



Guía para elaborar un buen **Plan de Emergencia** para edificios y condominios



EDIFITO
Seguridad y Transparencia





Guía para elaborar un buen Plan de Emergencia para edificios y condominios

Indice:

1. Sobre leyes y ordenanzas
 - 1.1 Ley de Copropiedad Inmobiliaria
 - 1.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
2. Planes de emergencia
 - 2.1 ¿Qué es un plan de emergencia?
 - 2.2 ¿Cuándo se aplica un plan de emergencia?
 - 2.3 ¿Quién implementa un plan de emergencia dentro de un edificio o condominio?
 - 2.4 ¿Cuáles son los objetivos del plan de emergencia?
 - 2.5 Características de un plan de emergencia
 - 2.6 ¿Cómo implementar un plan de emergencia?
3. ¿Qué hacer en caso de sismo?
 - 3.1 Antes del sismo
 - 3.2 Durante el sismo
 - 3.3 Después del sismo
4. ¿Qué hacer en caso de incendio?
 - 4.1 Medidas generales de prevención
 - 4.2 Extintor de incendios
 - 4.3 Red Húmeda y Red Seca
 - 4.4 ¿Cómo prevenir un incendio?
 - 4.5 ¿Qué hacer frente un incendio?
 - 4.6 ¿Qué hacer si no se puede evacuar?



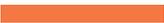
Introducción:

Toda comunidad de edificios o condominio debe establecer un plan de emergencias, creado por el comité de administración y empleado por el administrador. Este plan es una normativa exigida por las autoridades y especificada en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Muchas veces esta función, tan importante y necesaria para el bienestar de la comunidad, no se lleva a cabo de manera correcta, ya sea por tiempo o poco conocimiento sobre cómo hacerlo. Sin embargo, es fundamental que cada condominio cuente con su plan de emergencia ante cualquier eventualidad para estar preparado en caso de que ocurra y evitar alguna tragedia mayor como la muerte de algún miembro.

En este E-Book, te contamos todo lo que necesitas saber sobre el por qué y el cómo implementar un plan de emergencias en tu condominio, el cual debe ser revisado y actualizado todos los años por el comité de administración.





1. Sobre leyes y ordenanzas

1.1 Ley de Copropiedad Inmobiliaria

El artículo 36 de la Ley 19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, establece que “salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada propietario deberá contratar este seguro, y en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándose el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes”.

1.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Es el reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y contiene las disposiciones reglamentarias de la ley, regula los procedimientos administrativos, el proceso de la planificación urbana, la urbanización de los terrenos, la construcción y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en la urbanización y la construcción.

En ella se establecen algunos protocolos de seguridad que son esenciales al momento de construir una propiedad, para ponerse en el caso de que ocurra alguna eventualidad de fuerza mayor. Esta ordenanza señala la necesidad de que las comunidades contemplen un plan de emergencia en caso de ocurrir algún incidente provocado tanto por la naturaleza como por las mismas personas que ahí viven.



1. Planes de emergencia

2.1 ¿Qué es un plan de emergencia?

Es la planificación y organización humana para la utilización óptima de los medios técnicos previstos, con la finalidad de reducir al máximo las consecuencias económicas y humanas de una situación de emergencia. En definitiva, nos dicta qué hacer en el antes, durante y después de una emergencia.

Este busca dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en la cual se señala la obligación por parte de los edificios en contar con un plan de emergencia y evacuación con énfasis en los casos de incendio y sismo.

2.2 ¿Cuándo se aplica un plan de emergencia?

Tal como se menciona más arriba, un plan de emergencia se aplica al momento de estar ocurriendo alguna emergencia dentro del edificio o condominio, ya que en ella se señalan los pasos a seguir para saber qué hacer durante y posterior al acontecimiento.

Para esto, es importante que toda la comunidad tenga conocimiento sobre este plan, ya que solo de esta forma se hará efectivo su correcto funcionamiento.



2.3

¿Quién implementa un plan de emergencia dentro de un edificio o condominio?

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria hace recaer en el comité de administración la obligación de implantar en cada condominio un plan de emergencias, para afrontar riesgos tales como incendios, terremotos y similares. Este plan deberá ser sometido a aprobación a través de una asamblea extraordinaria citada especialmente para ese efecto, dentro de los primeros tres meses del nombramiento del comité.

