



UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA
MARÍA SEDE JOSÉ MIGUEL CARRERA –
DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN DE
RIESGOS Y CONSTRUCCIÓN

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
PARA CONDOMINIOS RURALES**

Trabajo de Titulación para
optar al Título Profesional
de INGENIERO EN
PREVENCIÓN DE
RIESGOS LABORALES Y
AMBIENTALES.

Alumno:

Sr. Benjamín Carlos Fuentes
Riquelme.

Profesor Guía:

Dr. Claudio Acuña Correa.



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE MONOGRAFÍA A REPOSITORIO ACADÉMICO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO ACADÉMICO

Tipo de monografía (marcar una opción): ☒ Memoria o trabajo de título ☐ Tesis de Postgrado

Título del trabajo: **SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN PARA CONDOMINIOS RURALES**

Nombre del candidato(a): Sr. Benjamín Fuentes Riquelme.

Carrera / Grado: Ingeniería en Prevención de Riesgos Laborales y Ambientales.

Campus: Sede Viña del Mar USM Departamento: Construcción y Prevención de Riesgos.

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

Yo, Claudio Acuña Correa, en mi calidad de profesor(a) guía/director(a) del trabajo académico mencionado anteriormente **DEJO CONSTANCIA** que:

- He revisado esta versión del documento y corresponde a la versión final aprobada del trabajo.
- El trabajo cumple con los requisitos académicos y de formato establecidos por la institución.

3.- EVALUACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD POR PROPIEDAD INDUSTRIAL (marcar una opción)

☒ El trabajo **NO contiene** información que amerite confidencialidad y puede ser publicado de inmediato en repositorio con acceso abierto.

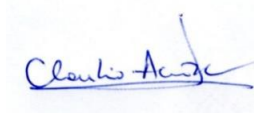
☐ El trabajo **CONTIENE** información con potenciales implicancias de propiedad industrial o intelectual y requiere un periodo de confidencialidad (**embargo**) por (marcar una opción):

☐ 6 meses ☐ 12 meses ☐ 2 años ☐ 3 años ☐ 5 años ☐ 10 años

Fundamentación de la necesidad de confidencialidad (obligatorio si se solicita embargo):

4.- FIRMAS

Profesor(a) guía o director(a) de memoria o tesis:



Fecha: 02 de Marzo del 2026 Firma: _____

Estudiante o Candidato(a):



Fecha: 02 de Marzo del 2026 Firma: _____

Este formulario debe ser insertado como página 2 de la memoria o tesis, completado y firmado por estudiante y profesor(a) antes de la entrega en portal PRISMA de Biblioteca USM.

RESUMEN

Este documento tiene como objetivo describir el proceso que se llevó a cabo para proyectar un Sistema Integrado de Gestión para Condominios Rurales que incorpora los aspectos de calidad, seguridad, medio ambiente y responsabilidad social y legal.

Esto, con el fin de mejorar y optimizar sus operaciones actuales. Además, se propone dejar las bases de un Sistema de Gestión Integrado que, si la administración así lo requiere, pueda ser orientado hacia la certificación según normativas internacionales tales como ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001, permitiendo fortalecer la gestión organizacional, la mejora continua, el cumplimiento normativo y la prevención de riesgos, bajo un enfoque sistemático y documentado

La metodología empleada incluye una revisión exhaustiva de las normativas vigentes, el análisis de los procesos actuales de los condominios, y la integración de prácticas de gestión probadas en las áreas de calidad, seguridad y medio ambiente. Los resultados demuestran que la implementación del sistema no solo mejora la eficiencia operativa, sino que también contribuye a la sostenibilidad y responsabilidad social de los condominios.



INDICE

CONTENIDO

SIGLAS Y SIMBOLOGÍAS	7
INTRODUCCIÓN	9
OBJETIVOS	12
OBJETIVO GENERAL.....	12
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	12
ALCANCE	13
JUSTIFICACIÓN	14
METODOLOGÍA.....	15
CAPÍTULO 1.....	19
ANTECEDENTES DE LOS CONDOMINIOS RURALES EN CHILE.....	19
1.1. ANTECEDENTES GENERALES DE LOS CONDOMINIOS RURALES EN CHILE.....	20
1.2. CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO COMO CASO REFERENCIAL	22
1.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO	23
1.4. SERVICIOS Y PROCESOS DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO.....	25
1.5. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD	27
1.6. INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO.....	32
1.7. TIPO DE INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO	36



CAPÍTULO 2.....	38
MARCO TEÓRICO	38
2.1. MARCO TEÓRICO	39
2.2. MARCO LEGAL Y NORMATIVO RELATIVO A CONDOMINIOS	40
2.3. MARCO TÉCNICO DE ANTECEDENTES GENERALES SOBRE CONDOMINIOS RURALES.....	44
2.4. NORMAS Y DISPOSICIONES DE SEGURIDAD	48
2.5. CONCEPTOS GENERALES DE SEGURIDAD	51
2.6. CONCEPTOS DE ORDEN, ASEO E HIGIENE	53
2.7. RIESGOS Y EMERGENCIAS	56
2.8. SEGURIDAD EN EL HOGAR Y PRIMEROS AUXILIOS	59
CAPÍTULO 3.....	65
PROPUESTA DE SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	65
EN CONDOMINIOS RURALES	65
3.1. DEFINICIÓN DE SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN (SIG)	66
3.2. COMPONENTES CLAVES DE UN SIG.....	66
3.3. BENEFICIOS CLAVES DE IMPLEMENTAR UN SIG	67
3.4. DESAFÍOS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SIG	68
3.5. SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN EN EL CONTEXTO DE LOS CONDOMINIOS	69
3.6. IMPORTANCIA DE LOS SIG EN LOS CONDOMINIOS RURALES.....	72
3.7. APLICACIONES ESPECÍFICAS DE SIG EN CONDOMINIOS RURALES ..	76
3.8. REGULACIONES Y NORMATIVAS RELACIONADAS CON SIG EN CONDOMINIOS RURALES.....	86
3.9. ANÁLISIS FODA DEL SIG EN CONDOMINIOS RURALES	90



3.10. CRONOGRAMA ESTIMADO DE IMPLEMENTACIÓN DEL SIG	91
CAPÍTULO 4.....	93
PROPUESTA DE PLAN DE EMERGENCIA PARA CONDOMINIOS RURALES	93
4.1. INTRODUCCIÓN AL PLAN DE EMERGENCIA PARA CONDOMINIOS RURALES	94
4.2. IDENTIFICACIÓN DE PELIGROS Y EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	127
4.3. MATRIZ DE RIESGOS EN CONDOMINIOS RURALES	139
4.4. ELABORACIÓN DEL COMITÉ DE EMERGENCIA	154
4.5. MODELO DE ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ DE EMERGENCIA	160
4.6. PRESUPUESTO REFERENCIAL PARA IMPLEMENTACIÓN DEL SIG...	161
4.7. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DEL SIG Y DEL PLAN DE EMERGENCIA	163
4.8. VALORIZACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN.....	164
Inversión Total Estimada.....	166
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES.....	167
CONCLUSIÓN.....	168
RECOMENDACIONES.....	169
REFERENCIAS	171
GLOSARIO DE TÉRMINOS	173
ANEXOS	176
Anexos - Sistema Integrado de Gestión para Condominios Rurales	176
Anexo 1: Acta de Constitución del Comité de Emergencia.....	177
Anexo 2: Ficha de Evaluación de Riesgos por Zona del Condominio.....	179



Anexo 3: Formulario de Registro de Simulacro.....	180
Anexo 4: Protocolo Básico de Emergencia Interna	181

SIGLAS Y SIMBOLOGÍAS

Sigla Abreviación	/ Definición
SIG	Sistema Integrado de Gestión
SENAPRED	Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres (ex ONEMI)
ONEMI	Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior (reemplazada por SENAPRED)
DL 3.516	Decreto Ley N.º 3.516 de Subdivisión de Predios Rurales
DFL	Decreto con Fuerza de Ley
ISO	International Organization for Standardization (Organización Internacional de Normalización)
ISO 9001	Norma de gestión de calidad
ISO 14001	Norma de gestión ambiental
ISO 45001	Norma de seguridad y salud ocupacional
ISO 50001	Norma de gestión energética
ISO 26000	Norma de responsabilidad social
ISO 27001	Norma de seguridad de la información



Sigla Abreviación	/ Definición
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
CONAF	Corporación Nacional Forestal
SAG	Servicio Agrícola y Ganadero
PDI	Policía de Investigaciones de Chile
SAMU	Servicio de Atención Médica de Urgencia
APR	Agua Potable Rural
PRC	Plan Regulador Comunal
PRI	Plan Regulador Intercomunal
DEA	Desfibrilador Externo Automático

INTRODUCCIÓN

La gestión de condominios en Chile, especialmente rurales, enfrenta diversos desafíos que requieren un enfoque coordinado y eficiente. Para abordar estas necesidades, la implementación de un Sistema Integrado de Gestión (SIG) se presenta como una solución estratégica que permite gestionar de manera conjunta aspectos de seguridad, calidad, medio ambiente y cumplimiento legal. Esta perspectiva integral garantiza una administración coherente y sostenible, mejorando significativamente la calidad de vida de los residentes.

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442 (2023), moderniza la regulación de los condominios en Chile, otorgando un marco legal más robusto para la convivencia, administración y funcionamiento de comunidades residenciales. Aunque esta normativa está principalmente enfocada en zonas urbanas, los condominios rurales también pueden acogerse voluntariamente a ella, siempre que cumplan con ciertas condiciones específicas.

Un condominio rural es aquel que se encuentra fuera del límite urbano, en un sector destinado principalmente a actividades agrícolas, forestales, turísticas o de conservación. La determinación de si una zona es urbana o rural corresponde a lo que indique el Plan Regulador Comunal de cada municipio, o en su defecto, al Plan Regulador Intercomunal o lo que establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Las zonas urbanas suelen contar con infraestructura consolidada (agua potable, alcantarillado, pavimentación, etc.), mientras que en las zonas rurales se permite la subdivisión de terrenos con un mínimo de 5.000 m², regulado por el Decreto Ley N° 3.516 (1980).

En el caso de los condominios rurales, la adhesión a la Ley N° 21.442 (2023) es opcional. Si un proyecto en zona rural decide no acogerse a esta ley, se registrá

únicamente por otras normativas como el DL 3.516, y no contará con un reglamento de copropiedad ni con las estructuras formales de administración que establece la ley de copropiedad (como asambleas de copropietarios, administrador, sistema de gastos comunes, entre otros). Esto puede ser más flexible, pero también puede generar conflictos o descoordinación entre los propietarios respecto al uso y mantención de espacios comunes.

Por lo tanto, acogerse a la Ley N° 21.442 (2023) representa una oportunidad para establecer un marco normativo claro y participativo, incluso en entornos rurales, siempre que se adapte a las condiciones propias de esos territorios.

La seguridad es una prioridad fundamental en cualquier condominio. Un SIG efectivo incluirá la instalación de sistemas de vigilancia avanzada, controles de acceso riguroso y la implementación de protocolos de respuesta ante emergencias. Estas medidas no solo protegen a los residentes y sus propiedades, sino que también crean un entorno de confianza y tranquilidad.

En cuanto a la calidad, un SIG basado en normas reconocidas como ISO 9001 permitirá establecer procedimientos estandarizados y políticas claras. Esto asegurará que todos los servicios y procesos, desde el mantenimiento de las instalaciones hasta la atención al cliente, se realicen con altos estándares de eficiencia y satisfacción. La mejora continua y la retroalimentación de los residentes son pilares esenciales en este enfoque.

