

- **Creación del Plan de Emergencia en la Administración de Condominios**

- 

- 

---

- **Introducción**

- La seguridad en los espacios compartidos es una **responsabilidad primordial** que recae sobre todos los miembros de una comunidad de copropietarios. En el complejo entorno de un condominio, la **preparación frente a siniestros o emergencias** no es solo una buena práctica, sino una **exigencia legal** que busca resguardar la vida y los bienes de sus habitantes. Un evento inesperado, como un incendio o un terremoto, puede generar consecuencias devastadoras si no existe una **planificación y organización adecuadas**.
- En esta charla, exploraremos en detalle los requisitos y las mejores prácticas para la **elaboración de un Plan de Emergencia integral**, basándonos en la **normativa chilena vigente**, principalmente la **Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria** y su reglamento, así como en guías y decretos complementarios que abordan aspectos cruciales como la seguridad de las instalaciones de gas y los ascensores. Al finalizar, ustedes contarán con las herramientas y el conocimiento necesario para **contribuir activamente a la construcción de comunidades más seguras y resilientes**.
- Nuestros objetivos para esta sesión son que ustedes puedan:
- **Comprender** la naturaleza jurídica y la clasificación de los condominios en Chile, así como las definiciones clave que rigen la copropiedad inmobiliaria.
- **Identificar** los roles y responsabilidades de los diversos órganos de administración (Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración y Administrador) en la gestión de la seguridad del condominio.
- **Analizar** en profundidad los requisitos legales para la creación, actualización y comunicación del Plan de Emergencia y sus componentes.
- **Conocer** las obligaciones relacionadas con la mantención de instalaciones críticas como las de gas y los ascensores, y la importancia de los seguros.
- **Aplicar** los conocimientos adquiridos para proponer o revisar la implementación de planes de emergencia efectivos en sus respectivos condominios, fomentando una cultura de prevención y autocuidado.

- **I. El Plan de Emergencia: Requisitos Detallados e Implementación**

- El **Plan de Emergencia** es la **columna vertebral de la seguridad** en un condominio. Su correcta elaboración e implementación son vitales para **proteger a las personas y minimizar los daños** ante cualquier siniestro.

- **A. ¿Qué es un Plan de Emergencia?**

- 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 esencia, **dicta qué hacer en el antes, durante y después de una emergencia**. Es un documento que se debe publicar y dar a conocer a toda la comunidad.

- **B. Propósito y Objetivos del Plan de Emergencia**

- El plan de emergencia busca cumplir con lo estipulado en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Sus objetivos principales son:
  - **Evitar la ocurrencia de accidentes** o situaciones de emergencia.
  - **Detectar y alertar tempranamente** sobre la emergencia.
  - Lograr una **respuesta y reacción de control rápida**.
  - **Minimizar los daños y consecuencias**.
  - Lograr una **pronta normalización** de las actividades.

- **C. Marco Legal del Plan de Emergencia**

- **Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria (Artículo 40):**
  - **Todo condominio debe contar con un plan de emergencia** ante siniestros como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan causar daño.
  - El plan debe incluir **acciones a tomar antes, durante y después** del siniestro o emergencia.
  - Debe poner **especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios**.
  - El **primer plan de emergencia** (que incluye el plan de evacuación) debe ser **suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio** (el desarrollador) y acompañarse al solicitar la recepción definitiva del proyecto. Si el condominio ya tiene recepción definitiva, se adjunta al solicitar el certificado de acogida a copropiedad.
- **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC):**
  - Es el reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y establece **protocolos de seguridad esenciales** al momento de construir una propiedad, previendo eventualidades de fuerza mayor.
  - Señala la necesidad de que las comunidades contemplen un **plan de emergencia**.

- **D. Responsabilidades en la Elaboración e Implementación**

- La Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece claramente quiénes son los actores clave en la creación y gestión del plan de emergencia:
- **El Propietario (desarrollador) o Primer Vendedor:**
  - Debe suscribir el **primer plan de emergencia** y acompañarlo en la solicitud de recepción definitiva del proyecto.