Aunque la responsabilidad de crear este plan sea del comité, es fundamental que se integre al administrador del edificio o condominio desde el primer momento de su gestión. Esto se debe a que es él, con el personal a su cargo, los más indicados para poner en práctica parte importante de las normas, actividades y procedimientos de este plan.



2.4

¿Cuáles son los objetivos del plan de emergencia?

- Evitar la ocurrencia de accidentes o situaciones de emergencias.
- Detección y alerta temprana de la emergencia.
- Respuesta y reacción de control rápida.
- Minimización de daños y consecuencias.
- Pronta normalización de las actividades.

2.5

Características de un plan de emergencia

- Debe ser escrito, ya que es un documento que se debe publicar y dar a conocer a la comunidad.
- Debe ser revisado por un especialista.
- Debe ser aprobado por una asamblea extraordinaria de copropietarios.
- Debe ser publicado y entregando a cada copropietario una copia de sus elementos más importantes.
- Debe ser enseñado a toda la comunidad y al personal que ahí trabaja.
- Debe ser practicado por toda la comunidad.
- Debe ser actualizado anualmente por el comité de administración.
- Pronta normalización de las actividades.



2.6 ¿Cómo implementar un plan de emergencia?

La Asociación Chilena de Seguridad (ACHS), nos enseña a realizar un plan de emergencia en 5 sencillos pasos, los cuales te pueden ayudar para llevar a cabo en tu comunidad.

1. Analiza las amenazas y riesgos

Se debe observar y analizar el edificio, tanto a nivel externo como interno. De esta manera, se podrán identificar los elementos que podrían generar riesgos adicionales en el caso de una emergencia. Para una correcta evaluación es necesario:

- Revisar el entorno. Si en los alrededores hay postes eléctricos, depósitos de materiales peligrosos u otros elementos de riesgo, estos podrían inflamarse o caer sobre las personas en caso de evacuación.
- Considerar la distancia entre los servicios de emergencia y la comunidad. Conocer ese tiempo facilitará estimar tiempos de respuesta y traslado hasta el lugar del siniestro de los equipos de emergencia necesarios.
- Revisar el estado de las instalaciones de gas, electricidad y agua.
- Examinar la distribución de los espacios comunes, verificando que no existan elementos que puedan interferir en una rápida evacuación.
- Identificar cuáles son las zonas seguras de la edificación.
- Determinar la accesibilidad a equipos de protección contra incendios, luces de emergencia, equipos de primeros auxilios, etc. Estos siempre deben estar a la mano.

2. Evalúa los recursos disponibles

Contar con un inventario de recursos te permitirá saber con qué implementos cuentas y qué mejoras puede implementar la comunidad. Para realizar esta evaluación es recomendable:

- Determinar los recursos disponibles para reparar o instalar todo lo que sea necesario, según el análisis de amenazas y riesgos.
 - Definir los recursos con los que se cuenta, tanto para evitar como para atender una situación de emergencia.
 - Realizar un inventario de los elementos de seguridad que posee el condominio (extintores, red seca, botiquín de primeros auxilios, etc.).
- 

3. Define acciones y grupos de apoyo

Este paso implica determinar las acciones operativas para llevar a cabo el Plan de Emergencias. Para esto es preciso:

- Establecer vías de evacuación y destacarlas con su respectiva señalización.
- Definir zonas de seguridad tanto internas como externas.
- Acordar el tipo de señal que activará el plan de emergencia y cómo se ejecutará a nivel interno.
- Determinar tiempos de evacuación y organización de salidas.
- Conformar brigadas de emergencia o grupos de apoyo que estén a cargo de acciones operativas, así como de la coordinación de la evacuación.
- Capacitar a la comunidad para que sirvan como apoyo tanto a la prevención de riesgos como a la ejecución del plan de emergencia.

4. Lleva el plan al papel

La comunidad debe tener un croquis o plano de la edificación, donde se muestre de manera gráfica la información que se ha recopilado y esté a disposición de todos los copropietarios. Algunas características de este plano son:

- Identifica todas las 'habitaciones' con las que cuenta el condominio, indicando pasillos, salidas de emergencia, vías de evacuación, zonas seguras, etc.
- Identifica la distribución del condominio para que, si ocurre un siniestro y se necesita apoyo de instituciones como Bomberos, Cruz Roja, ambulancias, estas puedan utilizarlo como orientación para ayudar durante la emergencia.
- Destaca el entorno de la organización, considerando las distancias con servicios de emergencia (Bomberos, Carabineros, centros médicos, etc.) e incluir los números telefónicos que se utilizarán en caso de ocurrir un incidente.