El compromiso con el medio ambiente es crucial para la sostenibilidad de un condominio. La implementación de prácticas ecológicas, como la gestión adecuada de residuos, el uso eficiente de recursos y la promoción de energías renovables, basadas en normas como ISO 14001, ayudará a reducir el impacto ambiental. Estas iniciativas no solo benefician al entorno natural, sino que también fomentan una cultura de responsabilidad ambiental entre los residentes de los condominios rurales que existen en Chile.

En Chile, el cumplimiento de la normativa legal es esencial para la operación de cualquier condominio. Un SIG permitirá identificar y cumplir con todas las regulaciones aplicables, desde la legislación de seguridad y salud ocupacional hasta las leyes ambientales y de propiedad horizontal. Esto garantizará que todas las actividades del condominio se realicen de manera legal y transparente, evitando sanciones y promoviendo una gestión responsable.

Este Sistema de Gestión tiene como finalidad mejorar y optimizar las prácticas administrativas y operativas de los condominios en Chile, asegurando un manejo eficiente y sostenible. Además, el sistema estará diseñado para cumplir con los estándares internacionales, facilitando una futura certificación y promoviendo una cultura de mejora continua y responsabilidad integral dentro de la organización.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un sistema integrado de gestión que optimice la administración, coordinación y sostenibilidad de los condominios rurales en Chile, considerando el marco legal vigente y las particularidades del entorno rural.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Realizar un diagnóstico de la situación actual relativa a la gestión integral preventiva en los condominios rurales en Chile.
2. Desarrollar la estructura del Sistema Integrado de Gestión que involucre: Calidad, Seguridad, Medio Ambiente y Responsabilidad Social y Legal.
3. Definir una Matriz de Riesgos asociada al Sistema Integrado de Gestión para condominios rurales.
4. Establecer las Bases para la conformación de un SISTEMA ADMINISTRATIVO de GESTIÓN, que considere Comité de Emergencias y sus funciones.

ALCANCE

El presente Trabajo de Título tiene como finalidad diseñar un Sistema Integrado de Gestión para aplicar en condominios rurales en Chile, además este SIG deberá contemplar en esta estructura principal las responsabilidades de la administración de condominios rurales, de sus empleados, y habitantes del mismo, además se deberá establecer los flujos de comunicación con las autoridades pertinentes llámese Carabineros de Chile, Policía de Investigaciones de Chile (PDI), Cuerpo de Bomberos, Servicio de Atención Médica de Emergencia (SAMU), Brigadas de La Corporación Nacional Forestal (CONAF), SENAPRED (ex ONEMI), Seguridad Ciudadana (Municipalidad) y Junta de Vecinos.

Para ellos se entregará las directrices generales, de conformación de comité de riesgos, brigadas de emergencias y demás alcances que contemple los SIG en conformidad a la variables o realidades de cada condominio, ejemplo ubicación geográficas, geografía del condominio, cercanías de centro poblados, existencia de causas de ríos u otras condiciones climáticas.

En este contexto, el diseño y desarrollo del Sistema Integrado de Gestión considera al Condominio Valle del Estero, ubicado en la comuna de Puchuncaví, como caso de estudio, utilizado exclusivamente con fines académicos, docentes y referenciales, permitiendo ejemplificar la aplicación práctica del sistema propuesto sin que ello implique una implementación obligatoria o definitiva.

JUSTIFICACIÓN

El crecimiento sostenido de la población en sectores rurales ha impulsado la creación de condominios rurales en Chile, generando nuevos desafíos en materia de gestión, seguridad y convivencia. Estos espacios presentan condiciones particulares —como aislamiento geográfico, escasa infraestructura de emergencia y limitada conexión con servicios públicos— que requieren una planificación estratégica y adaptada a su realidad.

Frente a este contexto, el diseño e implementación de un Sistema Integrado de Gestión (SIG) se vuelve fundamental para garantizar la seguridad y el bienestar de quienes habitan estos espacios. Un SIG permite coordinar acciones preventivas y de respuesta ante emergencias, establecer responsabilidades claras entre la administración, los empleados y los residentes, y generar canales de comunicación efectivos con organismos externos como Carabineros de Chile, PDI, Bomberos, SAMU, CONAF, SENAPRED, Seguridad Ciudadana y Juntas de Vecinos.

Este proyecto encuentra sustento legal en la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria (2022), que regula la organización y funcionamiento de las comunidades habitacionales, y en el Decreto Ley N° 3.516 (1980), que establece las normas para la subdivisión de predios rústicos. Ambos cuerpos legales entregan el marco normativo necesario para diseñar un modelo de gestión ajustado a las características de estos territorios.

Además, se propone incorporar instancias como comités de emergencia y brigadas internas, cuyas funciones se definirán según las condiciones particulares de cada condominio: ubicación geográfica, acceso a servicios, presencia de cursos de agua, riesgo de incendios forestales, entre otros factores críticos.

Este proyecto busca contribuir a una gestión más organizada, participativa y eficiente de los condominios rurales, fortaleciendo la capacidad comunitaria para prevenir y enfrentar situaciones de riesgo, y promoviendo una cultura de seguridad acorde a la realidad del mundo rural chileno.

METODOLOGÍA

El presente Trabajo de Título adopta una metodología cualitativa de tipo descriptivo y propositivo, ya que se orienta a comprender una realidad específica (la gestión en condominios rurales en Chile) y, a partir de ese análisis, proponer una solución estructurada mediante un Sistema Integrado de Gestión (SIG).

Dado que no se trata de una investigación con aplicación experimental o medición cuantitativa, el enfoque cualitativo permite abordar las particularidades del entorno rural desde una perspectiva contextual, flexible y adaptativa, considerando tanto los marcos normativos vigentes como las realidades sociales y territoriales en las que se insertan los condominios rurales.

El desarrollo de la propuesta se estructuró en las siguientes etapas metodológicas:

1. Revisión documental y normativa

En esta etapa se realizó un análisis exhaustivo de la legislación vigente aplicable a la administración de comunidades habitacionales y al uso de suelo en áreas rurales. Se consideraron como documentos base la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria (2022), que regula el funcionamiento de las comunidades bajo régimen de copropiedad, y el Decreto Ley N° 3.516 (1980), que establece las disposiciones sobre la subdivisión de predios rústicos, también se tomó en cuenta la derogada Ley N° 19.537 (1997), para datos y comparaciones

necesarias. Asimismo, se revisaron normas complementarias relacionadas con seguridad, emergencias, protección civil y gestión del riesgo, tales como protocolos de SENAPRED, CONAF, Bomberos de Chile, y documentos técnicos de gobiernos locales.

Esta revisión permitió establecer los lineamientos normativos y administrativos mínimos que un condominio rural debe cumplir, así como identificar vacíos o áreas susceptibles de mejora en la coordinación entre actores internos y externos.

2. Diagnóstico del contexto rural y comunitario

Posteriormente, se elaboró un diagnóstico del entorno operativo en el que se implementaría un SIG. Se analizaron elementos como:

- Características geográficas y climáticas del territorio.
- Tipología de los condominios rurales y su dispersión territorial.
- Riesgos naturales y antrópicos más comunes (incendios forestales, sismos, aislamiento, entre otros).
- Accesibilidad a servicios básicos, centros urbanos y organismos de emergencia.
- Nivel de organización interna y presencia de liderazgos comunitarios.

Este análisis situacional sirvió como insumo para personalizar el diseño del sistema, asegurando su pertinencia y viabilidad en diversos escenarios rurales del país.

3. Diseño del Sistema Integrado de Gestión (SIG)

Con base en los antecedentes recopilados, se diseñó un SIG especialmente orientado a condominios rurales, incorporando los siguientes componentes principales:

- Estructura organizacional interna: roles y funciones de la administración, trabajadores y residentes.
- Vinculación con autoridades externas: protocolos de contacto y coordinación con Carabineros, PDI, Bomberos, SAMU, CONAF, SENAPRED, Seguridad Ciudadana y Juntas de Vecinos.
- Comité de emergencias y brigadas: lineamientos para su conformación, funciones, capacitación y respuesta ante incidentes.
- Gestión de la información: registro, monitoreo y actualización de datos relevantes (riesgos, mapas de evacuación, inventarios de recursos).
- Adaptabilidad territorial: criterios para ajustar el SIG según la geografía, el clima, los accesos y los recursos disponibles en cada condominio.

4. Elaboración de herramientas visuales y operativas

Para facilitar la comprensión y posterior implementación del sistema, se diseñaron diversos materiales de apoyo:

- Flujogramas que representen procesos claves.
- Organigramas para visualizar la jerarquía y responsabilidades dentro del condominio.
- Infografías con protocolos de emergencia específicos (sismos, incendios, accidentes).
- Formatos base para planes de emergencia, actas del comité y fichas de riesgos.

Estas herramientas permiten que los actores comunitarios puedan apropiarse del sistema, comprender su rol dentro de él y replicarlo según su realidad.

5. Validación conceptual

Si bien no se realizó una validación práctica en terreno, el modelo propuesto fue contrastado con criterios técnicos y recomendaciones de organismos especializados en gestión del riesgo y copropiedad. Esto incluyó la comparación con experiencias documentadas y guías emitidas por instituciones como SENAPRED, CONAF, y municipalidades de zonas rurales.

Este proceso buscó asegurar que la propuesta no solo sea teóricamente sólida, sino también coherente, factible y adaptable a los desafíos reales que enfrentan los condominios rurales chilenos.

Esta metodología combina la rigurosidad del análisis normativo con la flexibilidad del diseño contextual, permitiendo construir una propuesta de SIG útil, replicable y alineada con los principios de seguridad comunitaria, organización vecinal y gobernanza local.



CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES DE LOS CONDOMINIOS RURALES EN CHILE

1.1. ANTECEDENTES GENERALES DE LOS CONDOMINIOS RURALES EN CHILE

En el siguiente capítulo se presentarán los antecedentes generales que permiten contextualizar el desarrollo e implementación de un Sistema Integrado de Gestión en condominios rurales en Chile. Se abordarán las características principales de este tipo de comunidades, su funcionamiento actual, y los desafíos que enfrentan en cuanto a organización interna, administración de espacios comunes y convivencia entre propietarios. La información recopilada considera aspectos territoriales, sociales y organizacionales que sirven de base para el análisis y diseño del sistema propuesto.

En Chile, los condominios rurales o parcelaciones han surgido como una modalidad relevante de ocupación del territorio, especialmente en zonas rurales cercanas a centros urbanos. Este tipo de desarrollo se caracteriza por la subdivisión de predios agrícolas en parcelas de aproximadamente 5.000 m², destinadas principalmente a uso habitacional, recreacional o de segunda vivienda, manteniendo una relación directa con el entorno natural y rural.

El crecimiento de este tipo de condominios ha generado nuevos desafíos en materia de gestión, organización comunitaria, seguridad, mantenimiento de infraestructura común y preparación ante emergencias, aspectos que justifican la necesidad de implementar sistemas de gestión integrados adaptados a su realidad territorial.

Este tipo de parcelaciones, originalmente pensadas para fines agrícolas o recreativos, han evolucionado hacia formas de urbanización informal que, en la práctica, funcionan como comunidades cerradas, compartiendo accesos, caminos interiores y, en algunos casos, sistemas de agua y energía. Sin embargo, al no estar sujetos a los mismos requerimientos que los condominios urbanos, muchos de estos proyectos han surgido sin una planificación clara, sin reglamentos internos ni estructuras de administración adecuadas.