- Debe entregar al primer administrador una **copia en soporte digital y material** del primer reglamento de copropiedad y de los documentos que conformarán el archivo del condominio, incluyendo el plan de emergencia.
- **El Comité de Administración:**
  - Recae en el comité la **obligación de implantar el plan de emergencias** para afrontar riesgos.
  - Debe ser **aprobado por una asamblea extraordinaria** citada para ese efecto, dentro de los primeros tres meses del nombramiento del comité.
  - Es responsable de **actualizar el plan de emergencia** cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad.
  - Debe **actualizar el plan de evacuación al menos una vez al año**, considerando especialmente a **personas con discapacidad, movilidad reducida, infantes y población no hispanoparlante**, señalando acciones para su evacuación segura y expedita.
  - Debe **incluir acciones de capacitación y simulacros de evacuación** según los diferentes tipos de eventos.
  - Debe **requerir la información** sobre ocupantes con necesidades especiales y **proveer capacitaciones** al personal.
  - Debe **coordinar con los residentes u ocupantes las capacitaciones** necesarias para efectuar los simulacros o ejercicios.
  - La actualización del plan debe ser suscrita por el **presidente del comité de administración** y por el administrador del condominio, además del ingeniero en prevención de riesgos.
  - Si Carabineros o Bomberos realizan observaciones al plan, el comité (junto con el administrador) debe **evaluarlas con un ingeniero en prevención de riesgos** y determinar si se requiere modificar el plan, rectificándolo y entregando la nueva versión en 90 días.
- **El Administrador:**
  - Es fundamental que el administrador se **integre al plan desde el primer momento** de su gestión, ya que él y su personal son los más indicados para poner en práctica las normas y procedimientos.
  - Debe **mantener actualizado el registro de copropietarios**, incluyendo los domicilios y correos electrónicos para citaciones y comunicaciones.
  - Debe **mantener un archivo actualizado** de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación en la **recepción o conserjería del condominio**.
  - Es **personalmente responsable de velar que el diseño del conjunto y de las circulaciones interiores asegure el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia** de forma permanente.
  - Debe entregar el plan de emergencia y sus actualizaciones a la **Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu)**.
  - Debe **custodiar el archivo de documentos del condominio**, incluyendo el plan de emergencia y sus actualizaciones.

- **El Ingeniero en Prevención de Riesgos:**

- La **elaboración del primer plan de emergencia**, así como sus **actualizaciones**, deben ser realizadas y suscritas por un **ingeniero en prevención de riesgos**.
- Debe dar cumplimiento a la **norma técnica** que establezca el reglamento de la ley para este efecto.
- Puede elaborar un **informe fundado** para acreditar que las circunstancias del plan de evacuación vigente no han variado, lo que permite una "suscripción" de actualización en lugar de una re-elaboración completa.
- Debe evaluar las observaciones de Carabineros o Bomberos al plan.

### **E. Contenido del Plan de Emergencia**

- El Plan de Emergencia, y en particular el Plan de Evacuación, deben ser exhaustivos y accesibles.
- **Componentes del Plan de Emergencia (Artículo 40 de la Ley 21.442):**
  - **Acciones a tomar antes, durante y después** del siniestro o emergencia (incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos).
  - Énfasis en **alerta temprana**.
  - **Procedimientos de evacuación ante incendios**.
  - El plan de evacuación debe ser **actualizado anualmente**, prestando atención a **personas con discapacidad, movilidad reducida, infantes y población no hispanoparlante**, detallando acciones para su evacuación segura y expedita.
  - Debe incluir **acciones de capacitación y simulacros** de evacuación según los diferentes tipos de eventos.
- **Documentación y Archivo (Artículo 40 de la Ley 21.442):**
  - Debe mantenerse un **archivo actualizado** del plan de emergencia y evacuación en la **recepción o conserjería del condominio**.
  - Este archivo debe incluir un **plano del condominio** con indicación de:
    - **Vías de evacuación**.
    - **Instalaciones de emergencia:** grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía (grupo electrógeno), alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática.
    - **Instalaciones de servicios básicos:** agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción.
    - **Artefactos a gas** y sus requerimientos de ventilación.
    - **Cualquier otra información** de instalaciones o recintos relevante frente a emergencias.
  - El presidente del comité o el administrador son responsables de la **custodia y complementación** de estos documentos.
- **Características de un Plan de Emergencia Efectivo (Según Guía Minvu):**

- **Escrito:** Es un documento que debe ser publicado y dado a conocer.
- **Revisado por un especialista.**
- **Aprobado por una asamblea extraordinaria** de copropietarios.
- **Publicado y entregado** a cada copropietario.
- **Enseñado a toda la comunidad y al personal** que trabaja en el condominio.
- **Practicado por toda la comunidad.**
- **Actualizado anualmente** por el comité de administración.