5. Difunde y evalúa

Para que el plan de emergencia realmente funcione se debe compartir con todos los copropietarios. Así sabrán qué hacer y cómo reaccionar ante una emergencia. Además, permitirá recoger propuestas o mejoras. Para esto es necesario:

- Escuchar las opiniones de los copropietarios con respecto al plan.
- Determinar una instancia de evaluación del plan, por lo menos una vez al año, para estudiar posibles cambios.

Si quieres más información sobre este tema, revisa el sitio de ACHS.

3. ¿Qué hacer en caso de sismo?

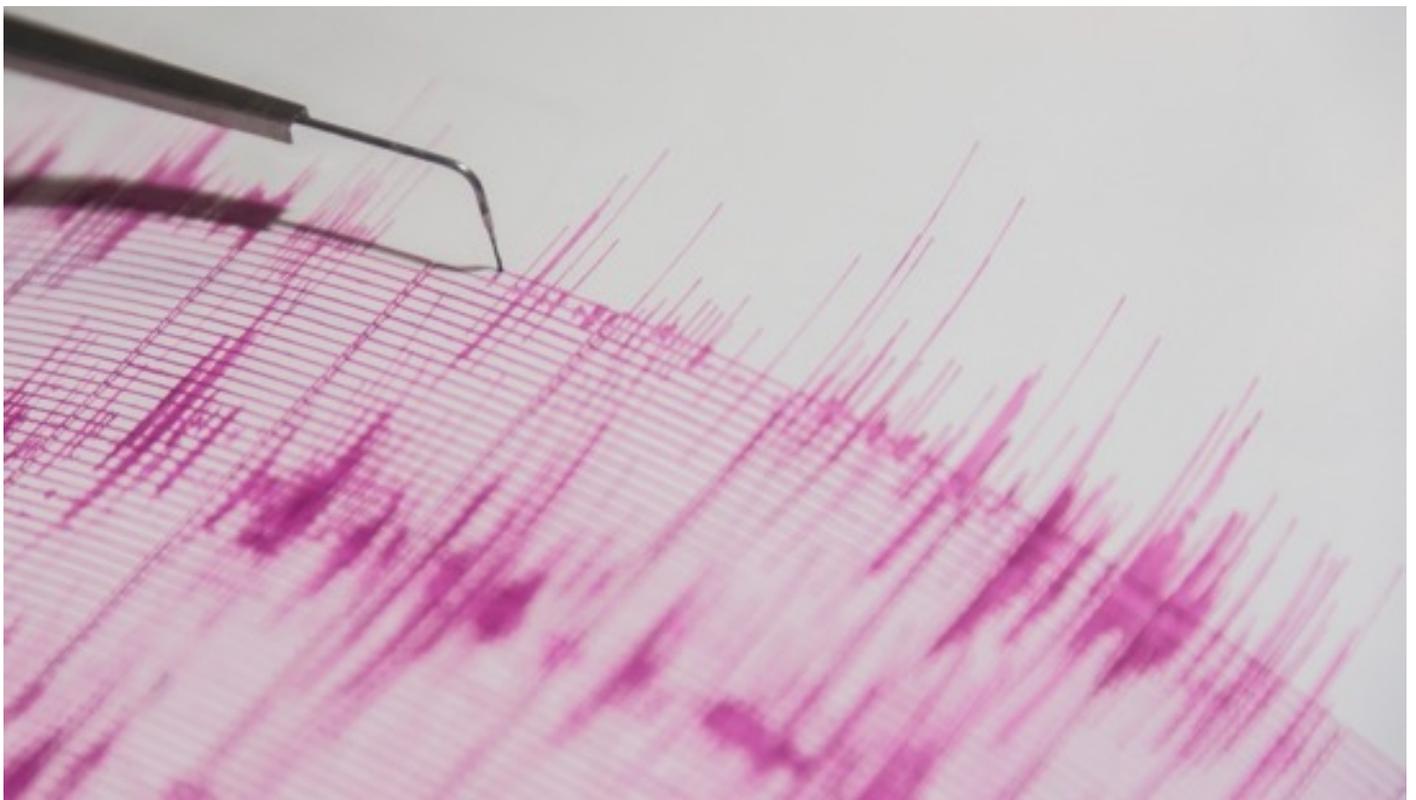
Los sismos son fenómenos naturales de permanente ocurrencia en Chile.