La ausencia de una normativa específica para este tipo de comunidades ha generado diversos desafíos: conflictos entre propietarios por el uso y mantención de espacios comunes, falta de servicios básicos estables, escasa fiscalización y problemas ambientales por construcciones en sectores sensibles o no aptos para urbanizar. Esta situación ha puesto en evidencia la necesidad de contar con herramientas de gestión y regulación que permitan ordenar este tipo de asentamientos.

Los condominios rurales en Chile se han expandido principalmente en la zona centro-sur del país, concentrándose en regiones como Valparaíso, Metropolitana, O'Higgins, Maule, Biobío y La Araucanía. Estas áreas se caracterizan por una creciente demanda de parcelaciones de agrado, impulsada por el interés en espacios amplios, entornos naturales y estilos de vida más tranquilos. Geográficamente, esta concentración responde tanto a la cercanía con centros urbanos como a la disponibilidad de suelos rurales aptos para subdivisión.

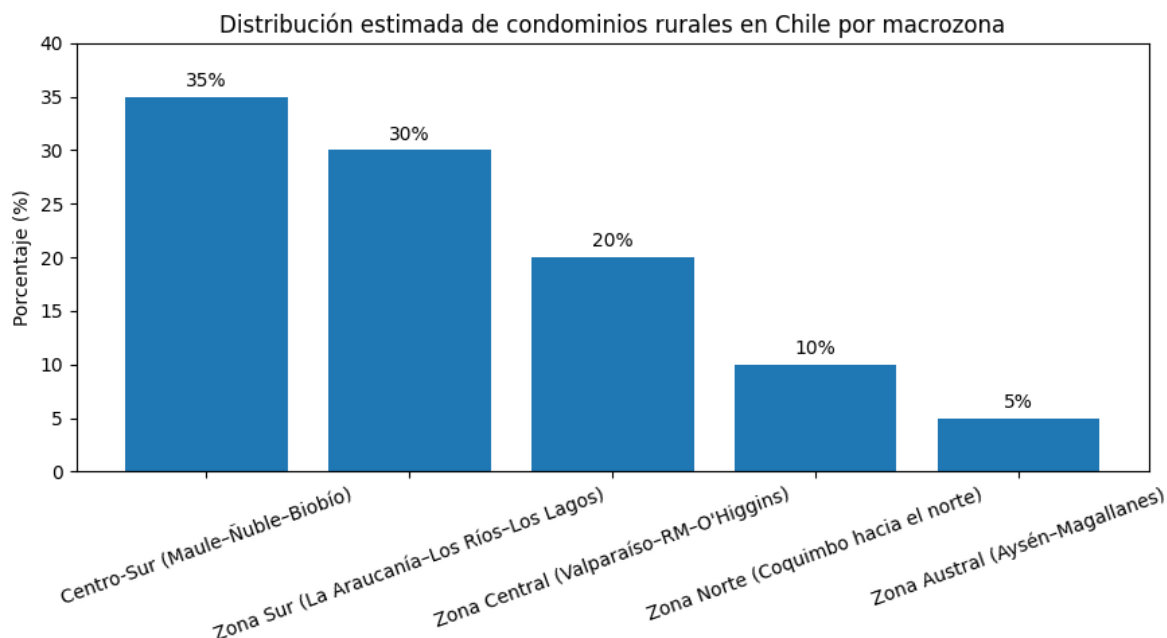


Gráfico 1-1. Distribución de condominios rurales. Elaboración propia.

1.2. CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO COMO CASO REFERENCIAL

Con el objetivo de contextualizar la realidad de los condominios rurales en Chile, se presenta el Condominio Parcelación Valle del Estero como caso referencial, utilizado únicamente con fines descriptivos y académicos. Cabe destacar que el Sistema Integrado de Gestión (SIG) desarrollado en la presente tesis no se aplicará de manera directa a este condominio, sino que se utiliza como ejemplo representativo de este tipo de comunidades rurales.



Imagen 1-1. Vista frontal del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesterocl

El origen del Condominio Valle del Estero se remonta al año 1997, cuando se efectuó la subdivisión del Fundo Los Cardales, ubicado en el sector de Chilicauquén Bajo, comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso. Dicha subdivisión dio origen a un conjunto de aproximadamente 134 hectáreas, distribuidas en 250 parcelas de agrado, cada una con una superficie cercana a los 5.000 metros cuadrados.

1.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO

El Condominio Parcelación Valle del Estero se emplaza en el sector de Valle Alegre, una localidad rural chilena situada frente a la comuna de Quintero, pero que, por su ubicación geográfica, pertenece administrativamente a la comuna de

Puchuncaví. Se trata de una comunidad rural consolidada, compuesta por un total de 250 parcelas, inserta en un entorno caracterizado por la tranquilidad, la seguridad y una destacada belleza natural.

El área donde se localiza el condominio se distingue por presentar condiciones ambientales favorables, con suelos de buena calidad, regados principalmente por un estero que recorre el valle y que constituye un elemento natural relevante del paisaje local. Asimismo, la zona se encuentra rodeada por los cerros Chilicauquén y Mauco, lo que refuerza su carácter rural y campesino.



Imagen 1-2. Vista general del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesterocl

Estas características convierten al Condominio Valle del Estero en un ejemplo representativo de los condominios rurales presentes en Chile, evidenciando la necesidad de contar con herramientas de gestión que permitan abordar de manera integral los desafíos propios de este tipo de comunidades, especialmente en ámbitos como la organización interna, la prevención de riesgos y la respuesta ante emergencias.

1.4. SERVICIOS Y PROCESOS DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO

1.4.1. Servicios comunitarios y básicos del condominio

Aunque el condominio Valle Del Estero está en una zona rural, los condominios rurales suelen organizar y administrar una serie de servicios para beneficio colectivo, como, por ejemplo, es el caso del condominio Valle Del Estero:

- **Conserjería y administración:** El condominio cuenta con comunicaciones internas y externas para atención de residentes (administracion@condominiovalledelester.cl).
- **Prevención de incendios y regulación ambiental:** Se implementan normas de prevención (como mantener parcelas limpias, control de vegetación y restricciones en la quema de material vegetal), con horarios de trabajo definidos para el mantenimiento.
- **Contacto y comunicación con residentes:** Se gestionan comunicaciones oficiales con los vecinos y se mantiene un canal de contacto para la comunidad y administración del condominio.



Imagen 1-3. Administración del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesteros.cl

1.4.2. Servicios de entorno y calidad de vida

- **Acceso a espacios naturales:** El condominio está emplazado en un entorno de cerros, flora y fauna nativa, lo que favorece actividades recreativas como trekking, caminatas, y contacto con la naturaleza de los residentes.
- **Cercanía a servicios regionales:** Aunque el condominio es rural, se encuentra a alrededor de 20 minutos de la costa y de centros urbanos cercanos, ofreciendo posibilidad de acceso a servicios fuera del perímetro del condominio.

1.4.3. Procesos del condominio Valle Del Estero

Los procesos corresponden al conjunto de actividades organizadas y sistemáticas que permiten mantener el adecuado funcionamiento del Condominio Valle del Estero.

1.4.3.1 Procesos operativos

- **Mantenimiento y gestión de parcelas:** Aplicación de normas de convivencia, como control de vegetación, manejo de residuos y cumplimiento de horarios de trabajo.
- **Comunicación interna:** Procesos de información hacia residentes sobre normas de convivencia o actividades del condominio.

1.4.3.2. Procesos comunitarios

- **Aplicación del reglamento interno:** Seguimiento a las normas que regulan relaciones entre residentes y el correcto uso de espacios comunes.

1.5. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

La organización con la comunidad del Condominio Valle del Estero constituye un elemento clave para la gestión integral de riesgos y la prevención de emergencias, especialmente considerando su entorno rural y la alta exposición a amenazas como los incendios forestales.

Esta organización se basa en la participación de residentes, administración y comité de emergencia, fomentando una cultura preventiva, colaborativa y de autoprotección.

1.5.1. Estructura organizacional comunitaria

La comunidad se organiza a través de los siguientes actores:

- Administración del condominio: responsable de coordinar acciones preventivas, difundir información oficial y gestionar recursos.
- Comité de Emergencia: órgano operativo encargado de la planificación, respuesta y coordinación ante situaciones de emergencia.
- Copropietarios y residentes: participantes activos en actividades de prevención, simulacros y comunicación de riesgos.
- Apoyo externo: coordinación con organismos como Bomberos, CONAF, municipalidad y servicios de salud.



Imagen 1-4. Panel informativo del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesterocl

1.5.2. Mecanismo de participación comunitaria

Para fortalecer la organización comunitaria, se implementan los siguientes mecanismos:

- Reuniones informativas trimestrales, destinadas a comunicar riesgos identificados, medidas preventivas y actualizaciones del Plan de Emergencia.
- Canales de comunicación internos (grupos de mensajería, correos, avisos en áreas comunes).

- Participación de residentes en simulacros de evacuación y capacitaciones.
- Identificación de residentes con habilidades útiles en emergencias (primeros auxilios, conducción, liderazgo).

1.5.3. Rol de la comunidad en la prevención de riesgos

La comunidad cumple un rol fundamental en:

- La detección temprana de situaciones de riesgo (focos de incendio, acumulación de material vegetal, fallas en infraestructura).
- Establecer temporada de incendios forestales.
- El cumplimiento de normas internas de seguridad.
- La colaboración en la limpieza de áreas comunes y cortafuegos.
- La difusión de buenas prácticas de autoprotección.



Imagen 1-5. Afiche del Condominio Valle del Estero. Fuente: CONAF.

1.5.4. Integración en el Sistema Integrado de Gestión (SIG)

La organización comunitaria se integra al SIG del condominio mediante:

- La incorporación de la comunidad en la identificación de peligros y evaluación de riesgos.
- La retroalimentación constante para la mejora continua del sistema.

- El registro de actividades comunitarias como evidencia de cumplimiento en materia de seguridad y prevención.

1.6. INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO

Este apartado describe las estructuras físicas y equipamiento que permiten la vida en el condominio

1.6.1. Parcelas y red vial interna.

El condominio está subdividido en 250 parcelas de agrado (~5.000 m² cada una) en un terreno rural con caminos internos que conectan cada una de ellas.

1.6.2. Accesos y seguridad

Aunque no figura explícitamente como servicio de control de acceso 24/7 en la página, algunos avisos de venta señalan la presencia de accesos controlados y seguridad básica en el condominio, lo que puedes mencionar como infraestructura de apoyo.



Imagen 1-6. Acceso principal del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesterocl

1.6.3. Infraestructura ambiental del condominio Valle del Estero

- Entorno natural protegido: Cerros, vegetación nativa y presencia de estero con paisajes que configuran una parte clave de la infraestructura natural del condominio (campos de paseo, zonas de flora y fauna).

1.6.4. Equipamientos comunes

- Áreas comunes (zonas verdes, puntos de encuentro comunitario)
- Señalización interna
- Sistemas de agua, electricidad o telecomunicaciones

Estas características convierten al Condominio Valle del Estero en un ejemplo representativo de los condominios rurales presentes en Chile, evidenciando la necesidad de contar con herramientas de gestión que permitan abordar de manera

integral los desafíos propios de este tipo de comunidades, especialmente en ámbitos como la organización interna, la prevención de riesgos y la respuesta ante emergencias.