### **F. Proceso de Implementación del Plan de Emergencia (Metodología ACHS)**

- La **Asociación Chilena de Seguridad (ACHS)** propone un proceso de cinco pasos para implementar un plan de emergencia, que puede servir como guía práctica:
- **Analizar las Amenazas y Riesgos:**
  - Observar y analizar el edificio **externa e internamente** para identificar elementos que puedan generar riesgos adicionales.
  - **Revisar el entorno:** Postes eléctricos, depósitos de materiales peligrosos que puedan incendiarse o caer.
  - **Considerar la distancia a servicios de emergencia** (Bomberos, Carabineros, centros médicos) para estimar tiempos de respuesta.
  - **Revisar el estado de las instalaciones de gas, electricidad y agua.**
  - **Examinar la distribución de espacios comunes** para asegurar que no haya interferencias en la evacuación.
  - **Identificar zonas seguras** (internas y externas).
  - **Determinar accesibilidad a equipos de protección contra incendios, luces de emergencia, equipos de primeros auxilios** (deben estar siempre a mano).
- **Definir Acciones y Grupos de Apoyo:**
  - Establecer **vías de evacuación y destacarlas con señalización.**
  - Definir **zonas de seguridad** tanto internas como externas.
  - Acordar el **tipo de señal que activará el plan** y cómo se ejecutará internamente.
  - Determinar **tiempos de evacuación y organización de salidas.**
  - Conformar **brigadas de emergencia o grupos de apoyo** a cargo de acciones operativas y coordinación de la evacuación.
  - **Capacitar a la comunidad** para apoyar en la prevención de riesgos y ejecución del plan.
- **Llevar el Plan al Papel (Documentación):**
  - La comunidad debe tener un **croquis o plano de la edificación** que muestre gráficamente la información recopilada, disponible para todos los copropietarios.
  - Este plano debe **identificar todas las "habitaciones"** del condominio, incluyendo pasillos, salidas de emergencia, vías de evacuación, zonas seguras.
  - Debe mostrar la **distribución del condominio** para que las instituciones de emergencia (Bomberos, Cruz Roja, ambulancias) puedan usarlo como orientación.

- Debe **destacar el entorno** del condominio, incluyendo distancias a servicios de emergencia y sus **números telefónicos**.
- **Difundir y Evaluar:**
  - El plan debe ser **compartido con todos los copropietarios** para que sepan cómo reaccionar ante una emergencia.
  - Se debe **escuchar las opiniones** de los copropietarios para posibles mejoras.
  - Determinar una **instancia de evaluación del plan, al menos una vez al año**, para estudiar posibles cambios.
  - Es necesario que el plan esté **constantemente actualizado** y que el comité y el administrador se preocupen de **dejarlo visible** para propietarios, residentes y trabajadores.

#### G. Entrega del Plan a las Autoridades

- El Plan de Emergencia y sus actualizaciones deben ser entregados a las autoridades competentes:
  - El **primer plan** debe ser entregado por el propietario (desarrollador) a la **unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos** de la comuna correspondiente, en **formato material y digital**, antes de solicitar la recepción definitiva de las obras.
  - Las **actualizaciones** deben ser entregadas a estas instituciones por el **comité de administración** (en formato material y digital) dentro de los **15 días corridos** siguientes a su suscripción.
  - Es obligatorio **requerir una constancia de recepción** de estos planes por parte de Carabineros y Bomberos, y esta constancia debe ser **informada a los copropietarios**.
  - Si las autoridades realizan **observaciones**, estas deben ser evaluadas por un ingeniero en prevención de riesgos junto al propietario/administrador/comité. Si se requiere modificación, la **nueva versión debe ser elaborada y suscrita por un ingeniero en prevención de riesgos** (junto al propietario o al presidente del comité y administrador) y entregada en un plazo de **90 días corridos** desde la recepción de las observaciones. Los documentos deben incorporarse al archivo del condominio.
- 

### • IV. Obligaciones de Seguridad y Mantenimiento Complementarias

- Un Plan de Emergencia efectivo se sustenta en una **gestión integral de la seguridad y el mantenimiento** de las instalaciones del condominio.

