

Plan de Emergencias para Condominios

El propio Comité de Administración lo puede confeccionar

Los siniestros no van a esperar a que usted se encuentre preparado

Señor Integrante del Comité de Administración:

Usted sabe que la ley N° 19.537, sobre 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.

El plazo que otorga la ley para cumplir con esa obligación es de tres meses a contar de la fecha en que el Comité asume sus funciones.

Ahora bien, en muchas oportunidades, esta obligación no se ha cumplido ni se cumple, por razones estrictamente económicas, pues el valor del trabajo puede resultar excesivo para las estrictas finanzas con las que a veces cuentan los condominios.

En consecuencia, esta materia de primera prioridad se va dejando de lado, pero asimismo se va incrementando el riesgo de la responsabilidad que pesa sobre los miembros de los Comités de Administración, por el incumplimiento de la norma citada.

Imagínese solamente un instante que puede ocurrir si luego de un siniestro se llega a determinar que de haber existido un Plan de Emergencias, como el que dispone la ley, el siniestro se pudo haber evitado. ¿Hacia adonde apuntarán las miradas acusadoras? Exacto, hacía los miembros del Comité de Administración, pues la obligación de implementar ese plan era suya, y no la cumplieron.

La única forma que esos miembros puedan en cierta medida mantener a resguardo su responsabilidad legal, es acreditando que ellos hicieron todo lo posible para implementarlo, y no lo lograron por razones ajenas a su voluntad.

Por algunas de las razones comentadas y otras adicionales, la empresa UrbiCAD Architecture S. L – www.urbicad.com - ha desarrollado una aplicación de software, que satisface la necesidad de los condominios de implementar su Plan de Emergencias de una forma fácil y completa.

Las Comunidades de Copropietarios

La aplicación de software para el desarrollo del Plan de Emergencia para Condominios, consistentes en:

- Complejos residenciales.
- Resorts.
- Edificios de viviendas.
- Apartamentos y Edificios vacacionales.
- Edificios Residenciales de cualquier naturaleza.

Mediante esta aplicación, es posible desarrollar y documentar de una forma sencilla pero muy completa, el Plan de Emergencia exigido por el artículo 36, de la ley 16.537 sobre copropiedad inmobiliaria, y las **Actuaciones de Emergencia** en situaciones de crisis, para Edificios Residenciales y Comunidades de cualquier naturaleza, contemplando las diferentes situaciones de riesgo a las que se puede estar expuesto:

Por cierto los riesgos señalados en la ley de copropiedad son solamente a modo de ejemplo, y todos sabemos la gran cantidad de riesgos a los cuales se ve expuesto un condominio, entre los cuales podemos señalar:

- Riesgos domésticos: Incendio, electrocución, intoxicación, etc.
- Riesgos antrópicos: Aviso de bomba, atentado terrorista, Robo, Violencia de género,

Agresión sexual, etc.

- Riesgos naturales: Inundaciones, Terremotos, Tsunamis, Erupciones volcánicas, etc.
- Riesgos Industriales: Alerta biológica, Accidente nuclear, Gripe aviar, etc.

Como se ha indicado, cualquier Condominio, está expuesto a diferentes tipologías de riesgos (Domésticos, Antrópicos, Naturales e Industriales), los cuales en mayor o menor medida pueden afectar no solamente a la convivencia (respeto, organización, tolerancia, etc...) sino a la propia seguridad estructural del edificio (incendio, explosión, atentado, etc, ...).

Entonces, mediante el desarrollo de un Plan de Emergencia del Condominio, se dispondrá de un documento con una estructura organizada, práctico, útil y que contemple aspectos que son de interés para el Edificio y todos los señores copropietarios, entre los cuales podemos mencionar:

- se definirá el Condominio y la naturaleza del edificio, con sus distintas unidades de ocupación.
- se analizará las condiciones de uso, conservación y mantenimiento apropiado del mismo.
- se estudiarán los riesgos a los que el Edificio y la Comunidad de propietarios están expuestos y en consecuencia la secuencia protocolaria de actuaciones a realizar para hacer frente de un modo organizado a los mismos.

El Plan de Emergencias

Lo primero que se debe entender es que el Plan de Emergencias es un instrumento básicamente de Prevención, pero también uno de Respuesta.

De prevención pues en primer lugar nos va a indicar cuales son los riesgos a los cuales el condominio se encuentra expuesto, y de respuesta pues nos va a indicar las actuaciones que debemos tener en mente a objeto que llegado el momento de enfrentar una emergencia las podamos ejecutar con la finalidad de disminuir los daños que la propia emergencia pueda ocasionar.

