, CUPREM que congrega a Iglesias Evangélicas y Protestantes, la 48° Comisaría de Asuntos de la Familia; y entre otros edificios no patrimoniales se cuenta la Universidad Tecnológica Metropolitana con sus sedes de Trabajo Social y Cartografía y el centro de eventos de la Caja de Compensación Los Andes son los más importantes.
- **Comercio de telas:** La calle San Ignacio, en la primera cuadra desde la Alameda hasta Alonso Ovalle se ubican 8 tiendas de telas, principalmente de cortinaje, las que están abiertas en horario de 9:00 a 20:00 Hrs. máximo. Hasta allí concurren principalmente mujeres durante el día, flujo que aumenta en las tardes después del horario laboral por el tránsito de las personas después de sus horarios de trabajo.
- **Comercio microempresarial:** Cercano al centro comunitario existen diversos negocios de barrio como verdulería, almacén y locales de venta de completos que sirven de abastecimiento para la compra al detalle y de consumo al paso.
- **Restaurantes:** En la calle San Ignacio existen dos restaurantes, uno tipo “picada” donde se expende bebidas alcohólicas, al que concurren generalmente obreros o jóvenes metaleros después de las 18:00 Hrs. Existe también una cafetería situada a 100 metros que funciona hasta a las 20:00 Hrs.

Incidencia de actividades comerciales cercanas al bien

En general las actividades instaladas en las cercanías del bien no guardan relación con el giro propuesto del Centro Comunitario, sin embargo, el lugar permite ser un enclave accesible donde convergen personas de la diversidad sexual a hacer uso de los servicios; lugar que también es un potencial para las actividades económicas previstas en La Cochera, donde se pueden potenciar otras actividades culturales por la vía de exposiciones o muestras que resulten atractivas para el público de paso por el sector.

Identificación de actividades comerciales que dependen del bien

Hoy³ no existen actividades comerciales que dependan del bien; sin embargo, cómo se verá en el segundo capítulo de este documento, el plan de gestión postula que en el futuro el inmueble albergue actividades comerciales, así también es posible que el carácter de centro comunitario genere mayor afluencia de público en la zona y con ello se desarrollen nuevas actividades en los inmuebles cercanos.

Es evidente que con la restauración de la propiedad y el actual uso de ella se ha potenciado no sólo la armonía arquitectónica del barrio, sino también la conveniencia con el sector.

El diseño arquitectónico original de restauración no contemplaba las dependencias de La Cochera y el patio, pues la Seremi de Bienes Nacionales los tenía destinado al uso de bodegas. Distintas gestiones resultaron en que Bienes Nacionales accediera a otorgar la cochera y el patio como lugar de estacionamientos en virtud de la dotación mínima de estacionamientos que exige la Ley de Urbanismo y Construcción y decidiera trasladar sus bodegas al entrepiso del edificio en la numeración San Ignacio 163. Sin embargo, en ese momento se proyectó la idea de elaborar especificaciones técnicas para que el patio y la cochera deriven en la cristalización de un salón de eventos con capacidad de albergar cómodamente a unas 70 personas de pie, en una superficie disponible de 72 m². Se proyectaron y construyeron tres baños; uno para hombres, otro para mujeres y otro para el personal; así también se habilitó un espacio para la cocina y en el patio se habilitó una plaza dura como extensión de la superficie útil para alguna actividad de esparcimiento o comercial.

³ Análisis válido para Noviembre de 2009.

La actividad empresarial prevista en La Cochera se enmarca en la estrategia organizacional de generar recursos para la auto sustentación económica, pues como en la mayoría de las organizaciones sociales, esta variable es fundamental para proyectarse en el tiempo y responder a los objetivos organizacionales; por lo que esta actividad tendrá un rol importante en el quehacer, puesto que demandará el trabajo de un equipo destinado a generar las condiciones para implementar la iniciativa.

La Cochera también permite mantener la coherencia con la misión organizacional, es así que este espacio está pensado como un lugar de encuentro social y afectivo para las personas y grupos que compartan y disfruten de espacios donde conviva la diversidad sexual, aunque no exclusivamente, pues eso limitaría las posibilidades de mayores ingresos que se deriven de la actividad comercial.

La Cochera se pondrá en funcionamiento una vez lograda la recepción municipal de las obras, y obtenida la patente comercial. Este negocio reviste una especial oportunidad, dado que las personas gay no cuentan con variados lugares donde encuentren un servicio especializado y se tenga la posibilidad de promover su estilo de vida en un ambiente de respeto. Como tampoco se cuenta con lugares económicos para arriendo de las organizaciones sociales o instituciones que no están en condiciones financieras para contratar servicios de hoteles para actividades de encuentro o capacitación.

Las oportunidades de esta iniciativa tienen que ver con las características del negocio y la estrategia se enmarcada en la diferenciación enfocada hacia un sector de la población (principalmente personas de la diversidad sexual durante los días viernes por la noche) y durante la semana (en horario de oficina) como un centro para la realización de eventos de instituciones y organizaciones, que se pondrá en arriendo con la oferta de servicios complementarios como data y notebook para proyección de imágenes; más café, galletas y almuerzos a petición de los clientes. Se ofrecerá el servicio de almuerzos ya que a una cuadra del lugar se encuentra la Caja de Compensación de Los Andes que dispone de completos menú al público en general a un precio de \$ 2.000 con pago en efectivo o vales de sodexo pass.

La oficialización de esta unidad de negocios se realizará ante la Municipalidad de Santiago, el Servicio de Impuestos Internos y el Servicio de Salud Metropolitano, ya que las obras ejecutadas en este espacio, más una parte del equipamiento del proyecto financiado con recursos de la provisión BID - Patrimonio del Fondo Nacional de Desarrollo Regional fueron enfocados con este propósito.

Incidencia de actividades comerciales que dependen del bien

Cómo ya se indicó la inexistencia actual de actividades comerciales ligadas al bien permite declarar que no existen relaciones que deban identificarse. Sin embargo, la actividad empresarial que se proyecta gestar en La Cochera y el patio del Centro Comunitario tendrán en el futuro una incidencia en los ingresos autogenerados por la UDG⁴, pues si bien no alcanzarán para financiar al staff de trabajadores y trabajadoras que tienen la responsabilidad de materializar los planes operativos anuales y el plan estratégico de la Corporación; si servirán para generar un fondo que permita solventar los gastos de servicios básicos como luz, agua potable, calefacción, telefonía, conexión de alarmas e Internet que se requieren para el funcionamiento del centro comunitario en su totalidad, la mantención y protección de los bienes y las obras en particular.

IDENTIFICACIÓN ACTORES RELEVANTES

- **Organismos públicos y privados con capacidad de influencia directa**

Organismos Públicos	Descripción
Consejo de Monumentos Nacionales	Define las normas de protección y resguardo sobre los bienes patrimoniales. Vela por el cumplimiento de la normativa relativa a monumentos nacionales en la categoría de zona típica.
Municipalidad de Santiago	A través del Plan Regulador define la normativa que afecta a los inmuebles ubicados en Zonas de Conservación Histórica. Custodia que las intervenciones a las propiedades cumplan con la normativa que les sea aplicable, por la vía de la solicitud de permisos de obras y recepción municipal de las mismas. Otorga patente comercial a iniciativas empresariales que cumplan con las normas sanitarias, medioambientales e impositivas. Así también, existen conversaciones tendientes a obtener algún financiamiento vía subvenciones o proyectos para financiar los insumos de los servicios en salud sexual que se provee a las personas o grupos de la diversidad sexual.

⁴ La Unidad de Gestión para este caso corresponde a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA.

SEREMI MINVU	Aprueba refacción de los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.
SEREMI de Bienes Nacionales	Representa al propietario del bien (Fisco) y tiene la facultad de resolver a quién le entrega el derecho de uso y usufructo del mismo, así como la renovación o prórroga de los comodatos de bienes fiscales.
Consejo Regional, Gobierno Regional Metropolitano	Define la aprobación de la propuesta de SEREMI de otorgar comodatos cada 5 años. Decide el financiamiento de proyectos y/o la transferencia de recursos públicos que benefician a bienes patrimoniales.
Autoridad Sanitaria	Aprueba proyecto sanitario para actividades comerciales en cumplimiento de la normativa medioambiental.
Organismos Privados	Descripción
ASOSIDA	Red de organizaciones sociales con trabajo en VIH/SIDA que utiliza eventualmente las oficinas del edificio, por lo que se espera el adecuado uso de las dependencias.

- **Organismos públicos y privados con capacidad de influencia indirecta**

Organismos Públicos	Descripción
Carabineros de Chile	En la calle Dieciocho N° 268 está ubicada la 48° Comisaría de Asuntos de la Familia, con quien se han estrechado los vínculos por vía de la cooperación mutua. La UDG ha realizado una capacitación a carabineros que atienden situaciones de violencia intrafamiliar o detenciones por riñas en la vía pública. A ellos se les han entregado herramientas para el mejor trato en el evento que se enfrenten a situaciones en las que se vean involucradas personas de la diversidad sexual. Así también, el personal de la comisaría custodió la marcha del orgullo gay 2009 en la que participaron más de 15.000 personas y donde no hubo desmanes. La Comisaría está en conocimiento de todo el quehacer del centro y es un activo colaborador para las situaciones de emergencia. Esta Comisaría tiene la gran importancia de ser el centro de apoyo para la prevención de delitos que eventualmente pudieran afectar al BCM.

Escuela de Trabajo Social de la UTEM	Desde hace 11 años la UDG tiene un convenio para que estudiantes de trabajo social desarrollen prácticas intermedias o profesionales en la organización; no obstante en la escuela, ubicada al lado del Centro Comunitario, se gestan manifestaciones públicas antisistémicas de un grupo importante de alumnos, que derivan en desmanes en la vía pública con la intervención de carabineros. Esta situación ha derivado en que el Jefe de Carrera de la Escuela, así como el Centro de Alumnos hayan establecido un compromiso verbal de proteger la propiedad, no sólo de posibles rayados del frontis, sino también en cuidarlo como centro de prácticas de una Universidad pública cuestionada académicamente después de dos intentos fallidos de acreditación por el Consejo de Rectores.
Organismos Privados	Descripción
Nesst	Es una organización internacional holandesa que cuenta con un fondo de microemprendimientos empresariales para organizaciones sin fines de lucro de la sociedad civil, incluidas organizaciones de la diversidad sexual. Ellos han ofrecido el financiamiento de un proyecto por US\$ 10.000 para la instalación de la cafetería en La Cochera. El proyecto debe ser formulado y posiblemente financie los recursos humanos y el marketing para el negocio.
Caja Compensación Los Andes	A 100 metros del BCM se ubica el Centro de la Caja de Compensación Los Andes destinado a los adultos mayores como un lugar de encuentro y recreacional. El lugar ofrece alternativas almuerzos a todo tipo de público por lo que el arriendo para eventos de capacitación que se realicen en el BCM tienen la posibilidad de almuerzos nutricionalmente balanceados a un precio de \$ 2.000.
Sedes de Institutos y Universidades Privadas	El centro comunitario dispone de una Bibliogay con un catálogo de más de 2.000 títulos entre textos y tesis de grado relacionados con la temática del VIH/SIDA, la sexualidad y la homosexualidad, donde pueden consultar estudiantes de educación superior. El centro está abierto a toda la comunidad y es un “enganche” para la difusión del trabajo del centro, como para potenciar el compromiso de estudiantes que buscan realizar un voluntariado social.

Evaluación a la capacidad de influencia

Actor Relevante	Atribuciones sobre el bien	Capacidad de Influencia
Seremi de Bienes Nacionales	Como propietario del bien, propone al CORE de la RMS la renovación de comodato.	Su capacidad es determinante ya que se trata del propietario.
Municipalidad	Por su función “privativa” que le otorga la Ley es la encargada de aplicar las disposiciones sobre construcción y urbanización.	Por tratarse del municipio, su capacidad de influencia sobre el bien es determinante, en cuanto al uso según el plan regulador y el instructivo de zona típica para el Barrio Dieciocho.
Consejo Nacional de Monumentos (CMN)	Toma todas las decisiones sobre intervenciones en bienes patrimoniales.	Alta, en materia de conservación de bienes patrimoniales.
Gobierno Regional	A través del Consejo Regional decide la renovación de comodatos y financiamiento de iniciativas patrimoniales.	Alta influencia de COREs en la decisión de comodatos y recursos financieros.
Carabineros de Chile	No tiene	Mediana influencia en cuanto a la seguridad pública.
Comunidad	Activistas comunitarios y usuarios directos de los servicios no tienen atribución directa, pero si en cuanto al uso de las instalaciones.	Su capacidad de influencia es alta por cuanto deben internalizar las condiciones de uso de las instalaciones.
Instituciones vecinas (Colegio Básico A. Prat, Jardín Infantil, UTEM)	No tienen	Mediana en cuanto a establecer la mejor convivencia con el vecindario y el cuidado mutuo.

ANÁLISIS DEL USO

USO ACTUAL

El edificio forma parte de un mismo loteo, que entre los años 1971 hasta el 2005 funcionó como la Biblioteca Pública N° 4 Luis Montt por la calle Dieciocho (Lote A); sin embargo el lote B que comprende el edificio San Ignacio N° 163 - 165 estaba en completo abandono, por lo que fue utilizado por jóvenes okupas hasta el año 2006.

A partir del año 2008, con recursos autogestionados, la Corporación inició el proceso de restauración y habilitación de la propiedad para el uso de Centro Comunitario, siguiendo los siguientes patrones:

- Mantención de todas las puertas y ventanas, en la medida de lo posible y en caso contrario se reemplazó por otras similares a las existentes.
- Conservación de los pisos de madera, salvo en zonas de usos higiénicos y cocina en los que se reemplazaron por otros aptos y lavables.
- Reparación de los muros con adobillo, salvo intervenciones para reemplazar en las zonas húmedas.
- Cambio completo de la techumbre, restaurando la lucarna central que ilumina de manera natural el interior de la propiedad.
- Cambio de todas las instalaciones sanitarias y eléctricas cumpliendo las normas de los organismos correspondientes.
- Restauración en la fachada principal con todos los elementos ornamentales.
- Habilitación de una sala multiuso en “la cochera”, con instalación baños y cocina que cumpla normativas municipales y medioambientales.
- Aparejado de patio e instalación de un jardín como espacio para el descanso y relax.

Previo a los trabajos se elaboró un diseño de intervención aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales, la SEREMI del Ministerio de Vivienda y la I. Municipalidad de Santiago a través del permiso de obra menor N° 44.311, del 11/02/2009.

IMÁGENES TRABAJOS DE RESTAURACIÓN CASA SAN IGNACIO N° 163 - 165 SANTIAGO

Las obras en imágenes

El conjunto de imágenes que se presentan corresponden a los trabajos realizados donde se visualiza las condiciones en que se recibió la propiedad y las condiciones actuales de restauración.

Trabajos en fachada principal



Situación Anterior



Situación Actual

Trabajos en fachada posterior



Situación Anterior



Situación Actual

Trabajos en techumbre



Situación Anterior



Situación Actual

Trabajos de restauración de puertas



Situación Anterior



Situación Actual

Trabajos en balcón principal



Situación Anterior



Situación Actual

Trabajos de reparación de muros



Situación Anterior

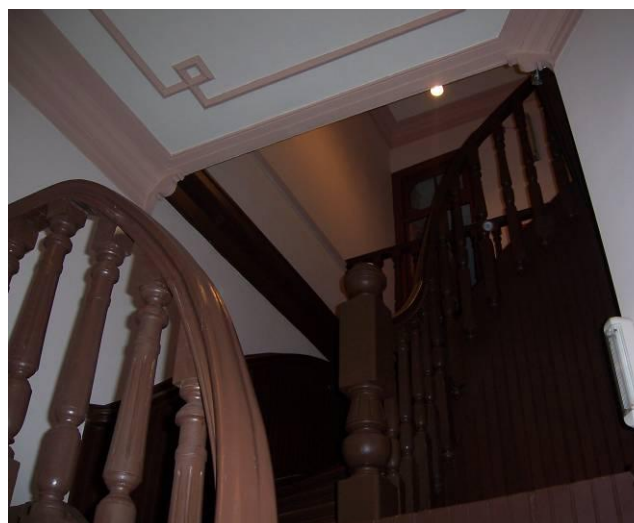


Situación Actual

Trabajos de electricidad



Situación Anterior



Situación Actual

EVALUACIÓN DEL USO

No se prevé un cambio en el uso asignado al bien. Para la Corporación no es posible pensar en otras alternativas de uso, puesto que se solicitó en comodato precisamente para la instalación del Centro Comunitario. Cambiar el destino significaría desaprovechar toda la inversión reciente que se ha realizado en el bien y que fue pensada en ese destino.

La cesión de uso de la propiedad otorgada por la Seremi de Bienes Nacionales se tradujo en un acto administrativo por medio del cual se otorgó el comodato por 5 años, en cual la UDG se compromete a conservar la propiedad y darle el uso para el cual fue solicitado. En esta figura jurídica prevalecen dos características esenciales que son la gratuidad del uso del bien y la duración temporal de ese uso; no obstante existen gestiones en curso para contar con la cesión definitiva de la propiedad; aún cuando cabe la posibilidad que el Fisco reclame la restitución del bien al término del plazo estipulado, o cuando lo estime más oportuno. Sin embargo, por las inversiones en obras efectuadas es difícil que se concrete ese escenario.