#### • A. Mantenimiento de Bienes de Dominio Común

- El administrador tiene la **obligación de cuidar los bienes de dominio común**, lo que implica una **correcta diligencia y atención**. Esto incluye, entre otras cosas:
- La **mantención de las redes internas de servicios básicos** (agua, electricidad, alcantarillado, gas, calefacción).

- La **mantención de los sistemas de emergencia y extinción de incendios**.
- Asegurarse de que la **infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida** para impedir el ingreso de distintos operadores.

Para una proyección adecuada de gastos, el administrador debe elaborar un **programa de mantención** de 12 meses para estas redes y sistemas. Al finalizar este período, debe **rendir una cuenta detallada** al comité de administración sobre las obras de mantención, reparación e inspección realizadas.

#### • **B. Seguros Obligatorios**

- Los condominios que incluyan **unidades con destino habitacional** tienen la obligación de **contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio**.
- **Cobertura del Seguro (Artículo 43 de la Ley 21.442):**
  - Debe cubrir los **daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes**.
  - Debe ofrecer **opciones a los copropietarios para cubrir los daños en sus unidades**, especialmente si son edificaciones continuas, pareadas o colectivas.
  - La asamblea puede decidir incluir **otras coberturas complementarias**, como **sismo o salida de mar**.
  - La Comisión para el Mercado Financiero (CMF) debe establecer mecanismos para **proteger los derechos de los copropietarios y evitar el doble pago de seguros**. Esto incluye:
    - Permitir a copropietarios presentar la póliza del condominio a entidades crediticias.
    - Permitir a copropietarios **renunciar a las opciones de cobertura de su unidad** si ya está asegurada por otra póliza (ej., hipotecaria), pero **no se eximen del pago de la parte correspondiente a los bienes comunes**.
    - Las indemnizaciones por daños parciales en una unidad deben destinarse **primero a la reparación del bien asegurado** y no al pago del saldo deudor del acreedor hipotecario.
  - Este seguro también es **exigible para condominios sin destino habitacional**, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario.
  - Los **condominios de viviendas sociales** tienen **normas especiales** para la cobertura contra incendio, buscando un resguardo adecuado sin una carga excesiva. Pueden acceder preferentemente a recursos públicos para solventar reparaciones por incendio u otras catástrofes.
- **Plazos de Exigibilidad (Artículo 5° Transitorio de la Ley 21.442):**
  - La obligación de contratar el seguro colectivo contra incendio será exigible **seis meses después de la publicación del reglamento de la Ley 21.442**. Durante el intermedio, rige el Artículo 36 de la Ley N° 19.537.
  - Los condominios anteriores a la Ley 21.442 tienen un plazo de **dos años** desde la entrada en vigencia del Artículo 43 para revisar sus pólizas y adaptarse.