No existe aún en el mundo tecnología capaz de predecir el lugar, el momento y severidad de un sismo.

3.1 Antes del sismo

Chile es un país sísmico, por lo que debemos estar siempre preparados. No debemos esperar la ocurrencia de uno para ocuparse del tema. Como no podemos saber cuándo vendrá un temblor o terremoto, lo que debemos hacer es estar prevenidos y saber qué hacer en el caso de que ocurra. Para esto debemos:

- Revisar la estructura de la casa o edificio, para verificar su solidez.
- Revisar los sistemas de fijación, estabilización y adosamiento de vidrios, muebles altos, adornos posados y colgantes.
- Revisar y establecer las zonas de mayor seguridad al interior y exterior inmediato de la vivienda.
- Tener un claro conocimiento sobre la ubicación y formas de cierre de las llaves de paso general de gas, agua y del interruptor del medidor de energía eléctrica.
- Mantener un listado actualizado de teléfonos de emergencia.
- Tener a mano un botiquín de primeros auxilios, junto a un radioreceptor y una linterna con pilas cargadas.



3.2 Durante el sismo

Lo más importante es conservar la calma, lo cual será mucho más sencillo si se han cumplido los pasos señalados anteriormente. Si el sismo percibido es mediana a mayor intensidad, esto es lo que se debe hacer:

- Aléjese de las ventanas y abra las puertas
- Los refugios más adecuados son: bajo los marcos de las puertas, bajo muebles sólidos.
- Evite encender fósforos, encendedores y velas, ante eventuales fugas de gas.
- Evite evacuar si la estructura en la que se encuentra es sólida.
- Si debe evacuar, hágalo hacia zonas extremas predeterminadas como seguras.
- No use los ascensores de edificios.
- Si va en carretera, aléjese de puentes y vías elevadas.
- Al aire libre, manténgase lejos de cornisas, cables eléctricos y de letreros Colgantes y similares.

3.3 Después de un sismo

Una vez terminado el evento, si este ha sido de mediana a mayor intensidad, te recomendamos lo siguiente:

- En caso de no haber luz natural, solo usar una linterna. Nunca se deben encender fósforos por si hay alguna evacuación de gases.
- Revisa el inmueble para determinar los daños que pudieran agudizarse en caso de réplicas.
- Localiza los probables cortes de cables de energía eléctrica o daños en otras redes de suministros básicos.
- Limpia todo derrame de elementos que pudieran ser tóxicos.



4. ¿Qué hacer en caso de incendio?

Un incendio estructural corresponde a aquel tipo de incendio que se produce en casas, edificios, locales comerciales, etc. La gran mayoría de los incendios estructurales son provocados por el ser humano, ya sea por negligencias, descuidos en el uso del fuego o por falta de mantenimiento del sistema eléctrico y gas.

Los incendios producidos en edificios y condominios son más frecuentes de lo que nos gustaría, por eso es fundamental estar preparado ante una eventualidad como esta. La mayoría de los incendios en el hogar son producidos por fallas eléctricas y cortes de circuito.



4.1 Medidas generales de prevención

- Instalaciones eléctricas adecuadas a normas de seguridad.
- Adecuada ventilación y ordenamiento de bodega.
- Prohibición de fumar en zonas de alto riesgo.
- Conexión a tierra de equipos que generan electricidad estática.
- Inspección y mantenimiento de equipos.
- Orden y aseo en lugares de trabajo.
- Procesos de trabajo con calor: lejos de materiales combustibles.

4.2 Extintor de incendio

El extintor portátil de incendio es un aparato que contiene un agente de extinción que puede ser proyectado o dirigido sobre un fuego por acción de una presión interna. Estos deben estar certificados por un laboratorio debidamente acreditado en el Instituto Nacional de Normalización (INN), según lo señala el Decreto Supremo N° 36, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Existen tres tipos de extintores, clasificados según al método de operación:

- Extintores de Presión Almacenada.
- Extintores Autoexpelentes.
- Extintores Operados por Cartuchos, los cuales pueden ser para interior o exterior.