El bien se solicitó para la prestación de servicios sociales y de actividades culturales, cuestión que se ha venido cumpliendo a cabalidad desde el momento mismo en que se materializó el traslado desde la sede arrendada en la calle Toesca 2315. Así también, la posibilidad de la actividad económica que se proyecta en la cochera es coadyuvar al financiamiento de los diversos planes que se presentan en este modelo de gestión, como son el plan de operación, de mantención, de conservación y de protección, ya que la naturaleza de la Corporación es la de una persona jurídica de derecho privado que persigue finalidades de interés común para la sociedad chilena y no tiene ánimo de lucro, como se expresa en sus estatutos. Si se desviara de tal propósito no existiría la renovación de la personalidad jurídica, que anualmente debe efectuarse ante el Ministerio de Justicia donde se presenta el balance, el informe de gestión anual y el informe de la comisión revisora de cuentas.

La Corporación ha demostrado capacidad para administrar un bien patrimonial, ya que desde el momento mismo que la Seremi de Bienes Nacionales abrió la posibilidad de comodato, consideró oportuno proyectar las intervenciones de manera técnica y con tal propósito se contrató los servicios profesionales de un constructor con magíster en restauración patrimonial que labora en la Universidad Católica, con quien se resolvió el uso de los recintos según las necesidades espaciales de las actividades proyectadas en el centro comunitario. Por otra parte, en la ejecución de las obras se respetó el diseño y la arquitectura del bien, bajo la atenta mirada de

un arquitecto que ofició como inspector técnico de obras para representar en terreno “los ojos de la Corporación”.

El diseño de restauración estableció la diferenciación del uso de los espacios con el propósito de no interferir en la adecuada atención de las personas. A continuación se hace una evaluación del uso de las instalaciones por piso.

Cuadro N° 2 : de ventajas y limitaciones del bien

Instalaciones	Ventajas	Limitaciones
Tercer piso, San Ignacio N° 165: Oficinas administrativas del personal de la Corporación Chilena de Prevención del SIDA.	• Mantiene la privacidad para el desarrollo de las actividades laborales. • Aumenta la seguridad de los bienes, pues se evita la circulación de público que se atiende.	• Largas escalinatas para acceder a las oficinas genera cansancio. • Dificultad para evacuar en caso de incendio o terremoto.
Segundo piso, San Ignacio N° 165: Salas de servicios al público, tales como Centro de documentación (Bibliogay), salas de consejería pre y post examen ELISA, salas para talleres, capacitación y reuniones.	• Privacidad de las salas de atención garantiza comodidad del usuario. • Majestuosidad de la casa combinada con mobiliario ad-hoc.	• Largas escalinatas para acceder al hall de acceso. • Dificultad para evacuar en caso de incendio o terremoto.
Primer piso, San Ignacio N° 163: Cochera y Patio: Sala multiuso, con instalación baños y cocina.	• Acceso independiente que no entorpece el flujo de usuarios que se atienden en los servicios. • Circulación de aire para evitar la contaminación intradomiciliaria.	• Ruido por tránsito de locomoción colectiva y particular por la calle puede afectar la concentración para actividades de talleres.

El inmueble tiene un claro uso diferenciado de sus instalaciones lo que garantiza que el Centro Comunitario tenga una dinámica armónica entre atenciones a los usuarios y el esparcimiento de personas que concurran a la cochera.

La instalación de la cafetería como unidad de negocios resulta de vital importancia para generar fondos que permitan sustentar las inversiones en obras y equipamiento, tales como reparaciones o adecuaciones que se requieran, así como para financiar los consumos básicos del BCM.

El funcionamiento del BCM como centro comunitario de la diversidad representa un avance significativo en Chile en cuanto a generar mayor inclusión e igualdad entre las personas, disminuir los niveles de intolerancia por homofonía y es un reconocimiento del Estado a una organización que ha contribuido a la prevención del VIH/SIDA en el país.

El Centro Comunitario es un lugar identitario para las personas y grupos de la diversidad sexual; un lugar donde hombres y mujeres, dispongan de un espacio de encuentro y de accionar, en que el norte de la salud integral y las libertades públicas asomen y se profundicen con mayor fuerza en Chile. Es un espacio para compartir, un espacio para crear y recrear, un lugar para que las distancias y las diferencias sean más cortas.

NORMAS QUE AFECTAN AL BIEN

La normativa conocida que tiene alguna relación directa con el bien, está relacionadas con las leyes de protección respecto a los Monumentos Nacionales en la categoría de zonas típicas.

Ley N° 17.288 de 1970 que legisla sobre Monumentos Nacionales, Título VI, Artículo 30° señala que para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados. Este aspecto fue absolutamente cumplido a través del ORD. N° 3414, del 27/06/2008 que aprueba proyecto de habilitación.

DFL 458, de 1975, Ley de Construcción y Urbanismo O.G.U.C platea en el artículo 60° que para la refacción de los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica se debe contar con la previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente, que para el proyecto de restauración y rehabilitación se obtuvo la aprobación de la SEREMI mediante el ORD. N° 3895 del 07/10/2008.

INSTRUCTIVO ESPECIAL DE INTERVENCIÓN ZONA TÍPICA “CALLE DIECIOCHO”

El Artículo 7° del Instructivo señala que toda solicitud de intervención que implique obras de reconstrucción o de mera conservación de la Zona Típica, deberán cumplirse un conjunto de requisitos establecidos. A modo de resumen la UDG elaboró los siguientes antecedentes:

- a) Identificación y descripción del inmueble y los espacios a intervenir incluyendo todas las modificaciones.
- b) Descripción específica y detallada de la intervención propuesta.
- c) Antecedentes gráficos completos del levantamiento original del inmueble, incluyendo las fachadas. Tratándose de un inmueble preexistente se presentó el anteproyecto de arquitectura, según sea el tipo de intervención; fotografías de los inmuebles a intervenir y su entorno inmediato. Además adjuntar un escantillón señalando espesor, materialidad, colorido y demás elementos relevantes.

- **Especificaciones técnicas para las obras**

El Artículo 12° del Instructivo plantea que existen tres tipos de inmuebles en la zona, entre ellos los Inmueble de Interés Histórico Artístico que son aquellos que poseen características arquitectónicas formales y espaciales, tales como: armonía en su composición de fachadas, refinamiento de elementos ornamentales, materialidad y técnicas constructivas sobresalientes, tipología estructural singular, etc. Estos inmuebles sólo serán objeto de conservación, restauración, rehabilitación. Con intervenciones que se inscriban en el respeto del inmueble y contribuyan a su valorización. La propiedad de San Ignacio N° 163-165 posee la ficha N° 29 del Instructivo que lo define como un Edificio Ecléctico y entre los usos permitidos según el Artículo 16°, se plantea que no podrá generar impactos negativos en el entorno, por emanación de ruidos y contaminación en general (acústica, visual y otros).

- **Para la gestación de la actividad comercial se deberá considerar:**

La ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, de junio de 2008.

Dicha Ordenanza expone la tabla de códigos CIIU, correspondientes al Sistema de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (C.I.I.U.), de todas las actividades económicas. De acuerdo a la

revisión efectuada es factible que la cafetería proyectada en La Cochera obtenga patente comercial en la medida que se cumplan las siguientes condiciones: vitrinas y/o ventanales y accesos 100% transparentes, sin elementos que disminuyan o impidan la visión del interior del local desde el espacio de uso público; aspecto que contemplado en la restauración de la propiedad.

ANÁLISIS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

Si bien el inmueble pertenece al Estado de Chile, el Ministerio de Bienes Nacionales lo cedió en comodato por cinco años prorrogables a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA, a través de la Resolución Exenta N° 4996, del 13 de octubre de 2008, de la Seremi de Bienes Nacionales; contando previamente con la aprobación del Gobierno Regional de Santiago, mediante acuerdo N° 179-08, de la sesión ordinaria N° 17 el 03/09/2008 del Consejo Regional Metropolitano.

El edificio como propiedad del Estado de Chile podría haber sido cedido en comodato, transferido o vendido a otra institución pública o privada; sin embargo, constantes gestiones de la Corporación, que datan del año 1997 (Anexo N° 3: Carta de fecha 18/11/1997, al Seremi de Bienes Nacionales), hizo que el Ministerio de Bienes Nacionales lo entregara en comodato por 5 años prorrogables, mientras se mantengan los propósitos por el cual se solicitó el bien.

La propiedad está ubicada en un sector de alta densidad poblacional, cercana a la Alameda como principal vía de conexión de la ciudad de Santiago y a tres cuadras de la estación Metro La Moneda, lo que facilita la accesibilidad para que las personas, no sólo de la comuna de Santiago, sino de la Región Metropolitana de Santiago para que hagan uso de los servicios que allí se proveen.

La propiedad fue entregada con evidente deterioro arquitectónico, no así estructural, bajo el compromiso que la Corporación debía limpiarla, asearla y usarla; sin embargo el Directorio de la Corporación estimó pertinente restaurarla y rehabilitarla para uso de los servicios comunitarios, las oficinas administrativas y el desarrollo de una unidad de negocios. El diseño del proyecto de intervención se encargó a un profesional del área de la construcción y para las obras se efectuó una licitación privada, cuyos trabajos demandaron 9 meses.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

No es posible identificar otras alternativas de personas, instituciones u organizaciones que podrían asumir el encargo de administrar el bien, ya que éste le fue cedido en comodato mediante un acto administrativo (Resolución Exenta) a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA, el que la obliga a administrar la propiedad.

Para realizar una evaluación de otros probables administradores la Corporación tendría que hacer devolución del edificio al Estado, cuestión no prevista por ahora; de allí que el análisis de la Unidad de Gestión se enfocará en la Corporación Chilena de Prevención del SIDA como Unidad de Gestión.

IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN

La Corporación Chilena de Prevención del SIDA es la primera organización de la sociedad civil dedicada específicamente a la prevención del VIH y los impactos que provoca la epidemia. Está integrada en su mayoría por activistas voluntarios y un equipo de funcionarios que trabajan la dimensión individual, grupal y comunitaria de la prevención; abogando por la modificación de normas y valores que limitan la prácticas preventivas y por la remoción de las vulnerabilidades como la estigmatización, la discriminación y la marginación que impiden la incorporación de comportamientos sexuales saludables.

La Corporación surgió como resultado de la información sensacionalista y medicalizada sobre el SIDA, juicios homo fóbicos en la prensa y falta de preocupación gubernamental el 28 de julio de 1987. Más tarde En la actualidad posee trabajo en cuatro regiones del país, como son Santiago, Valparaíso, Maule y Coquimbo.

La Corporación se concibe a sí misma como una organización SOCIAL y POLITICA, por cuanto centra su accionar en la promoción de los derechos de las personas y grupos de la diversidad sexual, valorando el reconocimiento público de la identidad sexual gay.

Como nombre de fantasía se le denomina ACCIONGAY, escogido para la estrategia de posicionamiento, por ser de más ligera pronunciación, asimilación y simbolización del trabajo organizacional. Desde su nacimiento, el nombre de fantasía ha ido evolucionando a objeto de combinar identidad e imagen organizacional. Partió con la sigla “CCCS” como Corporación Chilena contra el SIDA, luego vino “CChPS”, más tarde el año 2000 se denominó SIDACCION, hasta

que el 2007 se optó por el nombre de ACCIONGAY. No obstante el nombre oficial es Corporación Chilena de Prevención del SIDA.

Evolución de los distintivos utilizados por la Corporación Chilena de Prevención del SIDA



DATOS GENERALES

Institución : Corporación Chilena de Prevención del SIDA
NOMBRE DE FANTASÍA : ACCIONGAY
RUT : 71.791.600-K
STATUS JURÍDICO : Institución de Asistencia Social Sin fines de lucro.
PERSONALIDAD JURÍDICA : N° 292, del 07/03/1991. Ministerio de Justicia
SITIO WEB : www.acciongay.cl

Sede Región Metropolitana

DIRECCION REGIONAL : SAN IGNACIO N° 165 - SANTIAGO CENTRO
FONO/FAX : (56-2) 672 00 00
E-MAIL : comunicaciones@acciongay.cl

Sede Región de Valparaíso

DIRECCION REGIONAL : MORRIS N° 669-A, VALPARAISO
FONO/FAX : 32-75 58 34
E-MAIL : acciongayvalpo@acciongay.cl

Sede Región del Maule

DIRECCION REGIONAL : Villa Pumaitén, Pasaje 7, N° 1449, Curicó
FONO/FAX : 75 32 02 01
E-MAIL : pberendsen@acciongay.cl

El nombre elegido

La Corporación se denominó a partir de 2007 con el nombre de fantasía de **ACCIONGAY**, escogido como parte de la estrategia de posicionamiento público, por ser de más ligera pronunciación, asimilación y representación del trabajo organizacional y sus públicos; donde la prevención del VIH se concibe como una dimensión de la salud sexual en el ámbito de los derechos de las personas.

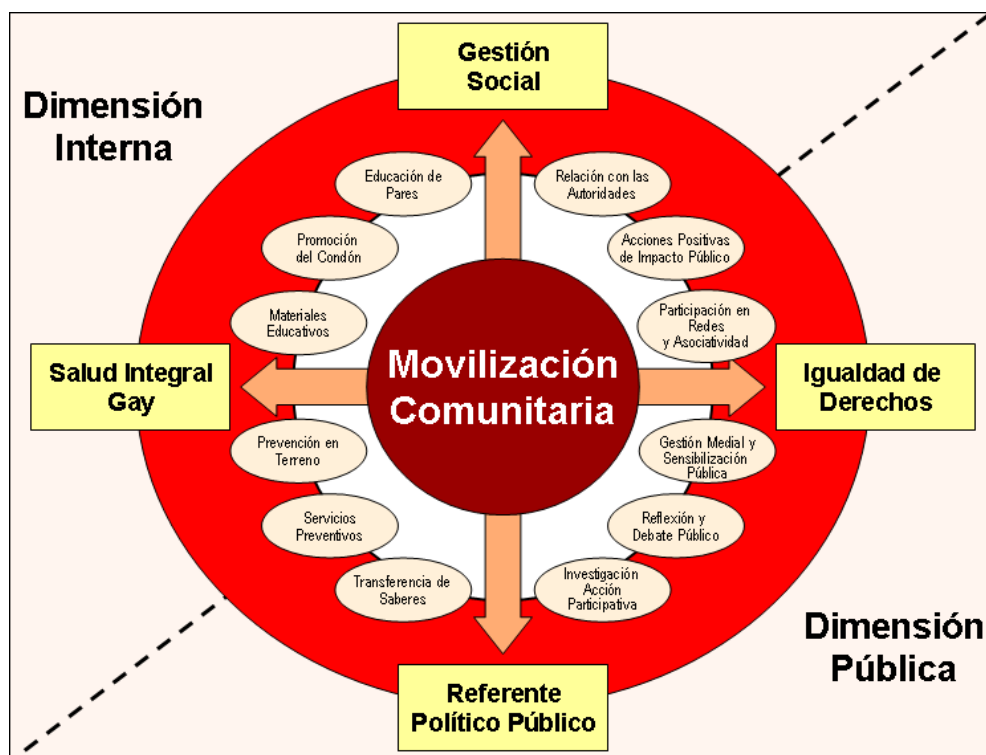
La Corporación cuenta con un Plan Estratégico vigente hasta el año 2012 y entre los objetivos estratégicos se propone:

- Promover al desarrollo integral de los hombres gay, para favorecer y legitimar su identidad sexual.
- Desplegar intervenciones de incidencia pública para influir, construir apoyos y generar cambios que permitan la igualdad de derechos de las personas y grupos de la diversidad sexual en Chile.
- Participar de alianzas nacionales e internacionales que tiendan a la instalación de políticas públicas y privadas que contribuyan al bienestar de las personas y grupos de la diversidad sexual.
- Fortalecer la gestión social para afianzar la sustentabilidad organizacional.

La Corporación dispone de un modelo de intervención social como plataforma de entendimiento común que identifica un conjunto de elementos que ayudan a comprender, de manera más simple, el significado de la misión y las estrategias y metodológicas de trabajo. El modelo sitúa en el centro un eje estructurante denominado movilización comunitaria que pone énfasis en el activismo comunitario, a través del grupo de 60 activistas en Santiago que se moviliza para participar del quehacer programático, organizacional y/o político de ACCIONGAY en función de la salud integral y de la promoción de los derechos.

Los objetivos estratégicos son los cuatro vértices o puntos cardinales en los que se sustenta el Modelo de Intervención Comunitaria, cuya imagen gráfica simplificada es la siguiente:

Imagen gráfica del Modelo de Intervención Comunitaria



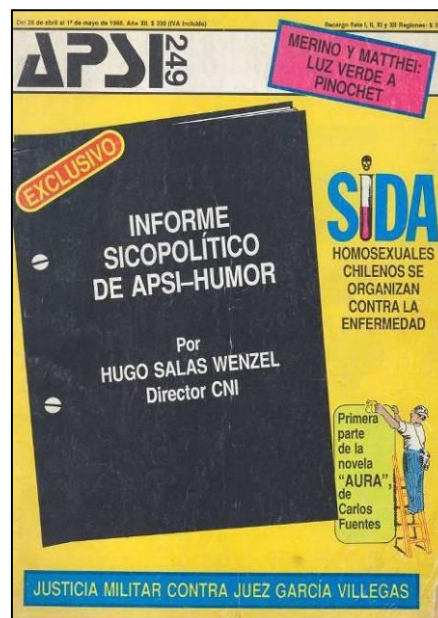
La movilización comunitaria de los y las voluntarias representa el corazón de la Corporación desde donde se despliegan los cuatro puntos cardinales, que en los hechos corresponde a los cuatro objetivos estratégicos de la organización, sin distinguir superioridad de uno u otro, porque todos ellos son igualmente importantes, circulan, se retroalimentan y están en permanente movimiento a través de acciones o estrategias metodológicas (los óvalos) para lograr alcanzarlos. Las personas libremente eligen participar del quehacer programático, organizacional y/o público de la Corporación en función de la salud integral y de la promoción de los derechos.