### C. Mantenimiento y Certificación de Instalaciones de Gas

- La seguridad de las instalaciones de gas es una prioridad, y la Ley 21.442 lo aborda específicamente.
- **Responsabilidades según la Ley 21.442 (Artículo 24, 20):**
  - Las instalaciones de artefactos a gas dentro de una unidad solo pueden ser realizadas por una **persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC)**, previa comunicación al administrador.
  - El administrador tiene la función de **efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones de gas.**
  - El administrador o quien haga sus veces está **facultado para denunciar ante la SEC** el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas.
  - También puede encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la SEC la **verificación de las instalaciones de gas de la comunidad**, debiendo notificar el valor del servicio al comité de administración, que tiene 10 días para aceptar o proponer una alternativa. Si el comité no se pronuncia, el administrador puede contratar la certificación propuesta.
  - El administrador puede disponer, previo aviso al comité, **cualquier revisión relativa al gas en bienes comunes o unidades** cuando sea dispuesta por la autoridad competente.
- **Detalles del Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas (Decreto N° 66/2007 del Mimecon, fuente SEC):**
  - Este decreto establece los **requisitos mínimos de seguridad** para las instalaciones interiores de gas (individuales o colectivas, abastecidas por red o cilindros) y sus medidores, en edificios residenciales, comerciales, industriales y públicos.
  - **Ejecución y Mantenimiento:** La elaboración de proyectos, ejecución, mantenimiento, modificación, renovación y reparación de las instalaciones de gas y sus medidores (incluyendo instalación/desconexión de artefactos) deben ser realizadas **solo por instaladores de gas de la clase correspondiente, autorizados por la SEC.**
  - **Certificación:** Las **instalaciones nuevas o modificadas** deben ser **certificadas por entidades autorizadas por la SEC** para constatar el cumplimiento de los requisitos de seguridad. Se debe hacer una **inspección periódica** de las instalaciones en uso.
  - **Declaración:** Los propietarios o el propietario primer vendedor deben **inscribir la Declaración de la instalación en la SEC** a través de un instalador de gas. Posteriormente, se debe **entregar una copia de dicha Declaración y su plano definitivo al administrador o comité.**
  - **Archivo del Administrador:** El administrador debe **mantener una copia de la inscripción de la Declaración** y de la documentación detallada para uso de los copropietarios, especialmente en emergencias.
  - **Mantenimiento:** Los propietarios deben encomendar el mantenimiento e intervención a **personal competente e instaladores de gas con licencia vigente** de la SEC. El mantenimiento debe realizarse **al menos anualmente.**



- **Proyectos de Instalaciones de Gas:** Deben cumplir con la normativa vigente. Deben incluir **memoria de cálculo, planos de obras ("As built"), especificaciones técnicas de materiales y artefactos, recomendaciones del fabricante, procedimientos de construcción, y un Manual de Uso.** El proyecto debe ser firmado por el instalador y el propietario.
- **Punto de Prueba ("Te de Prueba"):** Toda instalación de gas debe incluir una "**Te de prueba**" de 12,52 mm (1/2" HI) para los ensayos y controles de certificación/inspección periódica, ubicada después del medidor o regulador de servicio.
- **Tuberías:** Se permite el uso de tuberías plásticas (PE) **solo fuera de los edificios y enterradas.** Las tuberías de gas en edificios deben ser **a la vista o en conductos registrables**, prohibiéndose las empotradas. Deben asegurar que no transmitan esfuerzos estructurales al edificio. Se deben considerar protecciones contra daños mecánicos y corrosión para tuberías enterradas. Deben tener flexibilidad para atenuar efectos térmicos y sísmicos.
- **Válvulas:** Deben haber **válvulas de corte antes del medidor** y una **válvula de paso para cada artefacto.** Las válvulas de paso deben estar a la vista y ser de fácil acceso ("accesibilidad grado 1").
- **Gabinetes de Medidores:** Deben ser de **uso exclusivo**, contruidos con **material no quebradizo y no combustible.** Deben contar con **ventilación natural.**
- **Señalética:** Los gabinetes y artefactos deben tener **advertencias de seguridad y rótulos claros** con información relevante (tipo de gas, número municipal, etc.), que sean permanentes, legibles y de fácil comprensión.
- **Instalaciones de GLP (Gas Licuado de Petróleo):** La instalación de equipos de GLP en techos solo se permite si no hay otra opción y el techo está diseñado para resistir incendios. Se deben mantener **distancias de seguridad mínimas** a aberturas del edificio, vías públicas, conductores eléctricos, etc.. Los cilindros portátiles de GLP deben instalarse en **espacios ventilados** y protegidos con gabinetes con **resistencia al fuego de al menos F60** y con una cara abierta al exterior protegida con rejilla. **No se permite la instalación de equipos de GLP en cajas de escala, pasillos o recintos interiores de departamentos en altura.**
- **Artefactos a Gas:** Deben ser instalados según las **instrucciones del fabricante.** Deben ser adecuados para el gas y presión suministrados. Las aberturas de ventilación no deben ser reducciones de puertas. Se establecen **distancias de seguridad** a materiales combustibles para calentadores de agua, estufas, artefactos de cocina y secadoras de ropa.