¿Dónde se deben colocar los extintores?

- En acceso a dependencias y pasillos
- Por fuera a un costado de la puerta
- Adosados en muros mediante sistemas de sujeción
- De fácil acceso y nunca obstaculizados
- En intemperie protegidos en gabinete
- Altura adecuada máxima 1,3 (m) y mínima 0,2 (m) (medidos desde el suelo a la base del extintor)

Todo extintor debe estar claramente identificado mediante distintivos de seguridad y señalización, en lugares de fácil visión y libre visualmente de obstáculos. Deben estar adecuadamente iluminados.

4.3 Red Húmeda y Red Seca

La Red Húmeda es un arranque de 25mm como mínimo, con llave de paso y llave de salida, a la que deberá conectarse una manguera de igual diámetro. En toda edificación colectiva debe instalarse por cada unidad, una llave con hilo exterior conectado al sistema de agua potable, que quede situada a una distancia, no mayor de 20 metros, de cualquier punto de la unidad respectiva. En esta debe quedar instalada una manguera que servirá solamente para combatir principios de incendio.

La Red Seca es exigida en edificios de cinco o más pisos. Esta debe ser metálica y solo será utilizada para el agua, con una válvula de retención de uso exclusivo por Bomberos. Debe tener un acceso fácil en la boca de entrada y una conexión adecuada para los carros bomba. Esta red se compone por un conjunto de tuberías que permiten a los bomberos conectarse para suministrar al sistema de agua, evitando extender mangueras a través del edificio, por escaleras y pisos, para evitar perder tiempo en la operación.

4.4 ¿Cómo prevenir un incendio?

- Revisa el estado de las instalaciones eléctricas de tu casa.
- Evita sobrecargar un enchufe con muchos artefactos.
- Cuando cocines o plances, no descuides los artefactos que estás utilizando.
- Si sientes olor a gas, cierra las llaves de paso, no enciendas fósforos ni prendas aparatos eléctricos y ventila el lugar. En caso de que el olor persista, llama a bomberos.

4.5 ¿Qué hacer frente a un incendio?

- Si eres testigo de un incendio, llama a bomberos al 132
- Debes salir de tu casa inmediatamente. Para hacerlo, agáchate, gatea y busca una salida.
- No utilices ascensores.
- Antes de abrir una puerta, debes palparla con el dorso de la mano. Si está caliente, no la abras y sal por otro camino.
- Si vas a abrir una puerta, hazlo con cuidado, con tu hombro contra la puerta y empujándola lentamente. Si al hacerlo entra humo y calor, ciérrala y busca una vía de escape alternativa.
- Después de salir de una pieza, asegúrate de que no quede nadie en su interior y cierra bien la puerta. Una vez que estés afuera, llama a bomberos al 132.

4.6 ¿Qué hacer si no se puede evacuar?

- Llama a bomberos solicitando que te rescaten, indicando en qué situación y dónde te encuentras.
- Remueve cortinas y otros artículos combustibles que estén cerca del fuego.
- Cierra la puerta, abre las llaves de agua y acumula toda el agua que sea posible.
- Moja toallas, frazadas u otra ropa. Colócalas por dentro de las puertas tapando las juntas. Mantenlas húmedas.
- Solo en caso de necesidad, abre las ventanas.
- Alerta de tu presencia a través del teléfono o de un paño llamativo en la ventana.





Conclusión:

A modo de conclusión, es importante destacar que, si bien el mantener un plan de emergencia vigente y actualizado es una normativa exigida por la ley, este es fundamental para poder estar prevenidos ante cualquier eventualidad que podría ocurrir dentro del condominio, como lo es un incendio o un sismo.

Lo esencial es que la comunidad esté correctamente informada sobre este plan, para que en el momento de tener que ponerlo en práctica, lo puedan hacer con la mayor calma posible y sin que les tome por sorpresa. También es bueno para que los vecinos se ayuden entre sí, en caso de necesitarlo.

Por último, es necesario que este plan esté constantemente actualizado y tanto el comité como el administrador se preocupen de dejarlo visible para todos los propietarios, residentes y trabajadores del condominio. Esta es la única forma de evitar una tragedia mayor y velar por el bienestar de todos.



EDIFITO

Seguridad y Transparencia

www.edifito.com
+56 2 2988 0800
contacto@edifito.com