Conceptualización de voluntariado:

Un/a activista comunitario es la persona que moviliza, que pone las cosas en movimiento y que libremente elige participar del quehacer programático, organizacional y político de la Corporación en función de la salud integral e igualdad de derechos de las personas y grupos de la diversidad en Chile.

Registros de intervenciones públicas y comunicacionales datan desde tiempos de la dictadura, tal como lo grafica la ex revista APSI en 1988.

Publicación del 25 abril 1988
Donde ya se esbozan las estrategias de la Corporación



Se parte de la premisa que los miembros de la Corporación no están al margen sino dentro de la sociedad chilena, como un núcleo que aspira a permear los distintos ámbitos de ésta, no sólo abordando los comportamientos que inducen al riesgo individual y las construcción de valores y normas comunitarias entre la población objetivo, sino también reconociendo un conjunto de vulnerabilidades que limitan la prevención y el ejercicio de la soberanía sexual.

Entornos del Modelo de Intervención Comunitaria



La comunidad se mueve en distintos niveles espaciales, no necesariamente geográficos, aunque tradicionalmente el concepto de comunidad alude a un territorio físico, acá se diluye, porque se privilegia la connotación de red social, entendida como el conjunto de elementos cognitivos, afectivos y los estilos de interrelación entre las personas.

La Corporación se ha sostenido durante 22 años, pasando de ser un grupo de amigos de 5 personas que la constituyó originalmente, a una de las instituciones más prestigiadas en la actualidad. No posee juicios pendientes con la Justicia Chilena, ni rendiciones observadas con las fuentes de financiamiento y sus inscripciones en los registros públicos nacionales e internacionales están absolutamente vigentes, estos son:

Cuadro N° 4 : Registros públicos vigentes de la Corporación Chilena de Prevención del SIDA

N°	Nombre Registro	Observación
1	Personas Jurídicas, Ministerio de Justicia	Registro para mantener la vigencia de la personalidad jurídica.
2	Personas Jurídicas Receptoras de Fondos Públicos	Registro que acredita que la Corporación es susceptible de recibir transferencias de fondos públicos, tal como lo define la Ley N° 19.862.
3	Tesorería General de la República	Registro acredita situación fiscal de la Corporación.
4	Mercado Público	Registro como proveedor de servicios de capacitación y asesorías a organismos públicos del Estado de Chile.
5	Servicio de Impuestos Internos	Timbraje de documentos contables: Facturas, Boletas de Servicios a terceros, libros de contabilidad.
6	Dpto. de Propiedad Industrial - Ministerio de Economía	Inscripción de las siguientes marcas: Condonito.cl, OrgulloGay, ACCIONGAY
7	Registro PADOR	Registro para administrar fondos de la Comunidad Económica Europea. Registro N° CL-2008-DCH-2711797865.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN

El que la propiedad sea administrada por la Corporación Chilena de Prevención del SIDA representa un conjunto de ventajas y desventajas:

Ventajas

- **Status jurídico**

La Corporación Chilena de Prevención del SIDA es una organización sin fines de lucro, de asistencia social que provee servicios a las personas y grupos de la diversidad sexual, cuya personalidad jurídica vigente fue otorgada por el Ministerio de Justicia el 7 marzo 1991, mediante Decreto Supremo N° 292.

- **Legitimidad**

Miles usuarios en 22 años de trabajo han sido beneficiarios de los servicios en salud sexual; mientras que cientos de miles, cada vez más en Chile, han ido adoptando los mensajes de prevención y de mayor tolerancia y menos discriminación hacia las personas de la diversidad sexual.

- **Definiciones estratégicas**

La Corporación cuenta con un Plan Estratégico que se ha ido renovando cada cinco años, actualizando las definiciones estratégicas y así como las metodologías más efectivas de intervención. Posee una misión, una visión y cuatro objetivos estratégicos que orientan y modelan el quehacer organizacional. Su público está claramente definido, orientando sus acciones y programas a las personas y grupos de la diversidad sexual.

- **Asociatividad**

La Corporación entiende que los desafíos que demanda la epidemia y la discriminación por orientación sexual en Chile, depende también de otros actores; por ello participa en 15 redes, de las cuales 12 son redes nacionales y 3 son redes internacionales. Entre las redes nacionales destacan la Red de la Asamblea Nacional de Organizaciones Sociales y ONGs con Trabajo en VIH/SIDA, ASOSIDA y la Red ACCION A.G. que alberga a las más importantes ONGs con trabajo social en Chile. A nivel internacional pertenece a la Red LACCASO e ILGA.

- **Voluntariado**

Los servicios que provee la Corporación son implementados por personas que ejercen un voluntariado social; personas que son capacitadas y entrenadas mediante talleres, módulos y cursos semestrales. El Directorio está vinculado de manera voluntaria al quehacer cotidiano. Posee un staff remunerado que varía según los proyectos que logra adjudicarse.

- **Autogestión**

La Corporación ha sorteado crisis internas y de financiamiento, con el compromiso de un grupo de personas que posee competencias técnicas y profesionales le ha permitido sustentarse en el tiempo, a través de discusiones estratégicas y con capacidad para presentar

proyectos sociales a cuanta fuente financiamiento sea posible, en virtud de la misión y objetivos estratégicos.

Desventajas

- **Financiamiento**

La Corporación no posee ingresos regulares o subvenciones permanentes. Los recursos son gestionados a través de proyectos que concursa a distintas fuentes de financiamiento público que solicitan servicios de intervención comunitaria, consultorías o estudios relacionados con los ejes temáticos que tiene la organización; así como a proyectos con financiamiento de agencias internacionales. Los proyectos tienen un plazo fijo de ejecución, es decir un principio y un final; en los que no está garantizada la renovación de los fondos.

- **Homofobia**

La Corporación debe lidiar con situaciones de discriminación que están presentes en la sociedad chilena, aún en la misma comunidad gay. Las políticas públicas de igualdad e inclusión social, por lo general no contemplan la orientación sexual de las personas y la organización debe abogar de modo permanente que la discusión esté presente en la agenda pública, así como entre los tomadores de decisión.

- **Voluntariado**

La política de gestión del voluntariado demanda esfuerzos complementarios debido a la rotación de las personas, ya sea porque no ven satisfechas sus expectativas, los resultados de la intervención social no siempre son tangibles o bien deciden nuevos rumbos que trazan en sus vidas.

EXPERIENCIA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN

La Corporación no es una organización especialista en restauración y/o conservación de bienes patrimoniales, sin embargo, se debe destacar que por su propio esfuerzo restauró y rehabilitó el Edificio de San Ignacio N° 163 - 165. Esto da cuenta de su real capacidad para hacerse cargo de proyectos de puesta en valor de bienes patrimoniales.

Las obras que emprendió significaron una inversión de más de noventa millones de pesos, obras que pueden constatarse de acuerdo al siguiente detalle de contratos notariales:

Cuadro N° 5 : Inversiones en Obras efectuadas en el Edificio San Ignacio N° 163 - 165

ITEM	Tipo de gasto	Monto en \$	Fuente
Contrato de obras	Obras civiles	66.708.327	Recursos Propios
Modificación contrato de obras	Obras civiles	20.322.282	Recursos Propios
Diseño del proyecto de intervención	Consultoría	4.300.000	Recursos Propios
Inspección Técnica de Obras	Consultoría	4.000.000	Recursos Propios
Total Inversión obras		\$ 95.330.609	

El financiamiento de estas obras provino de recursos autogestionados en 10 años de trabajo a través de diversas actividades, que según Minuta informada a la Seremi de Bienes Nacionales (Anexo N° 4) informa los siguientes montos ahorrados:

Cuadro N° 6 : Recursos autogestionados para materializar la inversiones en obras en el Edificio San Ignacio N° 163 - 165

N°	Acción	Fecha	Monto en \$
1	Colecta Regional	25/05/1999	4.156.559
2	Colecta Comunal	08/11/2001	860.065
3	Colecta Regional	19/11/2002	2.074.423
4	Cuotas sociales	Años 1998 a 2007	19.409.957
5	Donaciones	Años 1998 a 2007	33.392.388
6	Fiestas Strong Enough (3 fiestas)	2007 -2008	8.840.200
7	Bingos	Años 2001 a 2007	2.560.260
8	Meta Campaña de Donaciones	Ago.2008 a Ene.2009	20.000.000
TOTAL			\$ 91.293.852

Esto da cuenta que la Corporación no solo posee experiencia en la administración directa de proyectos patrimoniales, sino también en la generación de recursos autogestionados, que según resumen de balances de los años 2007 al 2008 es el siguiente:

Extractos de Balances 2007 y 2008

EXTRACTO BALANCE CORPORACION CHILENA DE PREVENCIÓN DEL SIDA AÑO 2007
FINANCIAMIENTO PORCENTUAL

SALDO AL 31/12/06	187.288.409		
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS			
CUOTAS SOCIALES	807.771		
DONACIONES	2.271.296		
EVENTOS	6.072.545		
INTERESES BANCARIOS	42.500.000	10,4%	51.651.612
INGRESOS POR PROYECTOS NACIONALES			
PROYECTOS SEREMI SALUD	15.507.109		
PROYECTOS CONASIDA FONDO GLOBAL	23.516.400		
PROYECTOS OTRAS FUENTES FINANCIADORAS	6.541.305		
		9,2%	45.564.814
INGRESOS POR PROYECTOS INTERNACIONALES			
PROY. FONDO GLOBAL ASOSIDA	253.196.483		
PROY. FONDO GLOBAL COGESTIONADO	142.587.750		
PROYECTO UNGASS	4.120.717		
		80,4%	399.904.950
TOTAL INGRESOS AÑO 2007	100%		497.121.376
TOTAL INGRESOS ACUMULADOS 2007			684.409.785
EGRESOS			
GASTOS AUTOFINANCIADOS			
GASTOS INSTITUCIONALES	23.077.972	3,5%	23.077.972
GASTOS POR PROYECTOS NACIONALES			
PROYECTOS SEREMI SALUD	12.169.940		
PROYECTOS CONASIDA FONDO GLOBAL	21.419.819		
GASTOS PROYECTOS OTRAS FUENTES FINANCIADORAS	6.583.130		
		9,0%	40.172.889
GASTOS POR PROYECTOS INTERNACIONALES			
PROY. FONDO GLOBAL ASOSIDA	249.213.744		
PROY. FONDO GLOBAL COGESTIONADO	129.650.028		
PROYECTO UNGASS	4.121.000		
		85,8%	382.984.772
TOTAL GASTOS AÑO 2007		98%	446.235.633
SALDO FAVOR AL 31/12/2007			238.174.152
SUMAS IGUALES			684.409.785

EXTRACTO BALANCE CORPORACION CHILENA DE PREVENCIÓN DEL SIDA AÑO 2008
FINANCIAMIENTO PORCENTUAL

SALDO AL 31/12/07	238.174.152		
INGRESOS			
INGRESOS PROPIOS			
CUOTAS SOCIALES	355.000		
DONACIONES	2.316.515		
EVENTOS	6.958.897		
INTERESES BANCARIOS	7.175.701	7,7%	16.806.113
INGRESOS POR PROYECTOS NACIONALES			
PROYECTOS SEREMI SALUD	19.162.109		
PROYECTOS OTRAS FUENTES FINANCIADORAS	39.595.392		
		27,1%	58.757.501
INGRESOS POR PROYECTOS INTERNACIONALES			
PROY. FONDO GLOBAL ASOSIDA	91.502.892		
PROY. FONDO GLOBAL COGESTIONADO	48.432.107		
PROYECTO UNGASS AÑO 2007	1.389.000		
		65,2%	141.323.999
TOTAL INGRESOS AÑO 2008	100%		216.887.613
TOTAL SUMAS			455.061.765
EGRESOS			
GASTOS AUTOFINANCIADOS			
GASTOS INSTITUCIONALES	119.343.736	37,9%	119.343.736
GASTOS POR PROYECTOS NACIONALES			
PROYECTOS SEREMI SALUD	16.687.679		
GASTOS PROYECTOS OTRAS FUENTES FINANCIADORAS	35.632.465		
		16,6%	52.320.144
GASTOS POR PROYECTOS INTERNACIONALES			
PROY. FONDO GLOBAL ASOSIDA	91.502.892		
PROY. FONDO GLOBAL COGESTIONADO	52.133.488		
		45,6%	143.636.380
TOTAL GASTOS AÑO 2008		100%	315.300.260
SALDO FAVOR AL 31/12/2008			139.761.505
TOTAL SUMAS			455.061.765

También debe destacarse el hecho que la Corporación posee 22 años de experiencia administrando bienes inmuebles utilizados como centro comunitario lo que da garantía de su capacidad para ejercer una adecuada administración al BCM.

RECURSOS QUE DISPONE

Recurso humano

El recurso humano directo con que contará el Centro Comunitario para administrar el bien y el equipamiento financiado será de 6 personas:

Cuadro N° 7 : Recursos humanos que administrará el bien

N° personas	Espacio del Edificio	Cargo	Función
1	Todo el Centro Comunitario	Director/a de Gestión Comunitaria	Dirección y administración superior del Centro Comunitario.
1	Todo el Edificio	Asistente Administrativa de la Unidad de Administración y Finanzas	Responsable de la mantención y reparaciones del Edificio y los bienes, pago de servicios básicos.
1	Servicios a la comunidad	Jefa de Salud Integral Gay	Administrar las salas destinadas a los servicios individuales y/o actividades grupales destinadas a la comunidad.
1	Cochera y patio	Jefe Unidad de Derechos	Administrar los arriendos y el uso de pub o cafetería para la gestión de fondos.
1	Todo el edificio	Auxiliar de Aseo	Limpieza y aseo del Edificio.
1	Todo el edificio	Arquitecto voluntario	Sugerir ajustes al uso de las oficinas o eventuales intervenciones arquitectónicas.

Recurso físico

El edificio San Ignacio N° 163-165 contempla una superficie de 411,4 m² construidos y de 340 m² de terreno, que fueron restaurados y rehabilitados en su totalidad, quedando sólo pendiente la recepción municipal de las obras.

La propiedad concebida como “centro comunitario de la diversidad sexual en Chile” alberga tres usos diferenciados y complementarios:

- Tercer piso (San Ignacio N° 165): Contempla las oficinas administrativas del personal de la Corporación Chilena de Prevención del SIDA.
- Segundo piso (San Ignacio N° 165): Destinado a la provisión de servicios al público, tales como Centro de documentación (Bibliogay), salas de consejería pre y post examen ELISA, salas para talleres, capacitación y reuniones y un hall de espera y de atención al público.
- Primer piso (San Ignacio N° 163) Cochera y Patio: Sala multiuso, con instalación de baños y cocina, cumpliendo normativas municipales y medioambientales para el desarrollo de una iniciativa comercial en proceso de diseño.

Para equipar el inmueble se elaboró un proyecto presentado al FNDR-Provisión Puesta en Valor Patrimonial. Si bien la Corporación contaba con equipamiento obsoleto tecnológicamente y mobiliario en regular estado por los años de uso; se estableció la necesidad de contar con nuevos equipos y muebles que respondieran al metraje de la propiedad, al uso de las plantas disponibles y a la armonía con la arquitectura del edificio. El mobiliario y los equipos dados de baja se remataron entre otras organizaciones sociales y personas; mientras algunos bienes fueron donados. Los recursos generados por esta vía se utilizaron en la habilitación de un jardín en el patio.

Sin embargo, en el actual Inventario constan varios bienes antiguos que siguen siendo reutilizados, pues las condiciones y formatos permiten prolongar la vida útil de ellos.

El proyecto de equipamiento postulado a los recursos de la Provisión de Patrimonio del FNDR contempla la compra de los siguientes bienes:

- Mobiliario para las oficinas administrativas: Estaciones de trabajo. Sillas, mesas, estantes para brindar mayor comodidad y dignidad a los trabajadores de la Corporación.

- Equipamiento tecnológico: Equipos computacionales, impresora y fotocopidora para las oficinas administrativas.
- Mobiliario y equipos para las salas de servicios comunitarios: Sillas, mesas, refrigerador, televisor, equipo de música, pizarra eléctrica, entre otros para mejorar la atención a los usuarios y la calidad de las actividades.
- Mobiliario y equipos para la cochera y el patio, que permitan el funcionamiento de una unidad de negocios para generar fondos para la mantención de la propiedad y los bienes adquiridos en el proyecto de equipamiento.