#### D. Mantenimiento y Certificación de Ascensores y Montacargas

- Los ascensores y montacargas son componentes críticos para la seguridad y el funcionamiento del condominio.
- **Responsabilidades según la Ley 21.442 (Artículo 20):**

- El administrador tiene la función de **efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de los ascensores** (verticales, inclinados, funiculares), montacargas y escaleras o rampas mecánicas, y sus instalaciones.
- Puede **contratar la mantención y certificación** de estos equipos, notificando al comité de administración del valor del servicio.
- **Normativa Técnica (NCh440/1:2014):**
  - Esta norma establece las **reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores** (de pasajeros y de pasajeros y cargas) con el fin de **salvaguardar a personas y objetos** de riesgos de accidentes asociados al uso, mantenimiento y operaciones de emergencia. Es **idéntica a la Norma UNE EN 81-1:2001+3**.
  - **Principios Generales:** Los componentes deben mantenerse adecuadamente, elegirse e instalarse para que las influencias previsibles del entorno no afecten el funcionamiento seguro. Las vías de acceso a las zonas de trabajo deben estar suficientemente iluminadas.
  - **Inspecciones, Ensayos, Registro y Mantenimiento (Capítulo 16, NCh440/1:2014):**
    - Los ascensores deben ser objeto de **inspecciones y ensayos antes de su puesta en servicio**.
    - Debe existir un **registro (libro de registro)** que contenga planos de instalación, esquemas eléctricos, informes de examen e inspección (fechados), y que se mantenga actualizado con modificaciones importantes, cambios de piezas o accidentes. Este registro debe estar **a disposición de quien tenga a cargo el mantenimiento y de la persona u organismo responsable de las inspecciones periódicas**.
    - El instalador debe facilitar un **manual de instrucciones** para el uso normal y maniobras de rescate.
    - Se debe realizar **mantención periódica** por un servicio técnico especializado y mantener un archivo de los informes de mantención.
    - Debe haber permanentemente una **persona capacitada para el rescate de pasajeros**.
    - La sala de máquinas debe mantenerse **limpia, sin objetos ajenos** a los equipos y con buena iluminación.
  - **Dispositivos de Seguridad:** La norma detalla requisitos para el hueco del ascensor, espacios de maquinaria y poleas, puertas de piso, cabina, contrapeso, masa de equilibrado, paracaídas, limitadores de velocidad y amortiguadores.
  - **Advertencias y Marcado (Capítulo 15, NCh440/1:2014):** Todas las placas, advertencias, marcado e instrucciones deben ser **indelebles, legibles, de fácil comprensión** (con símbolos si es necesario), de **material duradero**, situadas a la vista y redactadas en el **idioma del país**.
    - En la cabina, los dispositivos de control deben estar claramente identificados.
    - En los **espacios de maquinaria y poleas**, debe haber un cartel que indique: **"Maquinaria de ascensor - Peligro" y "Acceso prohibido a toda persona ajena al servicio"**.

- En las trampillas, un cartel visible debe indicar "**Peligro de caída - Cerrar la trampilla**".
- Debe haber instrucciones detalladas para **averías y movimiento de emergencia manual o eléctrico** en el cuarto de máquinas o paneles de emergencia.
- Los **pisos de parada** deben estar identificados.
- En caso de **sobrecarga**, los usuarios deben ser informados mediante una señal audible y/o visual en la cabina.

#### **E. Otras Consideraciones de Seguridad en Áreas Comunes**

- Además de los planes de emergencia y el mantenimiento de instalaciones específicas, la gestión general de las áreas comunes contribuye a la seguridad del condominio.
- **Iluminación Adecuada:** Pasillos, estacionamientos y áreas de acceso deben estar **bien iluminadas** para evitar zonas de riesgo.
- **Mantención Permanente:** Los espacios deben estar **limpios, libres de basura y escombros**, lo que aumenta la sensación de seguridad.
- **Personal Capacitado:** Porteros y conserjes deben estar preparados en **protocolos de acceso, manejo de emergencias y comunicación efectiva**.
- **Registro de Residentes:** Mantener una lista actualizada facilita la comunicación y participación en caso de emergencia.
- **Extintores:** Los extintores deben estar **certificados por un laboratorio acreditado por el INN** y claramente identificados con señalización en lugares visibles y libres de obstáculos.
- **Red Húmeda y Red Seca:** Son sistemas de extinción de incendios. La Red Húmeda debe tener una manguera de 25mm con llave de paso, ubicada a no más de 20 metros de cualquier punto de la unidad respectiva.