

Los Planes de Emergencias y la Normativa para los Condominios y Edificios de Altura

La elaboración del Plan de Emergencia y sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un Ingeniero (a) en Prevención de Riesgos.



Es sabido que se tiene mala memoria en muchas materias, y por supuesto la seguridad es una de ellas.

En lo que se refiere a emergencias, en general no existe conciencia preventiva, por ejemplo no se es consciente de

lo que significa vivir en edificios de altura, donde la vida o muerte depende de que un sistema falle, o una conducta sea negligente, que puede ser de un adulto, niño, una persona mayor u otras causas, para que desate una emergencia y las consecuencias las conocemos por los medios de comunicación, y como son tan frecuentes, y si nos llama la atención son por unas horas, por lo que tampoco existe empatía.... Les pasó a otros se dice o se piensa, por lo que no me debo preocupar y la vida sigue igual.

Nuestra normativa no es integral y cuando se dicta una ley (no es retroactiva) o una norma es de cumplimiento voluntario, por lo tanto, la seguridad va quedando con una serie de brechas tanto en los elementos activos como pasivos en la edificaciones, y a esto debemos agregar la falta de conciencia y preocupación. La Ley N° 21.442 del 01-04-2022-Ley de Copropiedad Inmobiliaria-, en su Título VII de la Seguridad del Condominio en su párrafo N°1 del plan de emergencia y de los planos del condominio, en su artículo N° 40, establece:

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio.

Este Plan debe ser confeccionado de acuerdo a la realidad de cada Instalación, no tiene sentido copiarlos, porque todas las realidades son distintas, sean edificios, Condominios o empresas. En el caso de las empresas existen miles de ejemplos porque son muy variadas las condiciones de cada una de ellas.

El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, **con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.** El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, tendrá que ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y deberá acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva

del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que la solicitud para acogerse al referido régimen se presente respecto de una edificación que ya cuenta con recepción definitiva, en cuyo caso el plan de emergencia deberá acompañarse al solicitar el certificado referido en el artículo 48 de esta ley.

El plan de emergencia deberá ser actualizado por el comité de administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.

Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un Ingeniero (a) en Prevención de Riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley. La actualización de este **plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.**

El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio.

Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al comité de administración tratándose de las actualizaciones del plan.

Para una adecuada respuesta de este Plan cada comunidad debería considerar:

- a) Un análisis de vulnerabilidades y su respectivo Plan de acción, como por ejemplo mejorar el equipamiento y el uso del material contra incendios, señalización, Planos guías de evacuación, sistema de comunicación, Iluminación, zonas de seguridad, zona vertical de seguridad (cuando aplique) procedimientos a aplicar con personas con movilidad reducida o alguna enfermedad que les dificulte su desplazamiento, entre otros aspectos.
- b) Capacitar a los integrantes de la Administración, y a la comunidad a quienes se les debería entregar un tríptico o díptico con el rol que les corresponde tanto en la parte preventiva y como durante un emergencia.
- c) Programa de mantenimiento preventivo de: sistemas eléctricos de emergencia, alarmas, bombas, grupo electrógeno, zona vertical de seguridad, presurizador, extintores, redes de incendios, señalización, sistema de comunicación, y otros.
- d) Es fundamental que un Condominio o Edificio de altura tenga como mínimo una Práctica anual, lo aconsejable son dos cada año. Donde se puedan apreciar aspectos positivos y los por mejorar.

A nuestro juicio, las Municipalidades deberían desarrollar campañas sobre la importancia de que las Comunidades confeccionen los Planes de Emergencias y mantenerlos actualizados, y a su vez, establecerlos como un requisito obligatorio para quienes postulen a fondos de apoyo a la comunidad que tienen los municipios.

Asimismo, la compañías de seguro, como lo establece el artículo 43 de la ley de la referencia, que establece que los condominios deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva.

Este mismo criterio, deberían aplicar las compañías de Seguros al establecer el costos de las primas de seguros sean de condominios o departamentos que sean parte de una comunidad. Esta medida debería ser extensiva a empresas en la transferencia del riesgo de sus propiedades a una compañía de seguros.

[Carlos Herrera Vicencio](#)
Director www.sigweb.cl

Enero 2024