Recurso financiero

Mientras no exista una subvención fija, la Corporación continuará financiándose vía proyectos nacionales y/o internacionales para operar y administrar el Centro Comunitario; mientras que para la mantención de la propiedad, así como los bienes muebles y equipos se dispondrá de una cifra de US\$ 1.000 mensuales, equivalentes a \$ 500.000 (quinientos mil pesos aproximadamente) que originalmente se utilizaba en el arriendo de una propiedad, para ello se generará una provisión para mantención y protección de la propiedad, los equipos y los muebles, que comenzará a operar en mayo del año 2010 cuando concluyan las garantías de las obras, así como de los bienes que se adquieran.

Estos dineros serán recaudados mediante actividades comerciales que se desarrollarán en la cochera y el patio del edificio, donde se contempla la instalación de una cafetería, que en el futuro debiera derivar en una sandwichería y pub.

La Corporación deberá desplegar sus competencias técnicas para presentar proyectos que permitan operar y administrar las actividades contempladas en el Plan Estratégico, de modo contar con un staff de recursos humanos y absorber los gastos operacionales que demanda el bien y los servicios que allí se proveen.

Cabe destacar que anualmente se generan excedentes como resultados de las actividades autogestionadas tales como aportes por los servicios entregados, donaciones particulares, cuotas sociales y actividades socioculturales como bingos y fiestas.

CAPACIDAD DE SUSTENTO

La Corporación dispone de recursos autogestionados para la administración y mantención del BCM. Un dato que argumenta esta aseveración emana del hecho que antes de obtener la propiedad en comodato, la organización destinaba un monto de \$ 500.000 al arriendo mensual de una propiedad; cifra que se destinará a la mantención del bien, así como del equipamiento financiado con los recursos FNDR - Provisión Puesta en Valor Patrimonial.

En cuanto al recurso humano, éstos son suficientes para la gestión cotidiana del inmueble, contando además con los servicios profesionales de un arquitecto colaborador en la eventualidad que el bien presente algún desperfecto en sus instalaciones, como por ejemplo instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, adecuaciones para el mejor uso de la propiedad, etc.

Los recursos físicos son los necesarios para la administración del edificio y la habilitación de la unidad de negocios, opiniones técnicas preliminares indican que una vez que las obras sean recepcionadas por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, la cochera está en condiciones de iniciar el trámite de patente comercial de cafetería; en virtud de las normas medioambientales de la autoridad sanitaria, las normas de la ordenanza municipal e instructivo de zona típica; así como el cumplimiento de requisitos para la tramitación de actividades comerciales en el Servicio de Impuestos Internos.

CONCLUSIÓN

De acuerdo a los antecedentes descritos, la Corporación demuestra capacidad organizacional para administrar el bien patrimonial y los recursos financieros transferidos en virtud de los siguientes antecedentes:

- Que la Corporación ha sido autosustentable durante 22 años de trayectoria, capaz de generar y administrar recursos financieros por tres fuentes principales: vía proyectos nacionales; vía proyectos internacionales y vía recursos autogenerados.
- Que la Corporación fue capaz de diseñar un proyecto de intervención de la propiedad, recurriendo a un especialista del área de la construcción. El diseño fue opinado en un panel

de expertos y en la comunidad; y finalmente fue aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales y la SEREMI de Vivienda.

- Que en las obras de restauración y rehabilitación de la propiedad se respetaron los patrones arquitectónicos originales, adecuando las dependencias al nuevo uso de Centro Comunitario.
- Que las obras fueron financiadas por la propia Corporación a través de recursos de iniciativas de autofinanciamiento que se ahorraron durante 10 años.
- Que la Corporación ha demostrado capacidad para convertirse en una unidad de gestión a cargo de la puesta en valor de un bien patrimonial, devolviéndole a la ciudad de Santiago una propiedad restaurada.
- Que el uso como Centro Comunitario garantiza que las personas accedan a la propiedad a hacer uso de los servicios sociales que se disponen y a encontrarse en un ambiente de camaradería y compromiso consigo mismo y con los demás.
- Que la propiedad haya sido incorporada al Día del Patrimonio en Chile (último domingo del mes de mayo) y visitada por 647 personas el año 2009; siendo el único bien en listado nacional del Consejo de Monumentos Nacionales bajo la administración de una organización comunitaria.

ACCIONGAY en imágenes



Equipo en campaña de prevención en playas



Enseñanza del uso correcto de condones



Marcha del Orgullo Gay



Equipo de Activistas



Taller de capacitación



“Condonito”: ícono de la prevención

MODELO DE GESTIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

El presente Modelo de Gestión se aplicará al inmueble ubicado en San Ignacio N° 163 - 165 de la Comuna de Santiago y regirá para el periodo 2010 al año 2014, Región Metropolitana de Santiago. Antecedentes de su descripción se pueden encontrar en el Diagnóstico que acompaña este documento.

DEFINICIÓN DEL MODELO

El Modelo propuesto se basa en la administración privada del bien, con uso público de sus instalaciones y sustentado mediante el aporte de recursos materiales, humanos y financieros del propio administrador y la generación de recursos financieros por la vía del uso comercial de una parte de sus instalaciones.

USO Y ADMINISTRACIÓN

USO PROPUESTO

El inmueble será concebido como Centro Comunitario de la Diversidad Sexual; lugar donde se abordarán los desafíos de prevención que demanda la epidemia del VIH entre los hombres gay y la promoción de los derechos de una comunidad golpeada históricamente por el estigma y la discriminación homofóbica en Chile.

RESTRICCIONES AL USO

De acuerdo al Instructivo de zona típica del Barrio Dieciocho los usos permitidos para el bien son equipamiento de servicios públicos, servicios profesionales, educacional, comercio minorista, esparcimiento y turismo. Cualquier cambio de destino, cuando impliquen modificaciones estructurales en el inmueble o comprometan la estabilidad original del inmueble, deberán tomar todos los resguardos en concordancia con las disposiciones contenidas en ese Instructivo, según sea la clasificación y lo indicado en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Del mismo modo, todos los usos dentro de los límites de la Zona Típica deberán cumplir con las condiciones de seguridad contra incendios.

Por esa razón normativa, la Corporación optó por restaurar el bien rehabilitándolo para el uso de centro comunitario, ya que la categoría “servicios públicos” no es excluyente para organizaciones de interés público de derecho privado; así también el uso de “esparcimiento” abre la posibilidad de la instalación de la unidad de negocios en la cochera.

El Edificio San Ignacio N° 163 - 165 por su condición de Inmueble de Interés Histórico Artístico pone limitaciones en cuanto a:

Las intervenciones deben ser aprobadas por el Consejo de Monumentos Nacionales y el Ministerio de Vivienda a través de la Seremi.

El inmueble tiene las siguientes prohibiciones:

- Instalación de revestimientos reflectantes, martelina y azulejos.
- Pintar los vidrios de puertas y ventanas del inmueble.
- Pintura de murales o letreros que sean de carácter comercial, pintados en fachadas o muros ciegos medianeros.

Para la instalación de alguna actividad comercial deberá revisarse el Listado de giros Código CIU permitidos en el Instructivo de Zona Típica correspondientes al Sistema de Clasificación Industrial Internacional Uniforme. Las intervenciones en la cochera respetaron y realzaron la materialidad de la construcción, por lo que el concepto “industrial” de ese espacio y su diseño deberán prevalecer en el tiempo.

En caso de pintura de fachadas los colores a utilizar serán preferentemente los originales del inmueble, respetando el color natural de los materiales nobles, tales como madera, piedra, cobre y mármol. Para cuando sea necesario pintar nuevamente la fachada, los colores podrán pertenecer a la paleta cromática referencial Pantone Fórmula Guide 1996, que está en el mismo instructivo.

El edificio no presenta daño estructural según informe del 13/12/2007 y del 09/01/2009, de la Arquitecta Calculista, Claudia Ojeda Alvarez, sin embargo debe evitarse una carga de ocupación mayor a la sugerida de 40 personas simultáneamente en los pisos 2° y 3°.

La lucarna o linterna representa una de los valores arquitectónicos del edificio, similares elementos son característicos de otras construcciones del arquitecto original, como se puede apreciar en las construcciones de la Intendencia de Santiago y de la casa central de la Universidad Diego Portales, que se construyeron con posterioridad al edificio San Ignacio. La lucarna es un atributo a preservar, no sólo por su valor arquitectónico, sino también funcional, ya que ilumina de manera natural y posibilita la circulación del aire de la propiedad.

ADMINISTRADOR

Cuadro N° 8 : Antecedentes básicos del Administrador

Nombre de la organización	Domicilio oficina central	Dotación
Corporación Chilena de Prevención del SIDA, ACCIONGAY	San Ignacio N° 165 Santiago	9 personas en total
Nombre Rep. Legal	Cargo en la Organización	Sitio web
Marco Antonio Becerra Silva	Presidente	www.acciongay.cl

PLAN DE GESTIÓN

CONTEXTO

La Corporación no buscó un edificio patrimonial para realizar su quehacer, sino que fueron las circunstancias que la llevaron a contar con un bien en comodato donde invirtió casi \$ 100 millones de pesos para restaurarlo y reacondicionarlo para ser utilizado como centro comunitario. Originalmente se iban a invertir \$ 70 millones de pesos en obras y \$ 30 millones en equipamiento; sin embargo, el aumento de obras para la habilitación de la cochera (como estacionamientos) y el patio, no contempladas originalmente, derivaron en plantear una solicitud al Gobierno Regional de Santiago para el financiamiento del equipamiento del Centro Comunitario con los recursos de la Provisión del FND - BID Patrimonio, por un monto de M\$ 38.959.

La puesta en valor patrimonial no forma parte de la actividad habitual que desarrolla la Corporación, sin embargo, ante la posibilidad de contar con un bien patrimonial para desarrollar su acción social, se planteó el objetivo de promover y concretar un proyecto de restauración y habilitación del inmueble con el fin de ponerlo al servicio de los objetivos organizacionales. Parafraseando Las Normas de Quito⁵ de ICOMOS, la Corporación puso en valor una propiedad con un valor artístico para habitarlo en condiciones objetivas y ambientales, sin desvirtuar su naturaleza, respetando sus características arquitectónicas para su óptimo aprovechamiento.

No cabían dudas para la Corporación que ante el dilema de seguir arrendando otro lugar para mantener el centro comunitario o contar con un espacio propio, aunque fuera en la condición de comodato, lo más conveniente era optar por esta segunda alternativa, aún cuando ello implicaba la obligación de desarrollar habilidades para el rescate y administración de un bien inmueble considerado patrimonio.

Dada la importancia que le atribuye la Corporación a la planificación de su gestión resulta inevitable que la gestión del inmueble vaya de la mano con las orientaciones del Plan Estratégico Institucional. En consecuencia, el Plan de Gestión que se propone y el conjunto de variables que definen el Modelo de Gestión del inmueble se encuentran correlacionados con el objetivo estratégico N° 4 que señala **“Fortalecer la gestión social para afianzar la sustentabilidad**

⁵ Informe final de la reunión del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, celebrada en Quito, Ecuador, en 1974, para adoptar acuerdos sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de valor histórico y artístico.

organizacional”⁶; esto significa que la Corporación, en la medida que profundiza su intervención social en el grupo objetivo que es de su interés, contribuye a generar las condiciones para mantener su propia existencia.

En ese contexto el uso del bien debe permitir y facilitar el desarrollo de esa intervención y a la vez debe contribuir a generar las condiciones para que la Corporación profundice sus capacidades de autofinanciamiento y generación de ingresos por la vía de proyectos y con ello se logre el mantenimiento de su staff de trabajadores, se ejecuten otros servicios relacionados y se realice las actividades propias que permitirán asegurar la conservación del bien patrimonial.

VISIÓN DE DESARROLLO

- El centro comunitario será un espacio que permitirá la socialización de las personas pertenecientes a la diversidad sexual, en donde puedan compartir con otros pares, en un ambiente acogedor, sus vivencias, dudas y experiencias, para de este modo, ir reconstruyendo su identidad de un modo más integral. Permitiendo con ello la autovaloración y el aprendizaje de mejores herramientas para enfrentar la vida.
- Del mismo modo, el centro será un espacio de participación para la comunidad de voluntarios y voluntarias de la organización, quienes participarán de los programas de prevención o de promoción de derechos que se implementarán en el mismo recinto o en el territorio regional.
- El centro también ofrecerá una alternativa para que otras organizaciones, con las cuales existe coordinación a través de redes regionales, tengan un lugar para desarrollar su labor, disponiendo ya sea de salas de trabajo, como de espacio habilitado para concretar eventos que suponen mayor concurrencia de personas.
- Por último el centro también deberá convertirse en un lugar de encuentro, abierto a todo el público, donde se puedan realizar actividades de esparcimiento y entretenimiento que den cabida a la amena conversación y la interacción con otras personas. El relax, la camaradería y la buena atención permitirán a las personas sentirse en un ambiente de integración.

6 Plan Estratégico 2008-2012 de la Corporación Chilena de Prevención del SIDA, Pág.23

HORIZONTE DE PLANIFICACIÓN

Como ya está dicho la Corporación sustenta su desarrollo organizacional en la planificación estratégica y en el modelo de intervención comunitaria que se ha auto impuesto y que definen los desafíos que se deben alcanzar.

De allí que el modelo de gestión propuesto necesariamente debe mantenerse en vigencia a lo menos durante el desarrollo del Plan Estratégico, el que se encuentra vigente desde el año 2008 y que se ha proyectado hasta el 2012.

Este plazo supone una vigencia mínima del Modelo de 4 años, sin embargo, el compromiso de la Corporación es mantenerlo hasta el término del actual comodato que le permite la administración del bien, lo que supone un horizonte real de 5 años; que por lo demás corresponde al tiempo que durará la vida útil de la mayoría de los bienes que serán adquiridos con financiamiento del Programa BID Patrimonio.

OBJETIVOS

El Objetivo N° 4 del Plan Estratégico plantea el desafío de Fortalecer la gestión social para afianzar la sustentabilidad organizacional.

La gestión social, en el contexto del Plan Estratégico y del Modelo de Intervención Comunitaria comprende el conjunto de acciones y toma de decisiones que debe recorrer la Corporación Chilena de Prevención del SIDA, ACCIONGAY para tender al desarrollo integral y la actuación social de personas y grupos de la diversidad sexual, con el propósito de favorecer su total inclusión en Chile. Abordar este complejo desafío (problema), estudiarlo y comprenderlo; diseñar intervenciones, implementar propuestas, evaluar sus resultados, forma parte de un proceso de aprendizaje continuo para la comunidad, de modo que permita incidir con mayor efectividad en los procesos de la toma de decisiones dentro de la dimensión política del país. Es por esta razón que, el adjetivo social califica a la gestión; de modo que el concepto gestión no se limita a la gestión administrativa, aunque sí la incluye.

Entendida esta aclaración puede indicarse que los objetivos que deberán ser alcanzados para asegurar la adecuada sustentación del bien serán:

OBJETIVOS EN EL ÁMBITO ECONÓMICO

Objetivo General

Desarrollar nuevos mecanismos de generación de recursos financieros a través del uso de las instalaciones del bien y aumentar o a lo menos mantener la provisión de recursos financieros que la Corporación logra a través del diseño y adjudicación de proyectos ligados a su acción social.

Objetivos Específicos

- Concretar la implementación de una cafetería como unidad de negocios para la generación de fondos que permitan sustentar los gastos operacionales y la mantención de las inversiones en infraestructura y equipamiento del Centro Comunitario.
- Poner en arriendo la cochera del bien como un lugar para la realización de actividades de capacitación de organismos públicos y privados con un servicio de cafetería y apoyo logístico para generar fondos que contribuyan a la sustentabilidad organizacional.
- Diversificar las fuentes de financiamientos nacionales e internacionales de la Corporación para obtener ingresos que permitan apalancar recursos para la operación, mantención y protección del centro comunitario.

OBJETIVOS EN EL ÁMBITO SOCIAL

Objetivo General

Convertir el centro comunitario de la diversidad sexual en el principal lugar de encuentro, socialización e integración de las personas y grupos de la diversidad sexual de la Región Metropolitana, que será administrado por una organización privada sin fines de lucro. El centro deberá ser líder en el desarrollo de procesos que ayuden a reforzar la identidad sexual y una mayor inclusión social de las personas y grupos de la diversidad sexual de Santiago de Chile.

Objetivos Específicos

- Acercar un número mayor de potenciales beneficiarios de las actividades desarrolladas por el centro comunitario, procurando que el uso del inmueble no supere su capacidad de carga.
- Aumentar el área física donde la Corporación despliega sus mensajes, incorporando nuevos territorios contenidos en la Región Metropolitana donde hasta hoy no llega.
- Fomentar y contribuir al aumento de la actividad comunitaria que desarrollan otras organizaciones que laboran en red con la Corporación y que comparten su acción social.
- Acrecentar el activismo comunitario de las personas que deseen ejercer un voluntariado social en una organización de la diversidad sexual para emprender los desafíos de prevención del VIH/SIDA y de los derechos de las personas y grupos de la diversidad sexual.

OBJETIVOS EN EL ÁMBITO CULTURAL

Objetivo General

Asegurar durante la vigencia del plan la conservación de los valores estéticos, arquitectónicos y constructivos del bien inmueble que contendrá el centro comunitario de la diversidad sexual.

Objetivo Específico

- Preservar un bien patrimonial de uso comunitario en la ciudad de Santiago que posea relevantes características arquitectónicas y constructivas.