De esta forma tenemos entonces que el Plan de Emergencias, está compuesto por los siguientes capítulos:

A) Identificación del edificio y autores del Plan:

En este apartado se introduce información específica al Edificio, los autores de este Plan y los objetivos que se pretenden alcanzar.

B) Características del Edificio.

Se define el edificio, la relación de unidades de ocupación (viviendas, bajos comerciales, etc..) y se identifican al Constructor, Autores del Proyecto, Contratistas, etc. Son ellos los que mejor conocen nuestro edificio, quienes más información tienen del mismo y en consecuencia quienes más nos pueden ayudar en caso de verse afectado por cualquier adversidad (incendio, movimiento estructural, explosión, atentado, terremoto, etc...).

Normas e Instrucciones de Uso, Conservación y Mantenimiento.

Continuaremos con la definición de las Normas e Instrucciones de Uso, Conservación y Mantenimiento del edificio, tanto las Normas generales (Mantenimientos, Inspecciones técnicas de las instalaciones, etc.), como de las Normas de seguridad en el uso (humedades y filtraciones, desprendimientos, etc..), así como de las condiciones particulares de utilización (sobrecargas, mantenimiento de bolardos, etc.).

Conocer estos aspectos y respetarlos tanto en el uso como en las reformas y reparaciones de nuestras viviendas, alargarán la vida y el comportamiento estructural del edificio, sobretodo en situaciones límite.

Seguros.

Finalizaremos este apartado, analizando las ventajas o beneficios que puede reportar a la Comunidad los diferentes seguros que permitirán hacer frente a adversidades de diferente naturaleza y evidentemente seleccionando el que se considera más adecuado.

C) Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia.

Una vez hemos definido estos aspectos anteriores, estamos ya en condiciones de proceder a un estudio detallado de las Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia. Para ello comenzaremos mostrando unos principios mínimos:

- Decálogo de supervivencia.
- Equipamiento de emergencia: dotación de equipos, alimentación de emergencia, botiquín, etc.
- Consideraciones de carácter general: Antes de la emergencia, En caso de evacuación, En caso de reanimación cardiopulmonar, en situaciones de extinción de fuego, etc.
- Se trata de definir las instrucciones mínimas que permitirán estar preparados antes, durante y después de una Emergencia.

Tenga siempre presente que **improvisar ante cualquier situación de crisis puede dar origen a comportamientos incorrectos, equivocados o inapropiados.**

Prevenir y estar preparado permitirá actuar de modo planificado y estructurado, por lo que las posibilidades de éxito serán mayores.

Normas, procedimientos y protocolos de actuación.

Ya para finalizar, definiremos uno a uno los diferentes riesgos a los que puede estar expuesta la Comunidad, tanto Riesgos Domésticos, como Riesgos Antrópicos, como Riesgos Naturales o Riesgos Industriales.

Los riesgos se estudian indicando en primer lugar los "Códigos de buenas prácticas", es decir consejos que permitirán estar prevenidos frente a los mismos y en segundo lugar y de modo estructurado, la "Secuencia protocolaria de actuaciones" a realizar para hacerles frente de un modo organizado.

Obteniendo Documentos

La aplicación permite en principio realizar estos tipos de informes, pero usted también puede obtener con total facilidad cualquier sub informe a partir de los datos introducidos:

- 1. Plan de Emergencia:** Desarrollo del Plan de Emergencia y Actuaciones de Emergencia para diferentes situaciones de riesgo: Domésticos, Antrópicos, Naturales e Industriales.
- 2. Normas e Instrucciones de Uso, Conservación y Mantenimiento:** Normas generales del edificio, Normas de seguridad y Condiciones particulares de utilización.
- 3. Equipamiento de Emergencia:** Dotación del equipamiento recomendable de emergencia, Botiquín de primeros auxilios y Alimentación de emergencia.
- 4. Reanimación cardiopulmonar:** Protocolo de actuaciones en materia de primeros auxilios: Reanimación cardiopulmonar.
- 5. Actuaciones para la Extinción del fuego:** Protocolo de actuaciones en materia de primeros auxilios: Extinción de fuegos.
- 6. Normas, procedimientos y protocolos de actuación:** Actuaciones protocolizadas para hacer frente a diferentes situaciones de riesgo: Riesgos Domésticos, Antrópicos, Naturales e

Industriales.