1.6.5. Accesos y vialidad

- Portón de acceso controlado: Manual, a veces con vigilancia.
- Caminos interiores: Generalmente estabilizados con maicillo. Algunos caminos principales están asfaltados o pavimento.
- Señalética interna: Indicaciones de lotes, velocidad, zonas comunes, etc.

1.6.6. Lotes o parcelas

- Lotes desde 0,5 hectáreas (5.000 m²), conforme a la normativa vigente, pudiendo variar según el proyecto de subdivisión.
- Normalmente cuentan con rol propio, delimitación perimetral (cerco), y derechos sobre los bienes comunes.
- Restricciones de construcción: Altura máxima, tipo de materiales, distancia mínima entre construcciones y deslindes, etc.

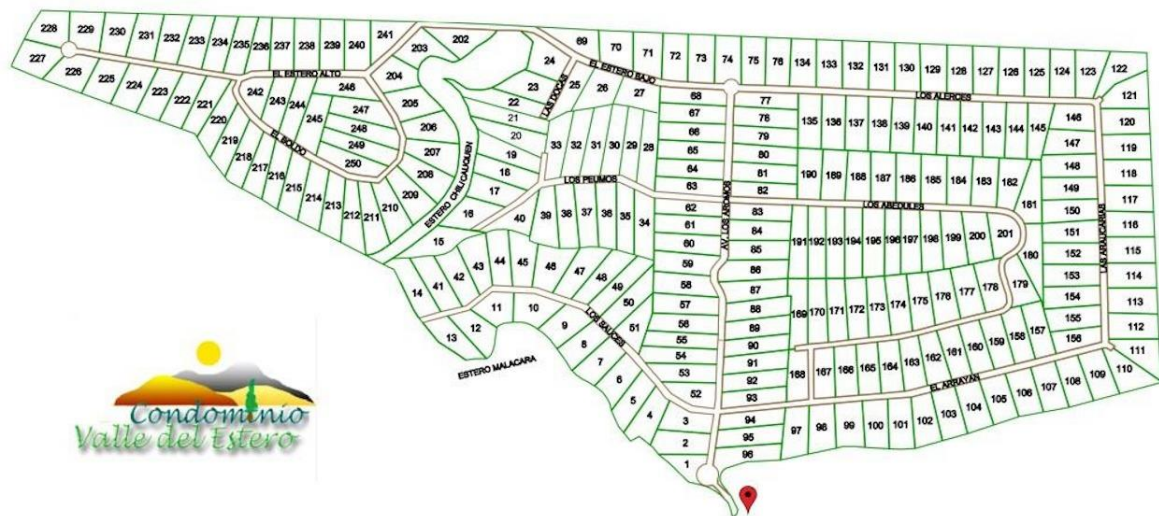


Imagen 1-7. Plano general del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelestero.cl

1.6.7. Red de agua

- Agua Potable Rural, (existe conexión disponible).
- Conexión a red privada de la empresa Esval S.A.
- Utilización de pozos profundos y estanques acumuladores.
- A veces, la administración se encarga del tratamiento o cloración.

1.6.8. Red eléctrica

- Conexión a red privada de la empresa Chilectra (ENEL Distribución).
- En algunos condominios, se usan paneles solares, o generadores.
- Existe la intención de desarrollar instalaciones subterráneas en proyectos más modernos.

1.6.9. Alcantarillado y aguas servidas

- Conexión a red privada de la empresa Esval S.A.

1.6.10. Internet y telecomunicaciones

En el Condominio Valle del Estero, la conectividad de internet y telecomunicaciones se provee mediante una combinación de servicios comerciales disponibles en la zona. En sectores con infraestructura terrestre, pequeños proveedores locales o regionales ofrecen internet fijo inalámbrico y, donde es posible, enlaces de fibra óptica contratados a través de redes mayoristas. Para parcelas sin cobertura de red física, algunos residentes utilizan servicios satelitales como HughesNet o sistemas emergentes como Starlink, además de internet móvil a través de operadores nacionales (Entel, Movistar, WOM o Claro), según disponibilidad de señal. La disponibilidad y calidad del servicio se determinan por la factibilidad técnica del proveedor en la ubicación específica del condominio y son variables en áreas rurales.

1.7. TIPO DE INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO VALLE DEL ESTERO

La infraestructura del Condominio Valle del Estero responde a un modelo de condominio rural de carácter residencial, principalmente orientado a segunda vivienda, con elementos propios de entornos naturales y rurales. Si bien no corresponde a un condominio de alta gama ni a un desarrollo productivo agrícola, incorpora servicios básicos que permiten la habitabilidad permanente o temporal de sus residentes.

Desde una perspectiva comparativa, los condominios rurales pueden clasificarse según su nivel de infraestructura en categorías como: ecológicos o sustentables, residenciales de segunda vivienda, turísticos de alta gama y productivos o

agrícolas. En este contexto, el Condominio Valle del Estero se enmarca principalmente en la categoría de condominio rural residencial de segunda vivienda, presentando la siguiente infraestructura típica:

Infraestructura existente:

Tipo de condominio rural	Infraestructura típica
Ecológico / sustentable	Sistemas de energía alternativa, manejo de residuos orgánicos, caminos rurales
Residencial de segunda vivienda	Servicios básicos, accesos funcionales, conectividad limitada
Alta gama / turísticos	Urbanización avanzada, equipamiento recreativo, conectividad de alta capacidad
Productivo / agrícola	Infraestructura mínima orientada a actividades productivas

Tabla 1-1. Variabilidad según el proyecto. Elaboración propia.

El Condominio Valle del Estero se identifica principalmente con la tipología de condominio rural residencial de segunda vivienda, lo que condiciona su nivel de infraestructura, su exposición a riesgos y las medidas de gestión necesarias dentro del Sistema Integrado de Gestión propuesto.



CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO

2.1. MARCO TEÓRICO

A continuación, se desarrolla el Marco Técnico, Legal y Normativo relativo a los condominios rurales en Chile.

En el contexto chileno, los condominios rurales se rigen por un marco normativo distinto al de los condominios urbanos, debido a sus particularidades territoriales, productivas y habitacionales. Si bien la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, que reemplaza a la anterior Ley N° 19.537, introduce importantes avances en la regulación de comunidades de copropietarios en zonas urbanas, su aplicación en zonas rurales es limitada y debe articularse con otras normativas sectoriales.

En zonas rurales, la constitución de condominios está sujeta a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su ordenanza, específicamente en lo que refiere a subdivisiones prediales en áreas rurales. Estas subdivisiones deben respetar lo establecido en el Artículo 55 de la LGUC, que impide urbanizar terrenos rurales, salvo en casos expresamente autorizados por la autoridad competente, como en los proyectos de parcelaciones que cumplan con criterios agrícolas, turísticos o de conservación, según lo determinado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y los instrumentos de planificación territorial (IPT).

A pesar de que la Ley N° 21.442 no se aplica de forma directa a la mayoría de los condominios rurales, algunos principios y buenas prácticas contenidos en ella pueden ser adaptados para fortalecer la organización y la convivencia en estas comunidades. Entre estos se incluyen: la posibilidad de establecer reglamentos internos, crear fondos comunes para el mantenimiento de infraestructura

compartida (como caminos, portones o sistemas de agua), y promover la transparencia y participación en la toma de decisiones entre copropietarios.

Asimismo, es importante tener en cuenta que, en muchos casos, la figura del condominio rural se utiliza para proyectos inmobiliarios en zonas no urbanas, lo que ha generado debates respecto a su legalidad, uso del suelo y acceso a servicios básicos. Por esta razón, se hace imprescindible una adecuada planificación territorial, fiscalización y armonización normativa que permita conciliar el desarrollo habitacional en zonas rurales con la protección de su vocación agrícola y ambiental.

En conclusión, aunque los condominios rurales en Chile no se rigen plenamente por la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, es necesario establecer un marco técnico y legal claro que considere sus características particulares, y que permita una adecuada gestión de los espacios comunes, una convivencia armónica entre sus habitantes y el cumplimiento de las normativas rurales vigentes.

2.2. MARCO LEGAL Y NORMATIVO RELATIVO A CONDOMINIOS

Los condominios rurales en Chile se rigen por un marco legal distinto al de los condominios urbanos, dado su emplazamiento fuera de las zonas urbanizadas y su vínculo con suelos de uso agrícola o de conservación, a continuación, la normativa principal aplicable:

2.2.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

- Artículo 55: Restringe el uso urbano del suelo en áreas rurales. Solo permite subdivisiones rurales si no implican urbanización (ej. instalación de servicios, caminos pavimentados, redes públicas).

- Las subdivisiones rurales deben tener un mínimo de 0,5 hectáreas (5.000 m²) por lote.

2.2.2. Decreto con Fuerza de Ley N° 3516 (DFL 3.516/1980)

- Regula la subdivisión de predios rústicos. Permite subdividir terrenos rurales manteniendo su destino agrícola, forestal o de conservación.
- Es fiscalizado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).
- Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)
- Los Planes Reguladores Comunes (PRC) o Planes Reguladores Intercomunales (PRI) definen zonas rurales y restringen el uso del suelo según la vocación territorial.

2.2.3. Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442 (2022)

- Aunque fue diseñada para condominios urbanos, algunas disposiciones pueden adaptarse voluntariamente a condominios rurales (por ejemplo, administración de bienes comunes, reglamentos internos, asambleas, etc.).
- No es obligatoria en contextos rurales, salvo que el condominio rural tenga una configuración híbrida o se ubique en zonas de extensión urbana.

Aspectos Relevantes en Condominios Rurales:

- Deben mantener el destino agrícola o rural del terreno.
- No pueden instalar infraestructura urbana (alcantarillado, alumbrado público, calles pavimentadas) sin autorización.
- Pueden organizarse bajo una figura similar a la copropiedad para manejar bienes comunes (caminos, cercos, pozos, etc.), pero deben ajustarse a la normativa rural.
- Existen vacíos normativos y problemas de fiscalización, especialmente cuando se comercializan como proyectos inmobiliarios encubiertos.



Imagen 2-1. Vista referencial de condominios rurales. Fuente: Elaboración propia con IA.

El marco legal y normativo que regula los condominios en Chile es amplio y multidimensional, abarcando desde la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442 hasta regulaciones municipales y ambientales. Este conjunto de normas busca asegurar una convivencia armoniosa y una administración eficiente de las comunidades de copropietarios, promoviendo la participación de los residentes, la seguridad en la gestión de los recursos, y el respeto por el entorno. La correcta aplicación de estas normativas es fundamental para garantizar una mejor calidad de vida en los condominios y asegurar su sostenibilidad a largo plazo.

2.2.4. Requisitos que Exige el SAG para Subdividir un Predio Rural (DFL N° 3516)

La subdivisión de predios rurales está regulada por el DFL 3.516/1980, y el SAG es el encargado de revisar y autorizar estas subdivisiones.

Requisitos Principales:

- **Tamaño mínimo del lote:**
 - 0,5 hectáreas (5.000 m²) por parcela como mínimo.
 - No se pueden generar lotes menores sin autorización especial.
- **Uso permitido del suelo:**
 - Debe mantenerse un destino agrícola, forestal o de conservación.
 - No se permite la urbanización (pavimentos, alcantarillado, luminarias públicas, etc.).
- **Plano de subdivisión:**
 - Elaborado por un profesional (generalmente arquitecto o topógrafo).
 - Escala apropiada, ubicación de lotes, caminos, accesos, etc.
- **Informe de factibilidad del uso del suelo (si aplica):**

- En algunas regiones, se solicita informe del Plan Regulador o Seremi MINVU, especialmente si hay dudas sobre la zona rural o urbana.