ACCIONES ESTRATÉGICAS

Para alcanzar el objetivo económico la Corporación potenciará una unidad especializada dentro de su organización para hacerse cargo de las nuevas unidades de negocio que se creen utilizando la infraestructura del bien patrimonial. Asegurará el constante y continuo cumplimiento de las obligaciones tributarias, laborales y sanitarias que permitan la existencia y continuidad de esas unidades. Así también dispondrá de los recursos humanos y su experticia técnica para elaborar

proyectos innovadores que permitan allegar los recursos financieros para la subsistencia de la organización y del centro comunitario.

Para alcanzar el objetivo social la Corporación desplegará todas sus competencias técnicas, profesionales y humanas que permitan reforzar el carácter comunitario e identitario del centro comunitario para ampliar las coberturas de los servicios sociales, incorporando nuevos aprendizajes de modo de que las intervenciones sean más efectivas para el propósito de reducir el avance de la transmisión sexual del VIH. Del mismo, seguirá abogando por políticas públicas más inclusivas en los distintos niveles territoriales y sectoriales, para que las personas de la diversidad sexual mejoren sus condiciones de vida e integración en los distintos espacios en que se desenvuelven.

Para alcanzar el objetivo cultural la Corporación adoptará todo tipo de acciones preventivas que ayuden a preservar las características patrimoniales del inmueble que contendrá el centro comunitario; para ello la Corporación comprometerá y ejecutará de manera permanente actividades de mantención y seguridad. Así también, desarrollará los esfuerzos suficientes que permitan concretar nuevas obras que contribuyan a conservar el bien.

MATRIZ DE GESTIÓN

En los cuadros siguientes se relacionan los objetivos específicos con las metas que se esperan para cada caso, las actividades que se pondrán en marcha para alcanzarlos y los indicadores que servirán para medir su grado de cumplimiento.

Cuadro N° 9: Objetivos económicos

OBJETIVOS	METAS	ACTIVIDADES	INDICADORES
Concretar la implementación de una cafetería como unidad de negocios para la generación de fondos que permitan sustentar los gastos operacionales y la mantención de las inversiones en infraestructura y equipamiento del Centro Comunitario.	Obtención de patente comercial.	Gestionar las tareas para la obtención de patente comercial: • Presentar y obtener la aprobación de la Autoridad Sanitaria. • Realizar iniciación de actividades comerciales en el SII. • Presentar antecedentes en la I.M. Registro de Patentes Comerciales.	Autorización de Patente comercial de cafetería.

	Contar con personal capacitado para la atención de los clientes.	Capacitación de personal para la atención de clientes individuales.	• Número de clientes atendidos. • Volumen de utilidades.
	Implementación de estrategia de difusión con herramientas de marketing con casusa social.	Impresión y distribución de piezas gráficas para promover la cafetería.	Número de piezas gráficas distribuidas.
Poner en arriendo la cochera del bien como un lugar para la realización de actividades de capacitación de organismos públicos y privados con un servicio de cafetería y apoyo logístico para generar fondos que contribuyan a la sustentabilidad organizacional.	Contar con personal capacitado para el apoyo logístico del la sala de eventos de capacitación.	Capacitación de personal para la atención logística de clientes institucionales.	• Número y tipo de arriendos para eventos de capacitación. • Monto de ingresos por arriendo.
	Implementación de estrategia de difusión del salón de eventos de capacitación.	Diseño y actualización de un sitio web de la cochera. Elaborar y distribuir tríptico informativo del salón de eventos.	• Número de visitas al sitio. • Número de requerimientos vía Internet. • Número de trípticos distribuidos.
Diversificar las fuentes de financiamientos nacionales e internacionales de la Corporación para obtener ingresos que permitan apalancar recursos para la operación, mantención y protección del centro comunitario.	Mantener actualizada la inscripción de la Corporación en los registros públicos donde pueda presentar iniciativas de financiamiento.	Actualizar semestralmente los antecedentes institucionales.	• Número y tipo de registros públicos.
	Inscripción anual en un nuevo registro público nacional y/o internacional.	Realizar inscripción anual en una nueva fuente financiera nacional y/o internacional.	• Número y tipo de nuevos registros públicos.
	Iniciativas de financiamiento presentadas cumplen con todos los criterios de admisibilidad.	Formular proyectos en los plazos definidos por la fuente financiera.	• Número y tipo de proyectos postulados. • Número y tipo de proyectos adjudicados.

Cuadro N° 10: Objetivos sociales

OBJETIVOS	METAS	ACTIVIDADES	INDICADORES
Acercar un número mayor de potenciales beneficiarios de las actividades desarrolladas por el centro comunitario, procurando que el uso del inmueble no supere su capacidad de carga.	Diversificar la estrategia comunicacional para la difusión de los servicios que ofrece el Centro Comunitario.	Diseño, impresión y distribución de materiales educativos de prevención del VIH.	% usuarios de servicios se informan vía materiales educativos.
	Incrementar anualmente la cobertura de atención de los servicios de prevención del VIH/SIDA y salud sexual.	Provisión de servicios preventivos de: • Línea telefónica informativa. • Talleres de gestión del riesgo. • Consejería de pares. • Examen ELISA. • Atenciones psicológicas.	• N° consultas telefónicas. • N° participantes en talleres. • N° consejerías para VIH. • N° exámenes ELISA. • N° atenciones psicológicas.
	Aumentar anualmente la calidad y número de liderazgos entre los activistas comunitarios a través de las actividades de promoción de derechos.	Funcionamiento de los programas vinculados a promoción de derechos: • Ciudadanía gay. • Cultura gay.	Actividades programadas v/s ejecutadas. Número de nuevos activistas que se autoidentifican como líderes de la organización.
	Incrementar el número de usuarios que consultan materias especializadas sobre sexualidad, VIH y diversidad sexual.	Servicio de consulta y referencia bibliográfica: • Convenios de derivación e intercambio con centros académicos. • Difusión del servicio. • Atención a usuarios.	• N° usuarios Bibliogay • N° usuarios atendidos por convenios.
	Acrecentar la presencia pública y asociativa de la Corporación en los medios y las manifestaciones ciudadanas.	Acciones positivas de impacto público: • Coordinaciones internas y asociativas con otras organizaciones. • Participación en las manifestaciones. • Reuniones con tomadores de decisión. • Vocerías públicas.	• N° de acciones positivas. • N° de participantes de ACCIONGAY • % de involucramiento de otras organizaciones en acciones positivas. • N° y tipo de notas de prensa.

Aumentar el área física donde la Corporación despliega sus mensajes, incorporando nuevos territorios contenidos en la Región Metropolitana donde hasta hoy no llega.	Ampliar la gestión territorial de la labor de la Corporación.	Establecer convenios de trabajo con otros agentes locales de la Región Metropolitana.	Listado de territorios: Comunas o zonas donde se emplaza el trabajo preventivo y sociopolítico de la Corporación.
Fomentar y contribuir al aumento de la actividad comunitaria que desarrollan otras organizaciones que laboran en red con la Corporación y que comparten su acción social.	Mantener las alianzas de cooperación y asociatividad con las redes nacionales e internacionales.	Participación en las reuniones y/o tareas que se definan colectivamente entre los actores involucrados en cada una de las redes.	• Número y tipo de redes nacionales e internacionales. • Tipo de representaciones que tiene la Corporación en las redes que participa.
Acrecentar el activismo comunitario de las personas que deseen ejercer un voluntariado social en una organización de la diversidad sexual para emprender los desafíos de prevención del VIH/SIDA y de los derechos de las personas y grupos de la diversidad sexual.	Mantener un set actualizado de instrumentos gestión social.	Registro de voluntarios.	Lista de observaciones que mida la calidad de aplicación de los instrumentos de registros.
	Voluntarios/as capacitados/as para el cumplimiento de las tareas preventivas y de promoción de derechos.	• Reclutamiento de nuevos voluntarios. • Cursos semestrales de capacitación de activistas comunitarios.	• Tiempo promedio de compromiso voluntario. • N° anual de nuevos activistas.
	Voluntarios con información actualizada de la dinámica organizacional del Centro Comunitario.	• Desarrollo de reuniones mensuales de trabajo de voluntarios ya vinculados. • Ejecución de asambleas bimensuales del voluntariado.	• N° de programas que realizan periodicidad mensual de reuniones. • N° de participantes por reunión de coordinación. • N° de participantes en asambleas.
	Comunidad alineada con las definiciones estratégicas.	• Una jornada anual de reflexión y trabajo. • Dos actividades de integración anual: Celebración del Aniversario y Navidad.	• N° de participantes en Jornada Anual. • % de cumplimiento del plan anual de trabajo. • Nivel de satisfacción con la organización.

Cuadro N° 11: Objetivos culturales

OBJETIVOS	METAS	ACTIVIDADES	INDICADORES
Preservar un bien patrimonial de uso público para la ciudad de Santiago que posee relevantes características arquitectónicas y constructivas.	Mantener en buen estado el inmueble.	• Aseo regular de todas las instalaciones. • Ejecución de reparaciones al bien y el equipamiento. • Ejecución de plan de mantención.	• Tipo y monto de reparaciones al bien y equipamiento. • Tipo y monto de mantención del bien.
	Dar un uso adecuado al bien, de acuerdo a sus valores y atributos arquitectónicos.	Revisión, registro y levantamiento de observaciones del bien y del equipamiento.	Tipo de observaciones levantadas por el uso de instalaciones.
	Disponer de los recursos necesarios para la conservación y mantención del inmueble.	• Actividad mensual sociocultural para la generación de fondos: Bingos, café concert, días temáticos.	• Monto de ingresos por actividades socioculturales.

POBLACIÓN BENEFICIADA

Beneficiarios directos

- Usuarios de los servicios de salud sexual que concurren a atenderse o participar de actividades grupales de capacitación adquiriendo herramientas para la gestión de su propio riesgo frente al VIH/SIDA.
- Personas que ejercen un voluntariado solidario para servir a otros pares.
- Personas y grupos de la diversidad sexual, ya sea que se sientan atraídos por ser un lugar de pares, un lugar de referencia o un lugar para enarbolar banderas políticas de mayor inclusión e igualdad en Chile.
- Estudiantes de la región, principalmente universitarios que acuden a consultar a la bibliogay para el desarrollo de trabajos de investigación.
- Comunidad de Santiago que visita el lugar para conocer los valores arquitectónicos del bien, principalmente el día del patrimonio.
- Personas que concurrirán a la cafetería disfrutar de un lugar de camaradería y esparcimiento.

Beneficiarios indirectos

- Parejas y amigos de las personas de la diversidad sexual que reciben los mensajes de prevención que esparce la organización.
- Vecindad del barrio que ha visualizado el trabajo de la organización y la capacidad de recuperación de un bien para la ciudad.
- Instituciones u organizaciones que pueden arrendar el bien para actividades de capacitación.
- Instituciones públicas que deseen exhibir un modelo de gestión organizacional capaz de sustentarse en el tiempo y responsabilizarse de administrar un bien patrimonial.
- Investigación académica. Los estudiantes que presentan sus trabajos relacionados con el quehacer de la organización o la bibliografía que consultan en el Centro Comunitario.
- Comunidad de Santiago y del país; personas que reciben los mensajes de prevención o de mayores derechos para la ciudadanía.

ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN

DESCRIPCIÓN

La Corporación se define como una organización de base comunitaria. Los fundamentos están descritos en el punto sobre Identificación de la Unidad de Gestión en el capítulo del diagnóstico; sin embargo llevada al terreno de la teoría de la administración su estructura organizacional se asimila a una de tipo departamental, observándose un conjunto de variables básicas tales como son:

Especialización del trabajo: prevención y promoción de derechos como ámbitos de especialización desde sus orígenes. Las personas que laboran o son activistas comunitarios disponen de sistemas de capacitación, recapitación y retroalimentación.

Departamentalización: Ordena su labores en base a la existencia de cinco unidades de trabajo como son la Unidad de Derechos, la Unidad de Redes y Comunicaciones, la Unidad de Administración y Finanzas, la Unidad de Proyectos y la Unidad de Salud Integral Gay.

Cadena mando: Dispone de un organigrama con jerarquía de cargos, en cuyo nivel superior está la asamblea de socios que elige al directorio por un año y este designa al director de gestión comunitaria que es el responsable de la implementación de los planes operativos que se sustentan en el plan estratégico.

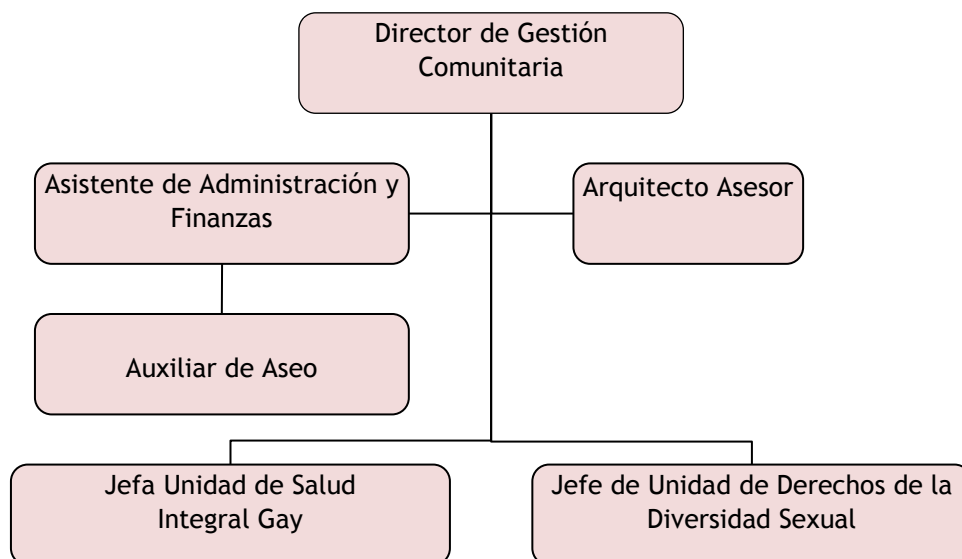
Amplitud del control: Dispone de un sistema de supervisión de tareas y programas de trabajo a través de reuniones de semanales de equipo, jornadas semestrales y anuales ampliadas, posee un marco regulatorio que guía la conducta de los participantes de la organización, tiene sistema contable validado, no tiene ni ha tenido juicios pendientes por compromisos financieros o programáticos.

Centralización y descentralización: La dirección de gestión comunitaria no adopta todas las decisiones, sino sólo imparte indicaciones de aquellas tareas que tienen relación con los compromisos programáticos y financieros generales. La operación y modo de implementar las tareas implica que los responsables de unidades y la comunidad maneje rangos de decisión propios al nivel de responsabilidad que tienen. Existe una escalera de empoderamiento en el modelo de intervención comunitaria que alude que a mayor compromiso de las personas, mayores son sus niveles de decisión.

Formalización: Existe un nivel de estandarización de las actividades en función de las planificaciones semestrales o bien los compromisos contraídos en los proyectos que logra adjudicarse, sin que por ello no se deje de potenciar la creatividad de las personas o la innovación en las tareas para facilitar la retroalimentación y generar nuevos aprendizajes. Entre los procesos más estandarizados se cuentan las reglas y procedimientos para la solicitud y rendición de fondos.

ORGANIGRAMA

En este organigrama sólo se han representado aquellos cargos que están directamente involucrados en la administración, operación, mantención y seguridad del Centro Comunitario.



DESCRIPCIÓN DE CARGOS

La organización de las actividades que se plantea responde específicamente a las tareas comunes de la administración de Centro Comunitario en cuanto a la operación, la mantención, la seguridad y la dirección o administración del bien.

En la siguiente descripción se han omitido otros cargos que dispone la UDG que no corresponden a ninguna de las cuatro funciones básicas enunciadas más arriba.

Cargo	Supervisor directo
Director de Gestión Comunitaria	Directorio
Objetivo	Responsabilidad
Dirección y administración superior de la Centro Comunitario y la supervigilancia de su funcionamiento, a través de las diversas instancias y relaciones que se establecen en el organigrama.	• Atender, implementar y dar seguimiento a las decisiones acordadas por el Directorio. • Monitorear el cumplimiento de todos los objetivos generales y específicos del plan de gestión. • Responsable de la implementación de los tres objetivos específicos del ámbito económico.
Obligaciones	Atribuciones
• Establecer los lineamientos para la elaboración del Plan Operativo de la institución y para las distintas unidades de trabajo. • Presentar las políticas generales de funcionamiento y de las prioridades a atender para el cumplimiento de las metas programadas, conforme a la misión y visión institucional. • Colaboración en la elaboración de Proyectos, según licitaciones.	• Impartir las normas de operación, uso y mantención del Centro Comunitario. • Supervisar las actividades y estrategias de ejecución de las distintas unidades de trabajo. • Controlar las actividades de carácter financiero y administrativo del Centro Comunitario. • Resolución de problemas administrativos y de funcionamiento. • Gestionar con instituciones de gobierno o privados el financiamiento de actividades del Centro Comunitario.

