



Responsabilidad del Administrador de Edificios y Condominios

El Administrador es el Asesor del Comité de Administración, en lo que establece Ley N° 19.537, y Reglamento de Copropiedad, dado que no solo debe administrar recursos económicos, recursos humanos, de seguridad entre otros.

En este artículo vamos a tratar la seguridad de Edificios y Condominios

Ley N° 19.537, en su artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgos de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad.

Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia.

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

Respecto a este punto, el Cuerpo de Bomberos de Chile, en su circular 0339, establece los criterios para la elaboración del Plan de Evacuación, que corresponderá ingresar al Cuerpo de Bomberos, de tal forma de uniformar los contenidos, los que sin duda, en caso de emergencia, se constituirán en antecedentes relevantes tanto para la indicada institución, como para los ocupantes de las edificaciones.

Plan de Evacuación esté constituido por los siguientes componentes:

- Ficha técnica del edificio
- Planos de la edificación con la señalización respectiva de acuerdo a las

- normas chilenas y,
- Guía Práctica de Evacuación, que contendrá instrucciones para la evacuación de los ocupantes de un edificio.

Esta circular establece que el Plan de Evacuación debe ser elaborado por un profesional especialista, de acuerdo a la definición del vocablo que entrega la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 1.1.2., correspondiendo que los componentes del plan sean entregados en tres copias, en las oficinas del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la ubicación de la edificación. La primera copia quedará en poder de dicha institución; la segunda se adjuntará a la Dirección de Obras Municipales, en la oportunidad en que se solicite la recepción definitiva de las obras, y la tercera quedará en poder del propietario, para conocimiento de los ocupantes del edificio.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la referencial Ley.

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Reglamentos Internos de Orden, Higiene y Seguridad

Los edificios y condominios regidos por la ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se encuentran obligados a confeccionar un reglamento interno de orden, higiene y seguridad en los términos dispuestos por el artículo 153 del

División Difusión y Comunicaciones

para Latinoamérica

Código del Trabajo. Para que tal obligación sea procedente el edificio o condominio debe contar con, a lo menos, 10 trabajadores permanentes. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, debe indicarse que los edificios y condominios referidos se encuentran obligados a confeccionar un reglamento Interno de Higiene y Seguridad en el trabajo, **conforme lo establece el artículo 67 de la Ley N° 16.744, obligación que le asiste a toda empresa o entidad, cualquiera sea el número de trabajadores que ocupe.** Así lo ha señalado la Dirección del Trabajo en dictamen N° 2936/84 de 23.07.2003.

El Código de Trabajo en su Art. 184, señala que el empleador (la Comunidad del Edificio) estará obligado a tomar todas las medidas necesarias para proteger eficazmente la vida y salud de los trabajadores, informando de los posibles riesgos y manteniendo las condiciones adecuadas de higiene y seguridad en las faenas, como también los implementos necesarios para prevenir accidentes y enfermedades profesionales.

Deberá Asimismo prestar o garantizar los elementos necesarios para que los trabajadores en caso de accidente....."

Arts. Relacionados

Las Comunidades y los Administradores de edificios

Nuevos sensores para edificios permitirán "que las paredes hablen"

Aprueba reglamento de calderas, autoclaves y equipos que utilizan vapor de agua

Conserje y explosión en Rosario: Instalador de gas escapó tras negligente trabajo

¿Cómo superar el miedo a los temblores?

Incendios son la principal causa de muerte de niños en el hogar.

Intensa actividad sísmica en lo que va de 2013. Tenemos Planes de Emergencias?

Estudio indica que terremotos en Chile han deformado a la Tierra de manera permanente.

DS 594 y las exigencias en Prevención y Protección Contra Incendios.

A 33 aumentan muertos por explosión en edificio de Pemex en México

Incendio destruye departamento y obliga a evacuación total de edificio en San Miguel

Deficiencias de seguridad en piscinas

Artículo preparado por

Director www.sigweb.cl.