➤ **Presentación ante SAG:**

- Formulario de solicitud de subdivisión
- Copia de la escritura del terreno
- Plano firmado por profesional competente
- Certificado de dominio vigente

➤ **Revisión y Resolución:**

- El SAG revisa el cumplimiento del DFL 3.516
- Emite una resolución que aprueba o rechaza la subdivisión

2.3. MARCO TÉCNICO DE ANTECEDENTES GENERALES SOBRE CONDOMINIOS RURALES

La palabra CON-DOMINIO significa " de dominio común" o "de propiedad común", por lo tanto, CONDOMINIO y COPROPIEDAD tienen, para estos efectos un idéntico significado.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile, conocida como Ley 21.442, regula la administración y convivencia en condominios urbanos como rurales. Esta ley fue publicada el 13 de abril de 2022, reemplazando a la antigua Ley 19.537 (1997), y ha introducido varios cambios importantes para modernizar la normativa y adaptarla a las necesidades actuales de las comunidades de copropietarios.

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile distingue dos tipos principales de condominios, Tipo A y Tipo B, que se regulan de acuerdo con sus características estructurales y de propiedad.

2.3.1. Tipos de condominios

Condominio Tipo A:

- Definición: Se trata de construcciones divididas en unidades que están emplazadas en un terreno de dominio común.
- Ejemplo: Un edificio de departamentos residenciales donde el terreno sobre el que está construido es de propiedad común de todos los copropietarios.

Condominio Tipo B:

- Definición: Son predios con construcciones o proyectos de construcción aprobados, en los cuales existen simultáneamente sitios que pertenecen en dominio exclusivo a cada propietario y terrenos de dominio común de todos ellos.
- Ejemplo: Un conjunto de casas donde cada una tiene su propio terreno exclusivo, pero también existen áreas comunes como calles y espacios verdes.

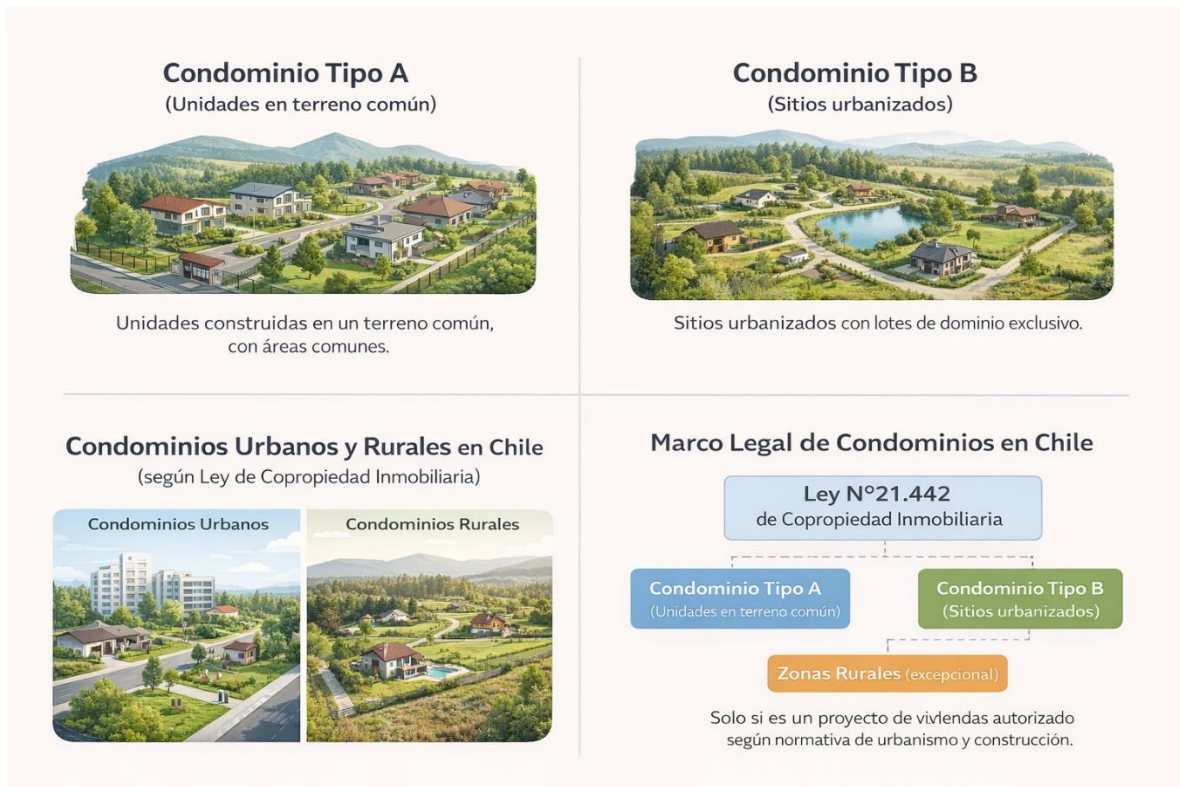


Imagen 2-2. Tipos de condominios en Chile Fuente: Elaboración propia con IA.

2.3.2. Administración

La administración de los condominios bajo esta ley se centra en la figura del administrador y el comité de administración, con las siguientes características:

Administrador:

- **Funciones:** Gestionar la mantención de los bienes comunes, ejecutar los acuerdos de la asamblea de copropietarios, y llevar la contabilidad del condominio.
- **Nombramiento:** Puede ser nombrado por la asamblea de copropietarios y debe cumplir con las obligaciones establecidas en el reglamento de copropiedad.

Comité de Administración:

- Funciones: Supervisar al administrador, preparar el presupuesto anual y convocar a asambleas.
- Estructura: Formado por copropietarios elegidos por la asamblea.

2.3.3. Asambleas de Copropietarios

Las decisiones sobre el condominio se toman en las asambleas de copropietarios, que son el principal órgano de administración y deliberación. Estas pueden ser ordinarias o extraordinarias, y deben celebrarse al menos una vez al año.

2.3.4. Bienes Comunes y Exclusivos

- Bienes de dominio exclusivo: Partes del condominio que pertenecen individualmente a cada propietario.
- Bienes de dominio común: Áreas necesarias para la existencia, seguridad, y funcionamiento del condominio, como pasillos, ascensores, y jardines.

2.3.5. Consideraciones Legales

Es posible tener un condominio Tipo A dentro de un condominio Tipo B, en cuyo caso, el conjunto debe inscribirse como un único condominio Tipo B, y deben presentarse planos y reglamentos que den cuenta de esta coexistencia.

2.4. NORMAS Y DISPOSICIONES DE SEGURIDAD

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile (Ley N°21.442) incluye diversas normas y disposiciones de seguridad que deben ser cumplidas por los condominios.



Imagen 2-3. Acceso del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelester.cl

2.4.1. Revisión y Mantenimiento de Estructuras

- Los bienes comunes deben ser mantenidos en condiciones seguras y aptas para su uso. Esto incluye estructuras, techumbres, sistemas eléctricos y de gas, ascensores, entre otros.
- Los administradores y comités de administración son responsables de realizar revisiones semestrales y revisiones técnicas anuales, así como de contratar oportunamente los servicios especializados necesarios para mantener las estructuras, instalaciones y sistemas en condiciones óptimas de funcionamiento y seguridad.

2.4.2. Plan de Emergencias

- Cada condominio debe contar con un plan de emergencias que contemple procedimientos para evacuación y respuesta ante incendios, terremotos y otras situaciones de riesgo.
- Es obligatorio realizar simulacros de evacuación al menos una vez al año y capacitar a los residentes en medidas de seguridad y primeros auxilios.

2.4.3. Accesibilidad y Señalización

- Los condominios deben tener vías de evacuación claramente señalizadas y accesibles para todos los residentes, incluyendo personas con movilidad reducida.
- Las salidas de emergencia y los extintores deben estar señalizados y disponibles en lugares estratégicos.



Imagen 2-4. Acceso N°2 del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelester.cl

2.4.4. Sistemas de Seguridad

- Los sistemas de seguridad, como cámaras de vigilancia, alarmas y control de acceso deben ser instalados y mantenidos en funcionamiento para garantizar la seguridad de los residentes.
- Se deben establecer protocolos claros para la operación de estos sistemas y la respuesta ante incidentes.

2.4.5. Normas Específicas para Conjuntos Habitacionales

- En el caso de conjuntos habitacionales, es necesario que las áreas comunes como jardines, piscinas y salas de eventos también cumplan con las normativas de seguridad.
- Las piscinas deben tener cercas de seguridad y dispositivos de rescate accesibles.

2.4.6. Responsabilidades de la Administración

- La administración del condominio tiene la obligación de informar a los copropietarios sobre las normas de seguridad vigentes y asegurar su cumplimiento.
- Se debe llevar un registro de todas las inspecciones, mantenimientos y capacitaciones realizadas.

2.5. CONCEPTOS GENERALES DE SEGURIDAD

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile (Ley N°21.442) establece una serie de conceptos generales de seguridad para condominios. Estos conceptos están diseñados para asegurar la protección y el bienestar de todos los residentes y la correcta mantención de las instalaciones comunes. A continuación, se detallan los principales conceptos.

2.5.1. Mantenimiento de Bienes Comunes

- Definición: Los bienes comunes son aquellas partes del condominio que no pertenecen exclusivamente a un propietario, sino que son compartidos por todos los copropietarios, como pasillos, ascensores, techumbres, sistemas eléctricos y de gas, entre otros.
- Normativa: La ley obliga a realizar mantenimientos periódicos y revisiones técnicas para asegurar que estos bienes se encuentren en condiciones óptimas y seguras para su uso.

2.5.2. Planes de Emergencia

- Definición: Un plan de emergencia es un conjunto de procedimientos y acciones a seguir en caso de situaciones de riesgo como incendios, terremotos, o evacuaciones.
- Requisitos: Es obligatorio para cada condominio tener un plan de emergencias actualizado, realizar simulacros de evacuación al menos una vez al año y capacitar a los residentes en medidas de seguridad y primeros auxilios.

2.5.3. Accesibilidad y Señalización

- Definición: La accesibilidad se refiere a la facilidad de acceso a las áreas comunes y de evacuación para todos los residentes, incluyendo personas con movilidad reducida.
- Normativa: Las vías de evacuación deben estar claramente señalizadas y accesibles. Las salidas de emergencia y extintores deben ser fácilmente identificables y operacionales.

2.5.4. Sistemas de Seguridad

- Definición: Incluyen todos los dispositivos y tecnologías destinadas a prevenir y responder a incidentes de seguridad, como cámaras de vigilancia, alarmas y controles de acceso.
- Requisitos: Los sistemas de seguridad deben ser instalados y mantenidos adecuadamente, y se deben establecer protocolos claros para su operación y respuesta ante emergencias.

2.6. CONCEPTOS DE ORDEN, ASEO E HIGIENE

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile, Ley N.º 21.442, también establece conceptos importantes sobre orden, aseo e higiene en los condominios para asegurar un entorno habitable y saludable para todos los residentes.

2.6.1. Responsabilidad Colectiva

Todos los copropietarios tienen la obligación de contribuir al mantenimiento de las áreas comunes. Esto incluye mantener la limpieza y el orden en estos espacios para garantizar un ambiente saludable y agradable para todos los residentes.