Cargo	Supervisor directo
Asistente de Contabilidad y Administración Sede Santiago	Encargada de Adm. y Finanzas Director de Gestión Comunitaria
Objetivo	Responsabilidad
Contabilizar todas las operaciones financieras en el sistema informático, tramitar el ordenamiento de pagos, previa programación financiera y mantener en forma eficiente los recursos necesarios para el normal funcionamiento de las actividades del Centro Comunitario.	Responsable del objetivo específico del ámbito cultural, en cuanto a gestionar la mantención y la protección de la infraestructura del Centro Comunitario y de los bienes que forman parte del inventario.
Obligaciones	Atribuciones
- Giro de cheques según solicitudes de dinero recibidas y autorizadas. - Contabilizar y digitar comprobantes de ingresos, egresos y traspasos en sistema Informático. - Recepcionar y cursar el pago de los gastos operacionales como son: luz, agua, teléfonos, celulares, Internet, alarma, otros. - Confeccionar y gestionar diariamente los depósitos de dineros por concepto de: cafetería, toma de muestras, atenciones psicológicas, talleres, en cuentas bancarias. - Atención y pago a Proveedores. - Coordinar semanalmente que se efectúe la limpieza y mantención de la sede. - Gestionar las reparaciones y/o mantención de los bienes muebles y sede.	- Administrar eficientemente la caja chica del Centro Comunitario. - Supervisar las tareas del auxiliar de aseo. - Informar directamente a carabineros cualquier situación fuera de norma. - Efectuar mensualmente el proceso de cobranza de cuotas de socios en Transbank. Vía Internet. - Gestionar compras de insumos y materiales de oficina, necesarios, para el normal funcionamiento de las actividades del Centro Comunitario. - Autorizar solicitudes de materiales e insumos y entregar oportunamente a las distintas unidades de trabajo.

Cargo	Supervisor directo
Jefa Unidad de Salud Integral Gay	Director de Gestión Comunitaria
Objetivo	Responsabilidad
Responsable de coordinar y supervisar los programas de Salud Integral del Centro Comunitario.	- Co-responsable de los cuatro objetivos específicos del ámbito social. - Administrar las salas destinadas a los servicios individuales y/o actividades grupales destinadas a la comunidad.
Obligaciones	Atribuciones
- Coordinación de reuniones de programas: - Encuentro Gay, Orientación y Toma de Muestra, Entre Gays, Gays Positivos. - Programar y participar en reuniones de coordinadores mensuales. - Preparación de Asambleas mensuales de activistas en conjunto con la Unidad de Derechos. - Reclutamiento, capacitación, inducción, mantención y despido de voluntarios del Centro Comunitario. - Representación de ACCIONGAY en reuniones y actividades de redes.	- Disponer el uso de la infraestructura y bienes del 2° piso donde se proveen los servicios del Centro Comunitario. - Velar por la cantidad y calidad de la atención a los usuarios del Centro Comunitario. - Disponer de insumos para la realización de las actividades regulares del Centro Comunitario y de los proyectos en ejecución. - Mediar en posibles conflictos entre los activistas. - Supervisión y evaluación de prácticas profesionales e intermedias.

Cargo	Supervisor directo
Jefa Unidad de Derechos de la Diversidad Sexual	Director de Gestión Comunitaria
Objetivo	Responsabilidad
Responsable de coordinar y supervisar los programas relacionados con la Unidad de Derechos	- Co-responsable de los cuatro objetivos específicos del ámbito social en conjunto con el encargado de la Unidad de Salud integral gay. - Administrar las salas destinadas a los servicios individuales y/o actividades grupales destinadas a la comunidad.

Obligaciones	Atribuciones
• Coordinación de reuniones de programas: • Activismo Gay, Ciudadanía Gay, Cultura Gay. • Programar y participar en reuniones de coordinadores mensuales. • Preparación de Asambleas mensuales de activistas en conjunto con la Unidad de Salud Integral Gay. • Representación de ACCIONGAY en reuniones y actividades de redes. • Mantención de la página web.	• Disponer el uso de la infraestructura y bienes de la cochera y el patio para actividades como exposiciones, montajes, reuniones y arriendos. • Velar por la cantidad y calidad de la atención a los usuarios del Centro Comunitario. • Disponer de insumos para la realización de las actividades regulares del Centro Comunitario y de los proyectos en ejecución. • Gestionar con otras entidades culturales alianzas estratégicas que permitan potenciar las actividades del Centro Comunitario; ej. Participación en el día del patrimonio.

Cargo	Supervisor directo
Auxiliar de Aseo	Asistente de Contabilidad y Administración Sede Santiago
Objetivo	Responsabilidad
Mantener el aseo de las instalaciones del Centro Comunitario, según indicaciones del Asistente de Contabilidad y Administración Sede Santiago	• Responsable de colaborar en el cumplimiento del objetivo específico del ámbito cultural. • Informar oportunamente la necesidad de material para aseo. • Informar oportunamente las anomalías que presentan los bienes y la infraestructura del Centro Comunitario.
Obligaciones	Atribuciones
Cumplir dos veces a la semana con el aseo completo del Centro Comunitario.	No tiene

Cargo	Supervisor directo
Arquitecto Asesor	Director de Gestión Comunitaria
Objetivo	Responsabilidad
Sugerir ajustes al uso de las oficinas o eventuales intervenciones que se realicen al Centro Comunitario.	- Asistir técnicamente al cumplimiento del objetivo específico cultural. - Proponer mejoras para el adecuado uso y mantención del Centro Comunitario.
Obligaciones	Atribuciones
- Realizar una visita semestral para evaluar el estado de uso, mantención y seguridad del Centro Comunitario. - Emitir un informe de estado de situación del Centro Comunitario.	- Sugerir adecuaciones al uso, mantención, seguridad del Centro Comunitario. - Recomendar las reparaciones del inmueble. - Cotejar el cumplimiento de las recomendaciones.

ACCIONES DE COORDINACIÓN

Actor Relevante	Acción de coordinación
Seremi de Bienes Nacionales Región Metropolitana	Gestionar previo al vencimiento de comodato la renovación por 5 años o bien explorar la cesión definitiva del bien.
Municipalidad de Santiago	Solicitud de patente comercial previa autorización sanitaria para funcionar como cafetería e inicio de actividades en el SII.
Consejo Nacional de Monumentos (CMN)	- Deberá presentarse a futuro proyecto de elevador ante rechazo de montacarga. - Coordinarse para efectos de la celebración del día del patrimonio para el último domingo de mayo de cada año.
Consejo Regional Gobierno Regional Metropolitano de Santiago	Gestionar oportunamente, a través de la comisión de coordinación la necesidad de continuar con el comodato.
Carabineros de Chile	Gestionar la seguridad del bien, de sus instalaciones y las personas que concurren al Centro Comunitario.

Comunidad (Voluntarios/as y usuarios/as)	Reforzar el cuidado permanente del bien y del equipamiento a través de observar prácticas de uso preventivas y/o indebidas de las instalaciones.
Instituciones vecinas (Colegio Básico A. Prat, Jardín Infantil, UTEM)	Atender posibles quejas de los vecinos o representar situaciones de mejor convivencia en el entorno.

**SET DE IMÁGENES DEL RECINTO DONDE SE PROYECTA ACTIVIDAD COMERCIAL
“LA COCHERA”**



Imagen de acceso a la cochera



Imagen desde el interior de la cochera hacia el patio

COMPROMISOS DE OPERACIÓN

Se entiende como compromisos de operación el conjunto de los programas que posibilitan la proyección del óptimo funcionamiento y uso del bien, considerando para ello el plan de operación o actividades que se ejecutarán en el centro comunitario; el plan de conservación del bien por la vía de realizar algunas mejoras sin afectar los valores de la propiedad; el plan de mantención a corto, mediano y largo plazo de las instalaciones; y, finalmente, la protección del bien para garantizar la seguridad de la propiedad, el equipamiento y la personas que laboran o concurren al centro comunitario.

PROGRAMA DE OPERACIÓN

La presente Carta Gantt es un bosquejo general de la operación del Centro Comunitario para un año calendario; no obstante la Corporación Chilena de Prevención del SIDA dispone de un Plan Estratégico que describe las principales actividades de la organización. Cada una de las unidades de trabajo dispone de un plan operativo semestral que detalla el conjunto de acciones y metas de la organización que se evalúa semestralmente en una jornada del equipo de trabajo remunerado, una asamblea anual con la comunidad de voluntarios que se realiza en enero de cada año y una asamblea anual de socios que se realiza durante el mes de marzo.

Se excluye el mes de febrero porque el Centro Comunitario permanece cerrado por vacaciones.

Cronograma de actividades⁷

ACTIVIDAD	LUGAR	PERIODICIDAD	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	FINANCIAMIENTO
Funcionamiento del staff que labora en el Centro Comunitario.	Piso 3	Diario													Proyectos nacionales o internacionales

⁷ Este cronograma da cuenta de los compromisos básicos de la UDG. Comprende el estándar mínimo de actividades que se ejecutará, independiente que se logre financiamiento vía proyectos de fuentes de financiamiento nacional o internacional, lo que aumentaría el volumen y tipo de actividades y sus coberturas.

ACTIVIDAD	LUGAR	PERIODICIDAD	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	FINANCIAMIENTO
Servicios preventivos															
Formación de voluntarios como agentes multiplicadores	Piso 2	Semestral													Proyectos o autogestionado
Jornada regional del voluntariado	Cochera	Anual													Autogestionado
Consejería telefónica	Piso 2	Diario													Autogestionado
Consejería on-line	Piso 2 y 3	Diario													Autogestionado
Consejería cara a cara pre y post examen	Piso 2	Dos veces por semana													Proyectos o autogestionado
Toma de muestra examen ELISA	Piso 3	Dos veces por semana													Proyectos o autogestionado
Stand informativos en discos	Terreno	Semanal													Proyectos o autogestionado
Atenciones en BiblioGay	Piso 2	Diario													Autogestionado
Atención psicológica	Piso 2	Dos veces por semana													Autogestionado
Recepción de usuarios y cafetería	Piso 2	Diario													Autogestionado

ACTIVIDAD	LUGAR	PERIODICIDAD	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	FINANCIAMIENTO
Actividades culturales y de promoción de derechos															
Grupo Teatro	Cochera	Semanal													Autogestionado
Grupo de Baile	Cochera	Semanal													Autogestionado
Acciones de ciudadanía activa: - Día mundial del sida - Día del orgullo gay. - Marcha del orgullo gay.	Terreno	Anual													Proyectos o autogestionado
Foros temáticos	Piso 2 y cochera	Diario													Proyecto o autogestionado
Implementación de actividades de integración en la cochera.															
Café concert durante los días viernes ⁸	Piso 1	Semanal													Autogestionado

⁸ Durante el año 2009 y 2010 se prevé sólo actividades tipo café concert de integración, mientras no se consiga patente comercial de cafetería, que según los pronósticos estaría disponible a partir del año 2011. De ello dará cuenta en la estimación de costos de operación.

PROGRAMA DE CONSERVACIÓN

Este programa de conservación tiene dos propósitos; el primero es mejorar el uso del bien con la instalación de un elevador que permita generar las condiciones de accesibilidad a las personas con capacidad física reducida y optimizar el transporte de carga a los pisos superiores y viceversa, como por ejemplo el traslado de balones de gas en invierno, el traslado de bienes de un piso a otros, etc. Como segundo propósito, se busca mejorar las condiciones de protección del bien mediante la instalación de una sala de guardia que permita aumentar los niveles de seguridad ya adoptados. Estas intervenciones no afectan la estructura del edificio, ni su arquitectura; sino salvaguardar el bien y las personas que hacen uso de él.

Se prevé los siguientes proyectos de intervención.

Nombre	Tipo de Intervención	Fecha de Inicio	Fecha de Terminó	Inversión Proyectada	Origen Financiamiento
Instalación de elevador.	Equipamiento	2011	2011	35.000.000	FNDR BID- Patrimonio
Sala de guardia o cuidadores	Habilitación y Equipamiento de bodega como sala para cuidador nocturno.	2010	2010	5.000.000	Propio

Descripción del programa de conservación

Instalación de elevador

La instalación del elevador deberá cumplir con los requerimientos del CMN para el transporte de personas con capacidad física reducida. El proyecto equipamiento FNDR - BID Patrimonio consideraba la instalación de un montacarga, pero según el Consejo de Monumentos Nacionales la solución de montacarga no cumple con la normativa actual (Anexo N° 5: Ordinario N° 4281, del 09/10/2009 del Consejo de Monumentos Nacionales). El proyecto FNDR BID Patrimonio considera una inversión de M\$ 9.000, no obstante una cotización de elevador eleva los costos a M\$ 26.000, sin considerar las obras y cambio del tipo de corriente de monofásica a trifásica, asuntos

que se exhiben en los costos de conservación. Frente a esta disyuntiva se espera una opinión técnica de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas de la Región Metropolitana, a quien se le ha solicitado colaboración⁹ desde que se presentó el proyecto de equipamiento al Gobierno Regional. En conclusión, se barajan tres posibilidades; un aumento de presupuesto del proyecto ya financiado, un nuevo proyecto de equipamiento que resuelva el asunto del elevador o bien la instalación del montacarga según la opinión técnica de la DA-MOP. Las dos primeras alternativas requieren la aprobación del Consejo Regional y la financiación de la Subsecretaría de Desarrollo Regional.

Sala de guardia o cuidadores

La propiedad dispone de tres bodegas en el patio; dos son construcciones de la década de los 80 aproximadamente, una de las cuales ya está utilizada como tal (construcción nueva); en la otra se contempla la habilitación de una sala de guardia (construcción nueva) y la tercera bodega cumple la función de sala multipropósito para actividades de talleres (construcción antigua). El arquitecto asesor (voluntario) entregará las especificaciones básicas para la materialización de los trabajos que serán financiados con recursos autogestionados, según se contempla en los costos de conservación.



Sector donde se proyecta instalación de elevador



Bodega en patio donde se proyecta sala de guardia

⁹ Carta del 28 de noviembre de 2008, dirigida al Sr. Eliseo Huencho Morales, Director Regional de Arquitectura.

PROGRAMA DE MANTENCIÓN

Aspectos generales

El cuidado y mantención del Centro Comunitario es primordial para aminorar los inevitables daños del paso del tiempo. Esta tarea es responsabilidad de cada tipo de usuario del bien, tanto del staff permanente, la comunidad de activistas y los consultantes o participantes de las actividades del Centro.

Se recomienda que cuando se produzcan fallas o desperfectos del bien o del equipamiento, no esperar mucho tiempo y resolverlas de inmediato para así evitar problemas mayores.

No es posible que cualquier usuario realice reparaciones por cuenta propia. Se debe consultar al asistente de administración y finanzas, quien canalizará la reparación que corresponda.

Se requiere un especial cuidado al momento de disponer del mobiliario o decorar los espacios del Centro que se mantenga la armonía del conjunto del bien, bajo el criterio minimalista que inspiró la habilitación de la propiedad y el equipamiento adquirido, de manera que resalten las formas arquitectónicas de la propiedad.

El traslado de mobiliario y/o equipos de un recinto a otro en el edificio deberá contar con la autorización del asistente de administración y finanzas.

Se aconseja revisar planos para cualquiera nueva disposición de uso de recintos del Centro Comunitario, para eso se dispone de planos de arquitectura, instalaciones sanitaria y de agua potable, y de instalaciones eléctricas con el tipo de corriente fuerte y débil.

El Plan de Mantención correctivo y preventivo regirá a partir de mayo de 2010 fecha en que concluyen la garantía de las obras y probablemente la de los equipos que por lo general duran 6 meses desde la fecha de compra.

La Corporación generará una provisión mensual de \$ 500.000 (quinientos mil pesos) cifra que correspondía al arriendo de la anterior sede. Esa cifra deberá generarse de los proyectos, pero principalmente de las actividades autogeneradas, tales como cuotas sociales, donaciones y eventos.

Para el financiamiento del equipo de trabajo corresponde la postulación de proyectos a diversas fuentes compatibles con la misión de la organización.

El financiamiento de los servicios que provee el Centro Comunitario se desprende de los insumos que permiten los proyectos, donde una parte se hace compatible e imputable con las actividades permanentes (diarias) del Centro Comunitario.

ASPECTOS DE MANTENCION Y CONSERVACION DEL EDIFICIO SAN IGNACIO 165 - 163

La mantención de las instalaciones y del inmueble, se puede clasificar en labores de tres tipos, el primer tipo corresponde a aquellas labores de **mantenimiento preventivo básicas** que de no realizarse limitaría el funcionamiento y normal desarrollo de las actividades al interior de los recintos del Centro Comunitario, estos son de régimen diario y/o semanal. El segundo tipo corresponde a labores de **mantención secundaria** que recaen sobre las demás estructuras y recintos en general, estas son de régimen bimensual y/o semestral. La idea de este punto se basa en evitar generar grandes inversiones en restauraciones por el hecho del deterioro del edificio, aplicando un plan de para ir cubriendo esas necesidades propias de paso de los años.

Un tercer aspecto corresponde al **mantenimiento correctivo y preventivo a largo plazo**. Estos corresponden a la mantención y/o revisión de las instalaciones, y del cuidado de las estructuras de la infraestructura del inmueble. En general este tipo de mantención corresponde tareas anuales.

a) Pauta de mantenimiento preventivo básicas del bien y del equipamiento.

En este ítem se detallan aquellas labores de mantención consideradas como básicas, ya que al no realizarse limitaría el funcionamiento y normal desarrollo de las actividades al interior de los recintos, son temas relacionados con limpieza diaria y/o semanal.

• Mantenimiento Piso 3°

Tarea	Periodicidad	Responsable
Aseo oficinas administrativas y limpieza de mobiliario	Diario	Cada usuario de la oficina

Limpieza de Baños y reposición de jabón y papel higiénico	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Aseo de kitchenette.	Diario	Turno de cierre
Aseo sala de toma de muestras	Dos veces a la semana	Encargado toma de muestras
Descarga de basura kitchenette, baños y sala toma de muestras	Diario	Turno de cierre
Limpieza de vidrios interiores	Semanal	Auxiliar de aseo
Limpieza de pisos y escaleras con paño húmedo (casi seco)	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Ventilación de los recintos durante ½ hora	Diario	Usuario de cada oficina.