Una vez seleccionado el tipo de informe y los items que en él se incluirán, podemos proceder a la impresión del documento, el cual se genera en un Editor de Textos que forma parte de la aplicación, y que una vez generado podemos decidir entre:

a. Imprimirlo desde el propio editor de textos: En este caso y previa maquetación del mismo, se obtendrá un documento cuyo índice formará parte del mismo y se reflejará en las últimas páginas.

b. Guardarlo en formato DOC de Microsoft Word: En este caso el documento obtenido se guarda en formato DOC y ya desde Word es posible trabajar con el mismo. El documento mantiene toda la estructura de tablas, gráficos, esquemas, imágenes y planos, tal como se ha generado desde la aplicación.

Actuaciones de Emergencias

Disponer del Plan de Emergencia del Condominio, tal como se ha detallado anteriormente es importante, porque nos hace recapacitar, descubrir los riesgos a los que puede estar expuesta la Comunidad, y que muchas veces pasamos por alto sin siquiera darnos cuenta de dichos riesgos. Pero aún así, resulta en cierta medida ineficaz para ser consultado con urgencia en una situación de crisis.

Lo que realmente les será de utilidad, es la implantación del mismo y lo que es más importante: la operatividad en caso necesario.

De nada servirá el Plan de Emergencias desarrollado, ningún Plan, ... si no se puede hacer uso del mismo en situaciones de crisis.

Pero, ¿cómo podemos actuar de modo rápido, protocolizado es decir consecuente y sin improvisaciones, y además comunicando de forma instantánea una emergencia?.

Para ello UrbiCAD, dispone en el mismo software de una nueva aplicación denominada **Gestión de Emergencias**.

Veamos entonces como Gestionar las Emergencias para poder alcanzar estos objetivos:

1º. Acceder de modo inmediato al Protocolo de actuaciones a realizar para consultar o saber como actuar.

2º. Comunicar la emergencia: Automatizar el envío instantáneo de SMS con cobertura mundial (o en su defecto mails) de la situación de emergencia al listado de teléfonos previamente creado.

Procedimiento de trabajo para Gestionar las Emergencias

Cuando se desarrolla el documento del Plan de Emergencia, estamos realizando simultáneamente y como un documento más del mismo, el "Protocolo de actuaciones en caso de emergencia" frente a cualquier situación de riesgo.

1º. Por lo tanto, al darse cualquier conato de Emergencia de los contemplados en el Plan, inmediatamente y desde cada PC se tendrá acceso mediante esta aplicación, al protocolo de actuaciones que se deberán seguir.

2º. Pero además, desde cada PC del Condominio, es posible enviar de modo instantáneo un

mensaje de ALARMA vía SMS, vía E-mail o por ambas vías, a la lista de direcciones de mail o de número de teléfonos móviles establecidas previamente, informando a todas las personas que se desee sobre la situación de emergencia.

Santiago, haz explicado todo bien, pero ¿cuál es la inversión?

Como comentaba al comienzo, muchos condominios atraviesan dificultades financieras, por las cuales no han implementado su Plan de Emergencias.

Urbicad, consciente de dicha situación, y con la finalidad que su aplicación de software pueda ser utilizada por la gran mayoría de los condominios, ha determinado un precio de promoción sumamente bajo, y que estamos seguros será de interés para los señores miembros de los Comités de Administración, sobre quienes recae la obligación de desarrollar el Plan de Emergencias.

Es por ello que la empresa ha estimado que el precio ya no debe ser una razón para que los condominios no cuenten con un completo Plan de Emergencias. Ahora más bien el precio será una muy buena razón para contar con un Plan de Emergencias.

Al grano entonces: el valor, solamente **\$ 172.550 IVA Incluido**. Debo reconocer que cuando me informaron el precio lo miré varias veces para ver si estaba correcto, ... y lo estaba.

Solicite aquí su Programa Plan de Emergencias para Condominio

Aproveche el precio de promoción, y [solicite hoy mismo su programa Plan de Emergencias para Condominios. Clic aquí.](#) Estamos seguros que la aplicación será de su completa satisfacción.

No espere a tener que enfrentar situaciones complicadas y no estar preparados adecuadamente para enfrentarlas. Prevenga anticipadamente la forma en que se enfrentarán las Emergencias en su comunidad., disminuyendo de ésta forma la posibilidad de que ocurran un daño mayor, tanto a las personas como a los bienes.

Recuerde, cuando se presenta un siniestro, lo único que vale es la preocupación preventiva que se ha tenido en cuenta, con la finalidad de evitar los daños a las personas y disminuir al máximo los daños materiales.

[Envíenos hoy su pedido de esta importante aplicación de software](#) y muy pronto usted también podrá tener implantado el Plan de Emergencias que requiere en su Condominio.

Saludos cordiales,

Santiago Escárez San Martín
www.plandeemergencias.com
www.gestiondelaseguridad.com
www.eladministrador.cl