Imagen 2-5. Basureros ecológicos. Fuente: Elaboración propia con IA.

2.6.2. Normas de Higiene

Los reglamentos de copropiedad pueden incluir normas específicas sobre la higiene de las áreas comunes, tales como la disposición adecuada de la basura y el mantenimiento de jardines y áreas verdes. Estas normas buscan prevenir la acumulación de desechos y asegurar que las instalaciones se mantengan en condiciones óptimas.

2.6.3. Aseo de Áreas Comunes

La administración del condominio tiene la responsabilidad de organizar y supervisar el aseo de las áreas comunes. Esto puede incluir la contratación de personal de limpieza y la implementación de rutinas de mantenimiento regulares para asegurar que las instalaciones se mantengan limpias y ordenadas.

2.6.4. Sanciones por Incumplimiento

La ley permite la implementación de sanciones para los copropietarios que no cumplan con las normas de orden, aseo e higiene establecidas en el reglamento de copropiedad. Estas sanciones pueden ser multas u otras medidas que considere la asamblea de copropietarios.

2.6.5. Administración y Supervisión

- **Comité de Administración:** Es el encargado de velar por el cumplimiento de las normas de orden, aseo e higiene en el condominio. Este comité puede tomar decisiones sobre la contratación de servicios de limpieza y el mantenimiento de las áreas comunes.
- **Planificación y Control:** La administración deberá establecer un Plan de Mantenimiento que contemple tareas mensuales de limpieza y conservación de áreas comunes, inspecciones semestrales del estado de infraestructura y equipamiento, y una evaluación anual del cumplimiento del programa de mantenimiento.

2.7. RIESGOS Y EMERGENCIAS

Estas disposiciones tienen como objetivo preparar a los residentes y a la administración para enfrentar de manera eficaz cualquier situación de emergencia, minimizando los riesgos y protegiendo la integridad de todos los habitantes del condominio.



Imagen 2-6. Punto de “Zona Segura” en Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelester.cl

2.7.1. Plan de Emergencias y Evacuación

- Definición: Un plan de emergencias es un conjunto de procedimientos y acciones que deben seguirse en caso de situaciones de riesgo, como incendios, terremotos, inundaciones, u otras emergencias.
- Requisitos: Todos los condominios deben contar con un plan de emergencias actualizado. Este plan debe incluir rutas de evacuación, puntos de encuentro y procedimientos específicos para diferentes tipos de emergencias.
- Simulacros: Es obligatorio realizar simulacros de evacuación al menos una vez al año para asegurarse de que todos los residentes estén familiarizados con los procedimientos de emergencia.

2.7.2. Equipos de Seguridad

- Extintores y Sistemas Contra Incendios: Los condominios deben estar equipados con extintores, sistemas de detección de humo y alarmas contra incendios en áreas comunes y en cada unidad, según lo establecido por la normativa vigente.
- Mantenimiento: Estos equipos deben ser revisados y mantenidos periódicamente para garantizar su correcto funcionamiento en caso de emergencia.

2.7.3. Vías de Evacuación y Señalización

- Accesibilidad: Las vías de evacuación deben ser accesibles para todos los residentes, incluyendo personas con movilidad reducida. Las salidas de emergencia deben estar claramente señalizadas y libres de obstrucciones.

- Señalización: Las rutas de evacuación, salidas de emergencia y ubicaciones de equipos de seguridad deben estar claramente señalizadas con indicadores visibles.

2.7.4. Formación y Capacitación

- Capacitación de Residentes: Los residentes deben recibir capacitación periódica sobre cómo actuar en caso de emergencia, incluyendo el uso de extintores y la localización de las rutas de evacuación.
- Administradores y Personal: Los administradores y el personal de mantenimiento deben recibir formación específica en manejo de emergencias y primeros auxilios).

2.7.5. Responsabilidades de la Administración

- Supervisión: La administración del condominio es responsable de supervisar la implementación y el cumplimiento de todas las medidas de seguridad y emergencia.
- Registro: Deben llevar un registro de todas las inspecciones, mantenimientos y capacitaciones realizadas, así como de cualquier incidente relacionado con la seguridad.

2.7.6. Reglamento Interno

- Normas Complementarias: Los condominios deben incluir en su reglamento interno las normas específicas de seguridad y

procedimientos de emergencia, adaptadas a las características particulares del edificio o conjunto habitacional.

- Actualización: El reglamento interno debe ser revisado y actualizado regularmente para reflejar cualquier cambio en la normativa o en las condiciones del condominio.

2.8. SEGURIDAD EN EL HOGAR Y PRIMEROS AUXILIOS

Bajo la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile (Ley 21.442), los conceptos de seguridad en el hogar y primeros auxilios en los condominios son tratados de manera integral para asegurar la protección y el bienestar de los residentes.

2.8.1. Seguridad en el Hogar

Todos los condominios deben contar con un Plan de Emergencia actualizado anualmente, el cual incluye procedimientos específicos para situaciones como incendios y terremotos. Además, es obligatorio contratar un seguro colectivo contra incendios para proteger a los residentes y sus propiedades.

En cuanto a la construcción, las nuevas edificaciones deben integrarse adecuadamente a la infraestructura vial de la ciudad, permitiendo un fácil acceso a los vehículos de emergencia y mejorando la transparencia visual de los cierres perimetrales para una mayor vigilancia.

Las municipalidades y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deben desarrollar programas educativos sobre seguridad en el hogar, incluyendo la formación en primeros auxilios. Finalmente, los condominios deben estar equipados con dispositivos de primeros auxilios, como desfibriladores automáticos y botiquines, accesibles en áreas comunes estratégicas.

2.8.2. Plan de Emergencia

- Cada condominio debe contar con un Plan de Emergencia que incluya procedimientos detallados para actuar en caso de situaciones de riesgo como incendios, terremotos, o cualquier otra emergencia.
- Este plan debe ser actualizado anualmente para asegurar que todas las medidas de seguridad estén al día y sean efectivas.



Imagen 2-7. Vías de evacuación de Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesteros.cl

2.8.3. Seguro Colectivo contra Incendios

- Es obligatorio que los condominios contraten un seguro colectivo contra incendios. Este seguro ofrece protección financiera frente a los daños que pueda causar un incendio, garantizando así una respuesta rápida y efectiva ante este tipo de emergencias.

2.8.4. Diseño y Construcción

- Las nuevas construcciones de condominios deben asegurar la integración con la trama vial de la ciudad y permitir un tránsito expedito de vehículos de emergencia en su interior.
- También se debe mejorar la transparencia visual de los cierres perimetrales para facilitar la vigilancia y la seguridad.

2.8.5. Primeros Auxilios

La ley exige que los condominios cuenten con dispositivos de primeros auxilios, como desfibriladores automáticos (DEA) y botiquines de primeros auxilios, que deben estar ubicados en áreas comunes estratégicas para asegurar su accesibilidad en caso de emergencia.



Imagen 2-8. Botiquín de emergencia. Fuente: *blogs.unitec.mx*

Además, se promueve la capacitación en primeros auxilios para los residentes y el personal del condominio. Las municipalidades y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo son responsables de desarrollar programas educativos que incluyan formación en primeros auxilios y medidas de seguridad. Estos programas buscan preparar a los residentes para responder adecuadamente ante emergencias médicas mientras llegan los servicios profesionales.

2.8.6. Capacitación en Primeros Auxilios

- La ley promueve que los residentes y el personal de los condominios reciban capacitación en primeros auxilios, lo cual es fundamental para poder responder adecuadamente ante emergencias médicas mientras llegan los servicios profesionales.

2.8.6.1. Accesibilidad a Equipos de Emergencia

- Los condominios deben estar equipados con dispositivos de primeros auxilios accesibles, como desfibriladores automáticos (DEA) y botiquines de primeros auxilios, ubicados en áreas comunes estratégicas.

2.8.6.2. Programas Educativos y Simulacros

Las municipalidades, junto con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deben desarrollar programas educativos sobre seguridad en el hogar y primeros auxilios, así como organizar simulacros periódicos para que los residentes sepan cómo actuar en diferentes situaciones de emergencia.

Estos aspectos reflejan un enfoque integral hacia la seguridad y la preparación ante emergencias, asegurando que tanto los propietarios como los inquilinos estén mejor preparados para enfrentar situaciones críticas.

2.8.7. Gestión de la Ley de Inclusión Laboral (Ley N° 21.015)

- Cuota de contratación: Las empresas con 100 o más trabajadores deben contratar al menos un 1% de personas con discapacidad o asignatarias de una pensión de invalidez de cualquier régimen previsional.
- Obligatoriedad de ajustes razonables: Las empresas deben hacer ajustes en el entorno laboral para que las personas con discapacidad puedan desempeñar sus funciones de manera efectiva. Esto incluye la adecuación de instalaciones, herramientas de trabajo y procesos.



Imagen 2-9. Ilustración representativa. Fuente: Elaboración propia con IA.

2.8.8. Normativa de Igualdad y No Discriminación

Diversidad Sexual:

- Ley Zamudio (Ley N° 20.609): Esta ley establece medidas contra la discriminación por razones de orientación sexual, identidad de género, entre otras, y busca promover la igualdad de derechos.
- Derechos Laborales: Se prohíbe la discriminación en el empleo por razones de orientación sexual, identidad de género, o cualquier otra característica protegida.



CAPÍTULO 3

PROPUESTA DE SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

EN CONDOMINIOS RURALES

3.1. DEFINICIÓN DE SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN (SIG)

Corresponde a un enfoque estructurado que unifica los diferentes sistemas de gestión dentro de una organización en un solo marco cohesivo. Esto incluye, pero no se limita a, la gestión de la calidad, el medio ambiente, la seguridad y salud ocupacional, y otros sistemas específicos como la gestión energética o la gestión de la responsabilidad social.

La integración de estos sistemas permite a las organizaciones gestionar de manera más eficiente y eficaz sus procesos, reducir redundancias, y mejorar la coherencia y alineación de sus objetivos estratégicos.