• **Mantenimiento Piso 2°**

Tarea	Periodicidad	Responsable
Aseo oficinas de atención y capacitación.	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Limpieza y mantención de Bibliogay, revisión y preservación (digitalización) de material fílmico. Clasificación y conservación de archivos fotográficos.	Dos veces a la semana	Encargado de Bibliogay
Limpieza de Baño y reposición de jabón y papel higiénico.	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Aseo de kitchenette, vitrina, equipos (tv, microondas, licuadora, equipo música) y mobiliario de atención al público.	Diario	Encargado de cafetería
Descarga diaria de basura kitchenette y baños.	Diario	Encargado de cafetería
Limpieza de vidrios interiores.	Semanal	Auxiliar de aseo
Limpieza de pisos y escaleras con paño húmedo (casi seco).	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo

• **Mantenimiento Piso 1° y Cochera**

Tarea	Periodicidad	Responsable
Aseo hall de acceso y pasillo.	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Limpieza de Baños y reposición de jabón y papel higiénico.	Dos veces a la semana	Dos veces a la semana
Aseo de cocina.	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Descarga diaria de basura cocina, baños y patio.	Diario	Turno de cierre
Aseo cochera y limpieza mobiliario.	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Limpieza de vidrios interiores y vitrina.	Semanal	Auxiliar de aseo
Barrido de fachada de edificio.	Diario	Turno de apertura
Aseo den sala de talleres.	Dos veces a la semana	Auxiliar de aseo
Riego y cuidado de jardín.	Diario en primavera y verano. Dos veces a la semana en otoño e invierno.	Encargado del Jardín

b) Pauta de mantención secundaria del edificio y del equipamiento: Periodicidad Semestral

Responsable: Asistente de Administración y Finanzas.

Son básicamente tareas de cuidado en general que deben ser coordinadas por el Director de Gestión Comunitaria y el Asistente de la Unidad de Administración y Finanzas como responsable de la mantención del edificio. Estas acciones son de periodicidad semestral.

Item	Tarea
Fachada principal	Limpieza y revisión de fachada. Limpiar con un paño seco y/o húmedo en agua según corresponda, para remover polvo de fachada, letreros e iluminación. Revisión de elementos ornamentales. Utilizar escalera metálica.
Zócalos, dinteles, cornisas, pilastras, lámparas, ampollitas, cuadros ornamentales	Limpieza de coronamiento o platabandas de zonas en altura y objetos utilizando aspiradora para extraer o remover polvo acumulado.

Pinturas	Desmanche de pinturas en muros, puertas y ventanas. Repasar con brocha y pintura según corresponda al color, aquellas zonas sucias como resultado del uso diario.
Vidrios exteriores	Limpieza con limpiavidrios y paños ad-hoc.
Linterna central	Limpieza de linterna removiendo el polvo. Limpiar los vidrios que están asentados horizontalmente. La persona que lo ejecute debe adoptar las medidas de seguridad respectivas.
Estructura, instalaciones, mobiliario y equipos del edificio.	Revisión de: • Muros de adobe con posibles fisuras. • Pavimento de zonas húmedas: porcelanato en pisos y muros, incluido el fragüe. • Pavimentos en zonas secas: posibles palmetas sueltas. • Fijación de escaleras de todos los pisos. • Artefactos, grifería y desagüe de baños y kitchenette. • Muebles y equipamiento inventariado deberá permanecer en buen estado en los lugares definidos para su uso. Revisar óptimo funcionamiento. • Estado de muebles fijos.
Instalaciones	Revisión para reparación de: • Instalaciones eléctricas para evitar sobrecarga de electricidad o daños provocados manipulación. • Funcionamiento del sistema de alarmas haciendo una prueba que deberá comunicarse previamente a ADT. • Instalaciones telefónicas y anexos respectivos. • Portero eléctrico y citofonía de acceso. • Sistema de red húmeda para verificar su correcto funcionamiento en caso de incendio. • Instalaciones de agua potable para evitar filtraciones en llaves de paso, flexibles, artefactos, griferías. • Instalaciones de alcantarillado para evitar filtraciones en sifones o accesorios. Debe extraerse el material que obstruya y posteriormente lavar con abundante agua. • Funcionamiento de la iluminación de emergencia, haciendo las pruebas respectivas.
Artefactos eléctricos	Limpieza de campana y refrigerador de la cochera para remover suciedad y grasa de los artefactos.

Normas básicas de higiene y salubridad para áreas húmedas

Esta normativa tiene como finalidad mantener ordenada y aseada las áreas húmedas (baños, kitchenettes.), teniendo presente y considerando el resguardo de las condiciones medio ambientales mínimas, como las siguientes:

- Recoger y manejar en forma adecuada las basuras y desechos que se generan dentro de los recintos, especialmente en lo que se refiere al cuidado del sector de los baños y kitchenette de todos los pisos.
- Impedir la existencia de animales domésticos
- En caso de detectarse la presencia de roedores, debe efectuarse la desratización y desinfección de las instalaciones, según las normas del Servicio Nacional de Salud, especialmente aquellos recintos en que se manejan alimentos, tales como la bodegas y kitchenettes.
- Prohibir la eliminación de desperdicios a través de los servicios sanitarios principalmente WC, lavatorios, etc., puesto que, los ductos no están diseñados para eliminar basuras, lo que ocasionará la obstrucción de tuberías y embancamiento de cámaras.

c) Pauta de mantenimiento correctivo y preventivo a largo plazo: Tareas anuales o más plazo.

Responsable: Asistente de Administración y Finanzas.

El edificio y el equipamiento deben mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento, sobretodo por el uso comunitario que tiene. Es fundamental el mantenimiento de las todas las instalaciones y equipamiento ya que el uso de los recintos que posee implican la carga de todos los sistemas internos (alcantarillado, eléctrico, corrientes débiles, agua potable, seguridad.)

Corresponde a las labores de mantención correctiva aquellas que permiten prolongar la vida útil de los elementos estructurantes del bien y del equipamiento. Como premisa inicial este plan se aplicará a partir del año 2010 cuando finalicen las garantías de las obras.

Este aspecto implica las tareas que tienen un régimen anual o de más tiempo. Este tipo de mantenimiento tiene la condición de ser inversión de mayor cuantía, ya que son trabajos que impactan al inmueble.

Item	Tarea
Alcantarillado	Limpieza de cámaras para evitar posible embaucamiento.
Circuitos y tableros eléctricos (corrientes débiles y fuertes).	Revisión por posible intervención de terceros o uso de personal a cargo.
Pintura de fachadas e interiores	Cada 4 años, pinturas interiores y exteriores.
Pisos de porcelanato	Reparación fragües dañados. Reposición de porcelanatos fisurados o quebrados.
Pisos de madera	Cada 5 años. Pulido y vitrificado de pisos; 4 pasadas de barniz. Los recintos deben liberarse mobiliario y equipos de cada uno de los recintos. Protegerse todo el equipamiento del polvo.
Areas verdes	Reposición de especies del jardín, poda de platas y arbustos, aplicación de insecticidas y abonos.
Techumbre	La techumbre está compuesta por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias. Revisión y limpieza en otoño de cubierta, forros, canaletas y bajadas de agua. Fijación de hojalaterías, limpieza de hojas, tierra y otros desechos de las canaletas y bajadas de aguas lluvias, así como el excremento de palomas.
Sellos	Repasar con silicona las zonas de los artefactos ubicados en los baños y kitchennette y vidrios de ventanas.
Muros interiores	Reparación de fisuras, estuco y pintura en los muros interiores.
Muros zonas húmedas	Revisión y reparación de posibles filtraciones en muros de zonas húmedas.
Cielos	Limpieza completa de cielos y en los encuentros (vertical y horizontal) para extraer polvo y telas de arañas.
Equipos computacionales	Limpieza y mantención especializada de computadores. Efectuando los respaldos en el disco externo.
Closets y muebles de cocina	Regulación de puertas y bisagras
Estantes y escritorios	Regulación de cajoneras de escritorios y puertas y bisagras de estantes.
Calefacción y ventilación	Limpieza y mantención de los todas las estufas. Revisar posibles fugas de gas de estos artefactos. Revisión de ventiladores que funcionen correctamente.

IMÁGENES DE ALGUNAS AREAS DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO SAN INGANCIO N° 163 - 165



Lucarna central



Salas de servicios de salud integral



Recibidor Piso 3°



Sala de capacitación Piso 2°



Jardín



Oficinas administrativas

PROGRAMA DE PROTECCIÓN

La Unidad de Gestión dispone de un sistema de seguridad básico que permite proteger el BCM (la infraestructura), los muebles y equipos, y las personas que laboran, ejercen un voluntariado social y los usuarios. El programa o sistema de protección comprende un conjunto de elementos interrelacionados que es preciso tener en cuenta para maximizar la seguridad de sus componentes.

No está previsto en el corto plazo contar con guardia de seguridad por razones de financiamiento; sin embargo se habilitará una sala de guardia para cuando sea posible contratar una persona capacitada que cumpla dicha función.

A continuación se describe cada uno de los elementos que componen el programa de protección:

Ítemes	Tarea	Periodicidad	Observación
Sistema de alarmas	Conexión al sistema de seguridad proporcionado por ADT.	Diaria	El encargado de abrir y/o cerrar deberá desconectar o conectar el sistema de alarmas. Establecer orden de prelación con ADT para llamado en caso de emergencia.
Extintores	Deberá instalarse dos extintores por piso. Consultar con especialista modelo y peso en kilos más apropiado.	Anual	Revisar la mantención de los extintores. Realizar anualmente un ejercicio simulado de apagado de incendio.
Red Húmeda	La propiedad posee un sistema de red húmeda instalada en el Piso 2°.	Semestral	El encargado de esta tarea es el asistente de Administración y Finanzas y deberá hacer el ejercicio en presencia de los encargados de cada uno de los pisos.

Luces de emergencia	La propiedad posee tres luces de emergencia, una en cada una de los pisos.	Semestral	El encargado de esta tarea es el asistente de Administración y Finanzas y deberá hacer el ejercicio en presencia de los encargados de cada uno de los pisos.
Cámaras de seguridad	Evaluar la factibilidad técnica de instalar 3 ó 4 cámara de seguridad a distancia y con sistema de grabación.	Diaria	La instalación de este sistema deberá considerarse en la fachada exterior e interior para control de acceso. Por ahora se han instado dos cámaras falsas para brindar “sensación de seguridad”, las que debieran ser reemplazadas por un sistema verdadero.
Portero eléctrico	Mantener el buen estado del video portero eléctrico color.	Diaria	Verificar que siempre la puerta de acceso por San Ignacio N° 165 permanezca cerrada, preguntando siempre cuando alguien activa el citófono.
Puertas de oficinas del Piso 3°	En caso de no estar en uso cualquiera de las oficinas administrativas del Piso 3°, estas deberán estar cerradas con llave.	Diaria	La llave única deberá dejarse en el lugar reservado para ello, en caso que se requiera ingresar por alguno de los funcionarios de la Corporación.
Señalética de seguridad	Instalar señalética para vías de evacuación en caso de emergencias. Consultar con un especialista.	Anual	Programar anualmente un operativo de evacuación para situaciones de emergencia que permitan mantener generar conductas de evacuación rápida del edificio.

Caja de seguridad	Mantener en caja de seguridad documentos bancarios y dinero en efectivo.	Diaria	Deberá disponerse sólo de dos llaves de la caja de seguridad bajo la responsabilidad de la encargada de Administración y Finanzas y del Director de Gestión Comunitaria.
Carga de ocupación del Edificio N° 165.	Verificar que no más de 40 personas estén simultáneamente en el Piso 2° de los servicios. En caso de una actividad con mayor concurrencia utilizar la cochera.	Diaria	La sobrecarga de la estructura provoca daños a la propiedad y puede producir accidentes.
Carga de ocupación de Bodegas de la Seremi de Bienes Nacionales	Verificar que las bodegas del entrepiso de la Seremi de Bienes Nacionales no estén sobrecargadas de documentos.	Anual	Tener a la vista el informe estructural elaborado por la Arquitecta calculista.
Muebles y equipamiento	Mantención actualizada del inventario de bienes para evitar robos.	Bimensual	Verificar que los bienes estén ubicados en el lugar asignado.
Capacitación	Coordinar con carabineros una charla para la seguridad del bien y de las personas.	Anual	Asistencia obligatoria de todo el personal que tiene relación contractual y voluntaria para los activistas que ejercen un voluntariado social.
Cierre nocturno del bien	Evitar que sólo una persona sea la encargada de cerrar la propiedad por las noches, para evitar asaltos.	Diaria	Por la calle San Ignacio disminuye el tránsito a partir de la 22:00 Hrs. por lo que es recomendable que dos personas se encarguen del cierre de la propiedad.

Guardia o rondín	Evaluar la factibilidad financiera futura de contar con un guardia o rondín nocturno.	Diaria	Deberá instalarse una sala de guardia.
Electricidad de oficinas	Revisión que las oficinas que estén utilizando el alargador respectivo de electricidad con corte automático.	Bimensual	Este elemento evitará que en caso de corte de electricidad se dañen los equipos conectados.
Botiquín de primeros auxilios	Mantener un botiquín con insumos básicos para situaciones de emergencia, tales como analgésicos, alcohol, algodón, povidona, tela adhesiva, entre otros.	Semestral	Revisar semestralmente los insumos, eliminar los vencidos y reponer lo vencido o utilizado.

ESTIMACION DE COSTOS

Para la estimación de costos se ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- Todos los costos consideran un incremento del 5% a partir del año 2, como resultado de la inflación anual.
- Para establecer el origen del financiamiento de los distintos costos se han considerado dos fuentes. La primera fuente comprende los proyectos nacionales que la organización postula y se adjudica, principalmente en instituciones públicas. La segunda fuente comprende la autogestión que desarrolla la Corporación a través de distintas iniciativas como cuotas sociales, eventos y donaciones.
- Independiente que la Corporación se adjudique más o menos proyectos, existen ítemes del los distintos planes que están garantizados con los recursos autogestionados. Un dato que confirma este hecho es que la Corporación logró un primer financiamiento vía proyecto después de 6 años de su constitución. Durante ese periodo la Corporación se financió sólo con el aporte de sus integrantes y función con el trabajo voluntario de las personas.
- Los gastos de personal en los costos de operación comprende a las personas que tienen directa vinculación con la administración del bien. En los costos de operación se considera la dirección de gestión comunitaria, las jefaturas de la unidad de salud integral y de derechos, más media jornada de la asistente de administración y finanzas.
- En los costos de conservación se ha considerado un elevador, cuya iniciativa de financiamiento se gestionará con los recursos de la provisión BID - Patrimonio, ya sea mediante un aumento de la transferencia de capital del equipamiento actual o una nueva iniciativa que se postule.
- Los costos del plan de mantención preventivo básico y secundario ya están en funcionamiento. Dos ejemplos que grafican este hecho corresponden a la reposición de 3 vidrios quebrados en un atentado nocturno con piedras y la reposición y reubicación de la citofonía de acceso al centro comunitario como resultado de un robo también nocturno.
- Los costos del plan de protección son de baja cuantía, ya que a excepción de dos ítemes, el resto está todo implementado. Queda pendiente la posible contratación de un guardia el año 3, así como la instalación de las cámaras de seguridad.