3.2. COMPONENTES CLAVES DE UN SIG

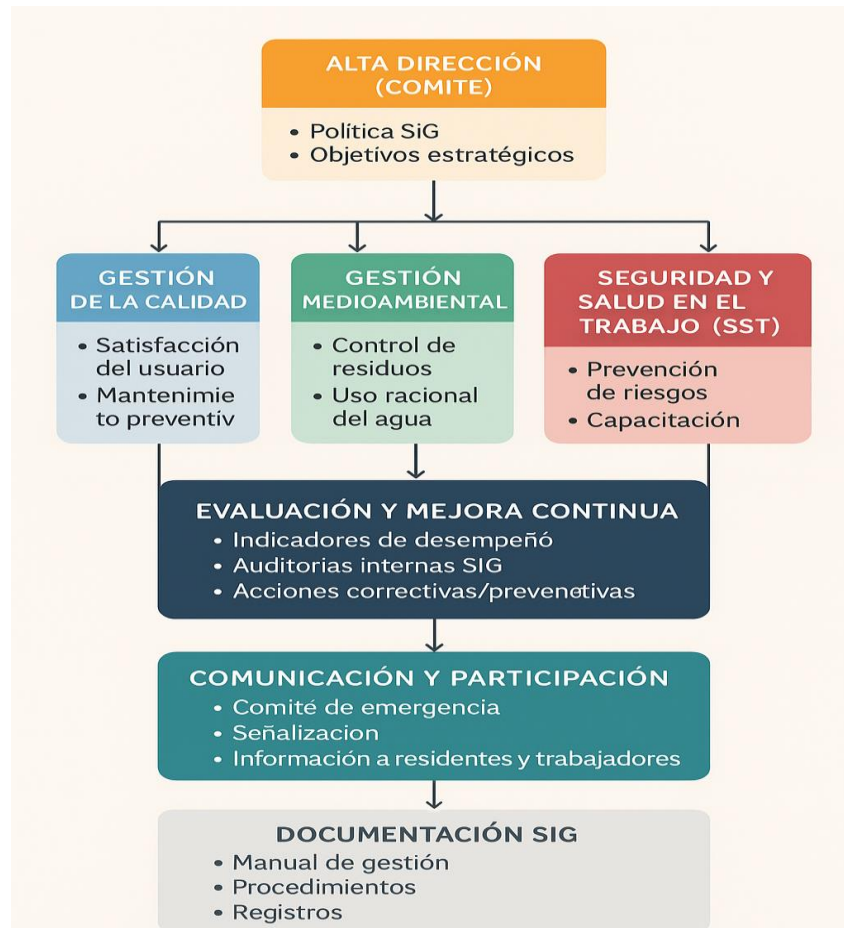
- **Gestión de la Calidad (ISO 9001):** Enfocada en satisfacer las necesidades y expectativas de los clientes mediante la mejora continua de los procesos y la implementación de prácticas de gestión de calidad.
- **Gestión Ambiental (ISO 14001):** Centrada en minimizar los impactos ambientales negativos mediante prácticas sostenibles y el cumplimiento de las regulaciones ambientales.
- **Gestión de la Seguridad y Salud Ocupacional (ISO 45001):** Dirigida a garantizar un entorno de trabajo seguro y saludable, reduciendo los riesgos y mejorando el bienestar de los empleados.
- **Otros Sistemas Específicos:** Dependiendo del sector y las necesidades de la organización, pueden incluirse sistemas de gestión energética (ISO 50001), de seguridad de la información (ISO 27001), de responsabilidad social (ISO 26000), entre otros.

3.3. BENEFICIOS CLAVES DE IMPLEMENTAR UN SIG

- Eficiencia Operativa: Al integrar diferentes sistemas de gestión, se eliminan las duplicaciones de esfuerzo y se optimizan los recursos.
- Coherencia y Alineación: Todos los sistemas de gestión trabajan hacia los mismos objetivos estratégicos, mejorando la coherencia organizacional.
- Cumplimiento Normativo: Facilita el cumplimiento de diversas normativas y estándares, reduciendo el riesgo de incumplimientos y sanciones.
- Mejora Continua: Promueve una cultura de mejora continua en todas las áreas de la organización.
- Reducción de Costos: La optimización de procesos y recursos conduce a una reducción de costos operativos.
- Satisfacción de los Stakeholders: Mejora la satisfacción de los clientes, empleados, y otros stakeholders al cumplir con sus expectativas y necesidades de manera más efectiva.

3.3.1. Flujograma del Sistema Integrado de Gestión

Para visualizar cómo interactúan los distintos componentes: calidad, ambiente, seguridad, entre otros aspectos.



Flujograma 3-1. Flujograma del SIG. Elaboración propia

3.4. DESAFIOS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SIG

- **Resistencia al Cambio:** Los empleados y otras partes interesadas pueden mostrar resistencia a cambiar las formas establecidas de trabajo.
- **Complejidad:** La integración de múltiples sistemas puede ser compleja y requiere una planificación cuidadosa y una gestión eficaz.
- **Requerimientos de Recursos:** La implementación de un SIG puede requerir una inversión significativa en términos de tiempo, dinero y recursos humanos.

3.5. SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN EN EL CONTEXTO DE LOS CONDOMINIOS

En el contexto de condominios es un enfoque estructurado que unifica los diferentes sistemas de gestión necesarios para la operación y administración eficiente de un condominio. Este sistema integra la gestión de la calidad, el medio ambiente, la seguridad y salud ocupacional, y otros aspectos específicos que son críticos para el bienestar y satisfacción de los residentes. La implementación de un SIG en un condominio permite una administración más coherente, eficiente y sostenible, alineando todas las actividades de gestión con los objetivos estratégicos del condominio.

3.5.1. Componentes Clave de un SIG en Condominios

- **Gestión de la Calidad:** Enfocada en satisfacer las necesidades y expectativas de los residentes mediante la mejora continua de los servicios y procesos administrativos del condominio.
- **Gestión Ambiental:** Centrada en minimizar los impactos ambientales negativos mediante prácticas sostenibles, como la gestión eficiente de residuos, el uso racional de recursos y la implementación de programas de reciclaje.
- **Gestión de la Seguridad y Salud Ocupacional:** Dirigida a garantizar un entorno seguro y saludable para los residentes y el personal del condominio, incluyendo la prevención de riesgos y la preparación para emergencias.
- **Gestión de Mantenimiento:** Incluye la planificación y ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo para asegurar el buen estado de las instalaciones y áreas comunes del condominio.

- **Gestión de la Comunicación:** Facilita la comunicación efectiva entre la administración del condominio y los residentes, asegurando que todas las partes estén informadas y puedan participar en la toma de decisiones.

3.5.2. Beneficios de Implementar un SIG en Condominios Rurales

- **Eficiencia Operativa:** Al integrar diferentes sistemas de gestión, se optimizan los recursos y se eliminan las duplicaciones de esfuerzos, mejorando la eficiencia de las operaciones diarias.
- **Satisfacción de los Residentes:** Mejora la calidad de vida de los residentes al asegurar que sus necesidades y expectativas sean satisfechas de manera consistente.
- **Sostenibilidad Ambiental:** Promueve prácticas sostenibles que contribuyen a la conservación del medio ambiente y al cumplimiento de normativas ambientales.
- **Seguridad y Salud:** Asegura un entorno seguro y saludable para los residentes y el personal, reduciendo el riesgo de accidentes y enfermedades.
- **Mejora Continua:** Fomenta una cultura de mejora continua, permitiendo al condominio adaptarse y responder de manera proactiva a los cambios y desafíos.

3.5.3. Desafíos en la Implementación de un SIG en Condominios Rurales

- **Resistencia al Cambio:** Los residentes y el personal pueden mostrar resistencia a cambiar las formas establecidas de trabajo y a adoptar nuevas prácticas de gestión.

- **Complejidad de la Integración:** La integración de múltiples sistemas de gestión puede ser compleja y requerir una planificación cuidadosa y una gestión eficaz.
- **Requerimientos de Recursos:** La implementación de un SIG puede requerir una inversión significativa en términos de tiempo, dinero y recursos humanos.

3.5.4. Indicadores de Desempeño del SIG

Área de Gestión	Indicador	Meta Sugerida
Seguridad	% participación de la comunidad del condominio rural en simulacros	$\geq 80\%$
Medio ambiente	% residuos reciclados de la comunidad del condominio rural	$\geq 30\%$
Administración	Tiempo de respuesta ante emergencias, por parte de la comunidad del condominio rural	≤ 10 minutos
Calidad de vida	Nivel de satisfacción de residentes del condominio rural (encuesta anual)	$\geq 85\%$
Mantenimiento	Cumplimiento del plan de mantenimiento	100% actividades planificadas

Tabla 3-1. Tabla de indicador de desempeño del SIG. Elaboración propia.

3.6. IMPORTANCIA DE LOS SIG EN LOS CONDOMINIOS RURALES

Los Sistemas Integrados de Gestión (SIG) son cruciales para la administración eficaz de los condominios, ya que permiten la coordinación y optimización de múltiples aspectos de la gestión en un solo marco estructurado. La importancia de implementar un SIG en un condominio se manifiesta en varios beneficios clave, aunque también conlleva ciertos desafíos que deben ser gestionados cuidadosamente.

3.6.1. Beneficios de los Sistemas Integrados de Gestión en Condominios Rurales

3.6.1.1. Eficiencia Operativa

- Optimización de Recursos: La integración de sistemas permite una mejor asignación de recursos y una reducción de la redundancia en las operaciones.
- Mejora de Procesos: La estandarización de procesos facilita la administración y asegura que las tareas se realicen de manera consistente y eficiente.

3.6.1.2. Satisfacción de los Residentes

- Calidad de los Servicios: Un SIG asegura que los servicios ofrecidos a los residentes cumplan con los estándares de calidad establecidos, mejorando su experiencia y satisfacción.
- Comunicación Eficiente: Facilita una comunicación clara y efectiva entre la administración y los residentes, lo que ayuda a resolver problemas y atender inquietudes de manera oportuna.

3.6.1.3. Sostenibilidad Ambiental

- Reducción de Impactos: La implementación de prácticas ambientales sostenibles dentro del SIG contribuye a la reducción del impacto ambiental del condominio.
- Cumplimiento Normativo: Facilita el cumplimiento de las regulaciones ambientales locales y nacionales, evitando posibles sanciones.



Imagen 3-1. Certificaciones ISO en condominios rurales. Fuente: Elaboración propia con IA.

3.6.1.4. Seguridad y Salud

- Entorno Seguro: La gestión integrada de la seguridad y salud ocupacional garantiza un entorno seguro para los residentes y el personal, reduciendo el riesgo de accidentes y problemas de salud.
- Preparación para Emergencias: Mejora la capacidad de respuesta ante situaciones de emergencia mediante la implementación de procedimientos y planes de contingencia.

3.6.1.5. Mejora Continua

- Evaluación y Ajuste: Permite una evaluación continua de los procesos y servicios, facilitando la identificación de áreas de mejora y la implementación de acciones correctivas.
- Adaptabilidad: El SIG fomenta una cultura de mejora continua, permitiendo al condominio adaptarse a cambios y nuevas demandas de manera ágil.

3.6.1.6. Reducción de Costos

- Eficiencia en Costos: La integración y optimización de procesos pueden llevar a una reducción significativa en los costos operativos y de mantenimiento.
- Prevención de Costos Adicionales: La gestión proactiva de riesgos y la mejora de la eficiencia operativa previenen problemas costosos a largo plazo.

3.6.2. Desafíos en la Implementación de los Sistemas Integrados de Gestión en Condominios

3.6.2.1. Resistencia al Cambio

- Adaptación del Personal: Los residentes y el personal pueden mostrar resistencia a cambiar las prácticas establecidas, lo que puede dificultar la implementación del SIG.
- Gestión de Expectativas: Es fundamental gestionar las expectativas de todas las partes interesadas y asegurar su compromiso con el proceso de integración.

3.6.2.2. Complejidad de Integración

- Coordinación de Sistemas: Integrar diferentes sistemas de gestión puede ser complejo y requiere una planificación detallada y un enfoque sistemático.
- Necesidad de Especialización: La implementación efectiva de un SIG puede requerir conocimientos especializados y experiencia en la gestión de múltiples sistemas.

3.6.2.3. Requerimientos de Recursos

- Inversión Inicial: La implementación de un SIG puede implicar una inversión significativa en términos de tiempo, dinero y recursos humanos.
- Capacitación y Formación: Se requiere formación continua para el personal y los residentes para asegurar el correcto funcionamiento del SIG.

3.6.2.4. Mantenimiento y Actualización

- Actualización de Sistemas: Los sistemas y procesos deben ser actualizados periódicamente para mantenerse alineados con los cambios en las normativas y en las necesidades del condominio.
- Monitoreo Continuo: La gestión integrada requiere un monitoreo constante para garantizar que todos los sistemas funcionen correctamente y se mantengan actualizados.