COSTOS DE OPERACIÓN: Montos en pesos \$

Item	Tipo	Mensual	Anual	Origen Financiamiento	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Personal	Director de Gestión Comunitaria	800.000	9.600.000	Proyectos	9.600.000	10.080.000	10.584.000	11.113.200	11.668.860	53.046.060
	Asistente de Administración y Finanzas	250.000	3.000.000	Proyectos	3.000.000	3.150.000	3.307.500	3.472.875	3.646.519	16.576.894
	Jefe Unidad de Salud Integral	600.000	7.200.000	Proyectos	7.200.000	7.560.000	7.938.000	8.334.900	8.751.645	39.784.545
	Jefe Unidad de Derechos	600.000	7.200.000	Proyectos	7.200.000	7.560.000	7.938.000	8.334.900	8.751.645	39.784.545
Servicios Preventivos	Insumos: Refrigerios, galletas, otros.	80.000	960.000	Proyectos o autogestionado	960.000	1.008.000	1.058.400	1.111.320	1.166.886	5.304.606
	Impresos: Folletería de difusión.	100.000	1.200.000	Proyectos o autogestionado	1.200.000	1.260.000	1.323.000	1.389.150	1.458.608	6.630.758
	Materiales de oficina: Tinta, papel, lápices, carpetas, otros	100.000	1.200.000	Proyectos o autogestionado	1.200.000	1.260.000	1.323.000	1.389.150	1.458.608	6.630.758
Cultura y promoción de derechos	Insumos: Refrigerios, galletas, otros.	80.000	960.000	Proyectos o autogestionado	960.000	1.008.000	1.058.400	1.111.320	1.166.886	5.304.606
	Impresos: Folletería de difusión.	100.000	1.200.000	Proyectos o autogestionado	1.200.000	1.260.000	1.323.000	1.389.150	1.458.608	6.630.758
	Materiales de oficina: Tinta, papel, lápices, carpetas, otros	100.000	1.200.000	Proyectos o autogestionado	1.200.000	1.260.000	1.323.000	1.389.150	1.458.608	6.630.758
Actividades Comerciales en La Cochera	Comestibles	120.000	1.440.000	Autogestionado	1.440.000	1.512.000	1.587.600	1.666.980	1.750.329	7.956.909
	Bebestibles	280.000	3.360.000	Autogestionado	3.360.000	3.528.000	3.704.400	3.889.620	4.084.101	18.566.121
Funcionamiento de la cafetería de recepción	Comestibles	50.000	600.000	Autogestionado	600.000	630.000	661.500	694.575	729.304	3.315.379
	Bebestibles	50.000	600.000	Autogestionado	600.000	630.000	661.500	694.575	729.304	3.315.379
Consumos básicos	Agua potable	30.000	360.000	Proyectos o autogestionado	360.000	378.000	396.900	416.745	437.582	1.989.227
	Luz	130.000	1.560.000	Proyectos o autogestionado	1.560.000	1.638.000	1.719.900	1.805.895	1.896.190	8.619.985
	Gas para calefacción en invierno: Se consideran sólo 6 meses por año	60.000	360.000	Proyectos o autogestionado	360.000	378.000	396.900	416.745	437.582	1.989.227
	Telefonía	150.000	900.000	Proyectos o autogestionado	900.000	945.000	992.250	1.041.863	1.093.956	4.973.068
	Internet	35.000	210.000	Proyectos o autogestionado	210.000	220.500	231.525	243.101	255.256	1.160.383
Otros gastos de operación	Movilización	100.000	600.000	Proyectos o autogestionado	600.000	630.000	661.500	694.575	729.304	3.315.379
	Correspondencia	30.000	180.000	Proyectos o autogestionado	180.000	189.000	198.450	208.373	218.791	994.614
Total		3.845.000	43.890.000		43.890.000	46.084.500	48.388.725	50.808.162	53.348.572	242.519.959

COSTOS DE CONSERVACIÓN: Montos en pesos \$

Item	Tipo	Año	Total	Origen Financiamiento	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Elevador	Equipo elevador	2011	26.500.000	BID - Patrimonio		26.500.000				26.500.000
	Obras de habilitación	2011	6.000.000	BID - Patrimonio		6.000.000				6.000.000
	Corriente trifásica	2011	2.500.000	BID - Patrimonio		2.500.000				2.500.000
	Subtotal		35.000.000							0
Sala de guardia	Obras de habilitación	2010	3.500.000	Autogestionado	3.500.000					3.500.000
	Equipamiento	2010	1.500.000	Autogestionado	1.500.000					1.500.000
	Subtotal		5.000.000							0
Total			40.000.000		5.000.000	35.000.000	0	0	0	40.000.000

COSTOS DE MANTENCIÓN: Montos en pesos \$

Item	Tipo	Mensual	Anual	Origen Financiamiento	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Personal	Asistente administrativo: Equivale a 1/2 jornada para labores de mantención	250.000	3.000.000	Proyectos o autogestionado	3.000.000	3.150.000	3.307.500	3.472.875	3.646.519	16.576.894
	Auxiliar de aseo	250.000	3.000.000	Autogestionado	3.000.000	3.150.000	3.307.500	3.472.875	3.646.519	16.576.894
	Maestro: Visita mensual para reparaciones de mantenimiento secundario.	50.000	600.000	Autogestionado	600.000	630.000	661.500	694.575	729.304	3.315.379
	Maestro: Trabajos para reparaciones de mantenimiento correctivo y preventivo.		300.000	Autogestionado	300.000	315.000	330.750	347.288	364.652	1.657.689
	Arquitecto asesor voluntario	0	0	Autogestionado	0	0	0	0	0	0
Mantenimiento preventivo básico	Insumos: Detergentes, jabón, paños de limpieza, toalla nova, lustramuebles, limpiavidrios, papel higiénico, etc.	50.000	600.000	Proyectos o autogestionado	600.000	630.000	661.500	694.575	729.304	3.315.379
Mantenimiento preventivo secundario	Insumos: Pinturas, detergentes, reposición de enchufes, piezas de grifería, etc.	100.000	1.200.000	Proyectos o autogestionado	1.200.000	1.260.000	1.323.000	1.389.150	1.458.608	6.630.758
Mantenimiento correctivo y preventivo	Insumos para fisuras de paredes, fragües de pisos, sellos de artefactos, limpieza de techumbre, cielos, fachada.		1.000.000	Autogestionado	1.000.000	1.050.000	1.102.500	1.157.625	1.215.506	5.525.631
	Mantención de jardín anual		100.000	Autogestionado	100.000	105.000	110.250	115.763	121.551	552.563
	Mantención anual de equipamiento: Revisiones técnicas estufas, ventiladores, datas, etc.		200.000	Autogestionado	200.000	210.000	220.500	231.525	243.101	1.105.126
	Pintura de fachadas e interiores	0	0		0	0	0	10.000.000		10.000.000
	Vitrificado de pisos	0	0		0	0			3.000.000	3.000.000
Total		700.000	10.000.000		10.000.000	10.500.000	11.025.000	11.576.250	12.155.063	68.256.313

COSTOS DE PROTECCIÓN: Montos en pesos \$

Ítemes	Mensual	Anual	Origen Financiamiento	Observación	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Conexión sistema de alarmas	30.000	360.000	Proyectos o autogestionado		360.000	378.000	396.900	416.745	437.582	1.989.227
Carga de Extintores	0	50.000	Autogestionado		50.000	52.500	55.125	57.881	60.775	276.282
Pruebas de Red Húmeda	0	0	Autogestionado	Costo incluido en remuneración asistente Adm. y Fzas.	0	0	0	0	0	0
Luces de emergencia	0	0	Autogestionado	Costo incluido en pago mensual de luz.	0	0	0	0	0	0
Cámaras de seguridad	0	0	Autogestionado	Incluido en costos de sistema de alarmas.	0	0	0	0	0	0
Portero eléctrico	0	0	Autogestionado	Costo en mantenimiento secundario.	0	0	0	0	0	0
Puertas de oficinas del Piso 3°	0	0	Autogestionado	Comprende una conducta preventiva del equipo de trabajo.	0	0	0	0	0	0
Mantenión de Señalética de seguridad	0	20.000	Autogestionado		20.000	21.000	22.050	23.153	24.310	110.513
Caja de seguridad	0	0	Autogestionado	Comprende una conducta preventiva de Administración y Finanzas.	0	0	0	0	0	0
Carga de ocupación del Edificio N° 165.	0	0	Autogestionado	Comprende una conducta preventiva del equipo de trabajo.	0	0	0	0	0	0
Carga de ocupación de Bodegas de la Seremi de Bienes Nacionales	0	0	Autogestionado	Comprende una conducta preventiva del equipo de trabajo.	0	0	0	0	0	0
Inventario de Muebles y equipamiento	0	0	Autogestionado	Costo incluido en remuneración asistente Adm. y Fzas.	0	0	0	0	0	0
Capacitación	0	0	Autogestionado	Canje de capacitación con la 48° Comisaría de la Familia.	0	0	0	0	0	0
Cierre nocturno del bien	0	0	Autogestionado	Comprende una conducta preventiva del equipo de trabajo.	0	0	0	0	0	0
Guardia o rondín	200.000	2.400.000	Autogestionado	Previsto para el Año 3 (2012)	0	0	2.640.000	2.772.000	2.910.600	8.322.600
Conexiones de artefactos eléctricos	0	0	Autogestionado	Comprende una conducta preventiva del equipo de trabajo.	0	0	0	0	0	0
Botiquín de primeros auxilios	0	35.000	Autogestionado		35.000	36.750	38.588	40.517	42.543	193.397
Total	230.000	2.865.000			465.000	488.250	3.152.663	3.310.296	3.475.810	10.892.019

RESUMEN DE COSTOS

Costos	2010	2011	2012	2013	2014	Total	%
Costos de Operación	43.890.000	46.084.500	48.388.725	50.808.162	53.348.572	242.519.959	67
Costos de Conservación	5.000.000	35.000.000	0	0	0	40.000.000	11
Costos de Mantenición	10.000.000	10.500.000	11.025.000	11.576.250	12.155.063	68.256.313	19
Costos de Protección	465.000	488.250	3.152.663	3.310.296	3.475.810	10.892.019	3
Totales	59.355.000	92.072.750	62.566.388	65.694.708	68.979.445	361.668.291	100

Conclusión

- Como puede apreciarse los mayores costos corresponden a los costos de operación, los que están directamente vinculados con las actividades que desarrolla la Corporación para el cumplimiento de su misión.
- Por otra parte, los costos de mantención representan casi un 20% del total de gastos, que es coherente con los criterios que manejan las fuentes de financiamiento, en las postulaciones de proyectos, cuando señalan que los costos denominados “Gastos administrativos” no pueden superar los porcentajes entre el 20% al 30%. Se hace necesario que en cualquier presentación de proyectos se incluya gastos de esta naturaleza, para amortizar, en parte, los costos autogestionados que tiene la mantención del bien.

FINANCIAMIENTO

Para la estimación del financiamiento se ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- Para los ingresos autogestionados se ha considerado un promedio de los ingresos obtenidos durante los años 2007 y 2008.
- Se han considerado ingresos autogestionados por concepto intereses, que corresponde a los intereses que resultan de los fondos mutuos que la Corporación puede generar en el mercado de valores.
- Se han considerado ingresos por proyectos internacionales a modo referencial; pues Chile, como país mantiene (hasta el momento de la formulación de este Modelo) una situación financiera pendiente con el Fondo Mundial de Lucha contra el SIDA, lo que dificulta el apoyo de agencias internacionales a las organizaciones de la sociedad civil.
- Los ingresos por proyectos internaciones también se verían dificultados si Chile ingresa a la OCD, pues integraría la comunidad de países desarrollados, lo que significa una desventaja para la sociedad civil en canalizar la solidaridad internacional.

MATRIZ DE FINANCIAMIENTO

Origen Financiamiento	Ítemes	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Autogestionados	Cuotas sociales	800.000	840.000	882.000	926.100	972.405	4.420.505
	Donaciones	2.300.000	2.415.000	2.535.750	2.662.538	2.795.664	12.708.952
	Eventos	6.500.000	6.825.000	7.166.250	7.524.563	7.900.791	35.916.603
	Intereses bancarios	5.000.000	5.250.000	5.512.500	5.788.125	6.077.531	27.628.156
	Actividad comercial La Cochera	4.000.000	4.200.000	4.410.000	4.630.500	4.862.025	22.102.525
Proyectos de fuentes nacionales o internacionales	Por definir según licitaciones públicas o convenios directos	50.000.000	52.500.000	55.125.000	57.881.250	60.775.313	276.281.563
Proyecto Elevador BID - Patrimonio	Por postular	0	35.000.000	0	0	0	35.000.000
Total		68.600.000	107.030.000	75.631.500	79.413.075	83.383.729	414.058.304

FLUJO DE FONDOS

Item	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Ingresos	68.600.000	107.030.000	75.631.500	79.413.075	83.383.729	414.058.304
Egresos	59.355.000	92.072.750	62.566.388	65.694.708	68.979.445	361.668.291
Saldos	9.245.000	14.957.250	13.065.112	13.718.367	14.404.284	52.390.013

El flujo de fondos proyectado arroja resultados positivos que se explican por las siguientes razones del ayer y del hoy:

- La Corporación ha sido una organización sustentable por 22 años, con experiencia en la consecución de fondos para los propósitos que se plantea. Tiene experiencia en la formulación, postulación y ejecución de proyectos con fuentes públicas y privadas.
- La Corporación fue capaz de generar fondos autogestionados, que se ahorraron durante 10 años y que los invirtió en obras de restauración y rehabilitación de un bien en comodato. Casi misma cifra anual proyectada del saldo en el flujo de fondos presentado más arriba. A mayor explicación; si en 5 años se proyecta un saldo positivo de \$ 52 millones, es coherente que en 10 años puede disponer de un saldo positivo de \$ 100 millones de pesos, que hoy se invirtieron en obras del centro comunitario.
- La Corporación dispone de un lema de ahorro internalizado en su comunidad: “Economía día a día”.

ANÁLISIS DE RIESGO

Este abreviado análisis de riesgo busca explicar que, en el evento que no se dieran las condiciones para materializar los compromisos de operación presentados en el modelo de gestión, habrá que considerar medidas alternativas para la administración del bien.

Por lo general se define el concepto de riesgo como un evento, de tipo incierto y que tiene un impacto negativo.

El análisis de riesgo para la implantación del modelo de gestión puede enfocarse en aspectos cuantitativos como cualitativos, por lo que se enunciarán un conjunto de variables en el caso que la Corporación no esté en condiciones de materializar las definiciones establecidas en este modelo para reducir o mitigar esa situación.

En el modelo están definidos los planes de distinta naturaleza; con las actividades, los tiempos, los costos, los indicadores e incluso verificadores; sin embargo, la pregunta que subyace es : ¿La Corporación será capaz de ejecutar el modelo de gestión para obtener los productos o resultados que se propone?. Para ello se analizan cuatro variables, dos de tipo cuantitativas y dos de tipo cualitativas.

VARIABLES CUANTITATIVAS

- **Los plazos**

Un primer elemento cuantitativo está relacionado con los tiempos o plazos previstos en el modelo. Por ello la carta Gantt se ha construido de manera realista, aterrizada a las posibilidades futuras, considerando la experiencia que tiene la Corporación en la ejecución de proyectos, que en términos generales se sustentan en un plan estratégico disponible con anterioridad a la presentación del proyecto de equipamiento a los recursos de la provisión BID - Patrimonio.

- **Los recursos financieros**

La estimación de ingresos, vía proyectos adjudicados con fuentes nacionales o internacionales, se plantea de manera “conservadora” en el modelo de gestión, ya que en los mismos balances

anuales que exhibe la Corporación, las cifras de ingresos superan los M\$ 50.000 proyectados anualmente.

En el evento que la Corporación no disponga de ingresos por proyectos, se tienen dos elementos básicos que permiten sustentar la administración del bien; por un lado están los ingresos propios por cuotas sociales, eventos y donaciones; también la actividad comercial que se proyecta en la cochera debiera rendir utilidades; y en cuanto a las personas que ejecutan las acciones de la Corporación existe la trayectoria y compromiso voluntario de sus activistas comunitarios. Recuérdese que la Corporación posee un pequeño staff de personas remuneradas y un número significativo de 60 voluntarios que participan de los programas que la Corporación ofrece a las personas de la diversidad sexual, particularmente en los servicios de prevención del VIH y que estarían disponibles para la continuar la labor preventiva complementándola con la realización de bingos, fiestas, colectas u otra iniciativa.

VARIABLES CUALITATIVAS

- **Las definiciones estratégicas**

La Corporación se ha ido modelando en el tiempo, incorporando nuevos aprendizajes sociales que emanan del trabajo comunitario. Los ajustes a su misión han tenido que ver con el avance sociocultural en Chile, y con la necesidad de incidir con mayor fuerza en las políticas públicas. Sin embargo, su enfoque comunitario y su público objetivo son elementos que perduran con el tiempo, a los que ha sido fiel desde su origen el año 1987, por los que se concluye que no habrá un cambio de enfoque estratégico, sino más bien ajustes en función del contexto.

- **El liderazgo**

No cabe duda que la Corporación es una de las organizaciones más importantes de la sociedad civil en la prevención del VIH. Existen estudios de prensa que muestran el liderazgo comunicacional en estas materias que sólo la supera obviamente el Ministerio de Salud. En el ámbito de la promoción de derechos de la diversidad sexual, sólo hay una organización antes que la Corporación que tiene primacía en vocerías públicas. El posicionamiento político público de la Corporación ha ayudado a que más personas se atrevan a concurrir a las actividades que implementa. Las nuevas instalaciones del centro comunitario auguran un mayor flujo de personas. Sin embargo, se hace necesario sumar más liderazgos para atender los desafíos que demandan las justas causas.

LISTADO DE ANEXOS

- Anexo N° 1** Conservador de Bienes Raíces.
Inscripción de la propiedad a favor del Fisco de Chile.
- Anexo N° 2** Seremi de Bienes Nacionales, Resolución Exenta N° 4996, del 13/10/2008.
Otorga comodato a la Corporación Chilena de Prevención del SIDA.
- Anexo N° 3** Corporación Chilena de Prevención del SIDA.
Carta de fecha 18/11/1997, a la Seremi de Bienes Nacionales que solicita comodato.
- Anexo N° 4** Corporación Chilena de Prevención del SIDA.
Minuta a la Seremi de Bienes Nacionales para constatar compromiso de inversión en la propiedad.
- Anexo N° 5** Consejo de Monumentos Nacionales.
Ordinario N° 4281, del 09/10/2009 que informa factibilidad de instalación de elevador.

Corporación Chilena de Prevención del SIDA



MISIÓN

ACCIONGAY es una organización que promueve la movilización comunitaria para el desarrollo integral y la actuación social de personas y grupos de la diversidad sexual, con el propósito de favorecer su total inclusión en Chile.

Modelo de Gestión vinculado al
Financiamiento del Equipamiento del Centro Comunitario



Programa:
PUESTA EN VALOR DEL ATRIMONIO
Préstamo BIB N° 1952/OC-CH

www.acciongay.cl