3.6.2.5. Cumplimiento Normativo

- Regulaciones Diversas: El cumplimiento de múltiples regulaciones y normativas puede ser desafiante, especialmente si hay cambios frecuentes en la legislación.
- Auditorías y Evaluaciones: Las auditorías y evaluaciones regulares son necesarias para asegurar el cumplimiento continuo, lo que puede requerir recursos adicionales.

3.7. APLICACIONES ESPECIFICAS DE SIG EN CONDOMINIOS RURALES

3.7.1. Gestión de la Calidad

- Control de Calidad en Servicios: Establecimiento y monitoreo de estándares para limpieza, mantenimiento y seguridad.
- Encuestas de Satisfacción: Realización de encuestas para evaluar y mejorar la satisfacción de los residentes.
- Sistema de Gestión de Quejas: Implementación de un sistema para gestionar y resolver quejas y sugerencias de residentes.
- Satisfacción de las personas usuarias (residentes).

3.7.1.1. Ejemplo de implementación en el Condominio Valle del Estero

El bienestar psicosocial de los residentes y trabajadores del Condominio Rural Valle del Estero se promueve a través de actividades al aire libre, tales como jornadas de fotografía del entorno natural, caminatas recreativas y actividades de apreciación del paisaje, las cuales fomentan la interacción comunitaria, el contacto con la naturaleza y la reducción del estrés, contribuyendo a una convivencia saludable y al fortalecimiento del sentido de pertenencia.

Concurso “Fotografía 2022 Valle del Estero”.



Imagen 3-2. Concurso “Fotografía 2022 Valle del Estero” en Condominio Valle del Estero. Fuente: *condominiovalledelesterocl*



Imagen 3-3. Concurso “Fotografía 2022 Valle del Estero” en Condominio Valle del Estero. Fuente: *condominiovalledelestero.cl*

3.7.2. Gestión Ambiental

- Programas de Reciclaje y Gestión de Residuos: Implementación de programas para la separación y reciclaje de residuos.
- Eficiencia Energética: Auditorías energéticas para optimizar el consumo de energía y adopción de tecnologías de ahorro energético.
- Conservación del Agua: Instalación de dispositivos de ahorro de agua y promoción de prácticas de conservación entre los residentes.
- Protección del Ecosistema local y Fauna: Implementación de medidas para la conservación del ecosistema del entorno, resguardando la flora y fauna

nativa, promoviendo prácticas de convivencia responsable con la vida silvestre, prevención de daños a hábitats naturales y concientización ambiental entre los residentes.

3.7.2.1. Ejemplo de implementación en el Condominio Valle del Estero

Se propone la realización de charlas educativas dirigidas a los residentes, enfocadas en el reconocimiento y protección de las aves nativas que habitan en el sector, fomentando el respeto por la fauna local, la conservación de sus hábitats y la convivencia armónica con el entorno natural.

Proyecto “Aves en el Valle del Estero”.



Imagen 3-4. Proyecto “Aves en Valle del Estero” en Condominio Valle del Estero.

Fuente: condominiovalledelesterocl



Imagen 3-5. Proyecto “Aves en Valle del Estero” en Condominio Valle del Estero.

Fuente: condominiovalledelester.cl



Imagen 3-6. Proyecto “Aves en Valle del Estero” en Condominio Valle del Estero.

Fuente: *condominiovalledelester.cl*

3.7.3. Gestión de la Seguridad y Salud Ocupacional

- Planes de Seguridad: Desarrollo e implementación de planes de emergencia y simulacros de evacuación.
- Capacitación del Personal: Formación regular en seguridad y salud ocupacional para el personal del condominio.
- Evaluación de Riesgos: Identificación y mitigación de riesgos en áreas comunes y en las instalaciones del condominio.

3.7.4. Gestión de Mantenimiento

- Plan de Mantenimiento Preventivo: Creación de un plan para mantenimiento regular de instalaciones y equipos.
- Sistema de Reporte de Problemas: Plataforma para que los residentes reporten problemas y fallos, con seguimiento y resolución rápida.
- Registro de Mantenimiento: Documentación detallada de actividades de mantenimiento, incluyendo fechas, acciones y costos.

3.7.5. Gestión de la Comunicación

- Plataformas Digitales: Uso de aplicaciones móviles o portales web para comunicación y gestión de información con residentes.
- Boletines Informativos: Distribución de boletines periódicos con actualizaciones y noticias relevantes.
- Reuniones de Comunidad: Organización de reuniones regulares para discutir temas importantes y recibir retroalimentación.

3.7.6. Gestión Financiera

- Presupuestos y Planificación Financiera: Desarrollo y gestión de presupuestos anuales para mantenimiento, mejoras y servicios.
- Gestión de Cobranzas: Administración de cuotas de mantenimiento y otros ingresos, con un sistema de cobranza eficiente.
- Transparencia Financiera: Provisión de informes financieros claros y accesibles para los residentes.

3.7.7. Gestión de Proveedores y Contratistas

- Selección y Evaluación de Proveedores: Proceso para seleccionar y evaluar proveedores y contratistas.
- Contratos y Acuerdos: Gestión de contratos, incluyendo negociación de términos y supervisión del cumplimiento.
- Evaluación de Desempeño: Evaluación periódica del desempeño de proveedores y contratistas.

3.7.8. Gestión de Innovación y Tecnología

- Implementación de Nuevas Tecnologías: Adopción de tecnologías avanzadas para mejorar la eficiencia operativa.
- Actualización de Sistemas: Mantenimiento y actualización de sistemas tecnológicos para garantizar su efectividad.
- Innovación en Servicios: Exploración e implementación de nuevas soluciones y servicios para mejorar la experiencia de los residentes.

3.7.9. Gestión de la Ley de Inclusión Laboral (Ley N° 21.015)

- Cuota de contratación: Las empresas con 100 o más trabajadores deben contratar al menos un 1% de personas con discapacidad o asignatarias de una pensión de invalidez de cualquier régimen previsional.
- Obligatoriedad de ajustes razonables: Las empresas deben hacer ajustes en el entorno laboral para que las personas con discapacidad puedan desempeñar sus funciones de manera efectiva. Esto incluye la adecuación de instalaciones, herramientas de trabajo y procesos.

3.7.10. Aplicación de la Ley en una Empresa de Condominios

Inclusión de Personas con Discapacidad:

- **Reclutamiento y Selección:** Implementar un proceso de selección inclusivo que elimine barreras para personas con discapacidad. Esto puede incluir entrevistas accesibles, plataformas de postulación adecuadas para personas con discapacidad visual o auditiva, y la eliminación de requisitos que no sean esenciales para el puesto.
- **Accesibilidad Física:** Adaptar las oficinas, entradas, y otras áreas comunes para que sean accesibles para personas con movilidad reducida o discapacidades visuales.
- **Herramientas y Equipos:** Proveer tecnología asistencial, como lectores de pantalla para empleados con discapacidad visual, o dispositivos auditivos para aquellos con discapacidad auditiva.
- **Flexibilidad Laboral:** Ofrecer opciones de trabajo flexible o remoto, si es necesario, para acomodar las necesidades específicas de los empleados con discapacidad.
- **Capacitación y Sensibilización:** Formar a los empleados sobre la inclusión de personas con discapacidad, enfocándose en la eliminación de estigmas y la promoción de un entorno laboral inclusivo y respetuoso.

Promoción de la Diversidad Sexual:

- **Políticas de No Discriminación:** Implementar políticas claras de no discriminación y respeto por la diversidad sexual. Esto debe incluir la prohibición de cualquier forma de acoso o discriminación basada en la orientación sexual o identidad de género.
- **Ambiente de Trabajo Inclusivo:** Fomentar un ambiente donde todos los trabajadores se sientan seguros y respetados, independientemente de su orientación sexual o identidad de género.
- **Uso del Nombre Social:** Permitir y respetar el uso del nombre social y pronombres preferidos por empleados transgénero o no binarios.

- Beneficios Inclusivos: Asegurar que los beneficios laborales, como seguros de salud, incluyan a las parejas del mismo sexo y cubran las necesidades específicas de empleados LGBTQ+.
- Capacitación en Diversidad Sexual: Realizar talleres y capacitaciones sobre diversidad sexual, promoviendo la comprensión y el respeto por las diferentes identidades y orientaciones sexuales dentro del equipo.

3.8. REGULACIONES Y NORMATIVAS RELACIONADAS CON SIG EN CONDOMINIOS RURALES

La implementación de un Sistema Integrado de Gestión (SIG) en un condominio debe alinearse con varias regulaciones y normativas locales, nacionales e internacionales. Estas regulaciones aseguran que las prácticas de gestión sean eficaces, seguras y respeten los requisitos legales. A continuación, se detallan las principales regulaciones y normativas relevantes para los SIG en un condominio.

3.8.1. Gestión de la Calidad según la Norma ISO-9001:2015

Descripción: Norma internacional que especifica los requisitos para un sistema de gestión de calidad. En un condominio, esta norma se aplica a la gestión de servicios y procesos para asegurar la satisfacción de los residentes y la mejora continua.

Requisitos Clave:

- Enfoque en el cliente
- Liderazgo
- Compromiso del personal
- Enfoque basado en procesos

- Mejora continua
- Toma de decisiones basada en evidencia

3.8.2. Gestión Ambiental según la Norma ISO-14001:2015

Descripción: Norma internacional que establece los requisitos para un sistema de gestión ambiental. Facilita la reducción del impacto ambiental y el cumplimiento con las regulaciones ambientales.

Requisitos Clave:

- Evaluación de aspectos e impactos ambientales
- Cumplimiento legal
- Objetivos y metas ambientales
- Gestión de residuos
- Control operacional
- Comunicación y formación ambiental

Regulaciones Ambientales Locales:

Descripción: Normativas específicas del país o región que regulan la gestión de residuos, el uso de recursos naturales, y la contaminación. En Chile, por ejemplo, se deben cumplir las normativas de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente y otras regulaciones locales.

3.8.3. Gestión de la Seguridad y Salud Ocupacional según la Norma ISO-45001:2018

Descripción: Norma internacional que establece los requisitos para un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo. Se aplica para proteger la salud y seguridad de los trabajadores y residentes.

Requisitos Clave:

- Identificación de peligros y evaluación de riesgos
- Cumplimiento legal
- Objetivos de seguridad y salud
- Participación y consulta de los trabajadores
- Gestión de emergencias
- Monitoreo y revisión de la eficacia del sistema

Regulaciones Locales de Seguridad y Salud:

Descripción: Normativas nacionales o regionales que establecen requisitos para la seguridad y salud en los lugares de trabajo. En Chile, esto se rige por la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo y regulaciones complementarias.

3.8.4. Gestión Energética según la Norma ISO-50001:2018

Descripción: Norma internacional para sistemas de gestión de la energía. Permite a las organizaciones mejorar su eficiencia energética y reducir costos. Requisitos Clave:

- Política energética
- Revisión energética
- Objetivos y metas energéticas
- Implementación de un sistema de gestión de la energía
- Monitoreo y medición del desempeño energético

3.8.5. Gestión de la Responsabilidad Social según la Norma ISO-26000:2010

Descripción: Norma internacional que proporciona directrices sobre la responsabilidad social. Facilita la integración de prácticas responsables en la gestión del condominio.

Requisitos Clave:

- Gobernanza organizacional
- Derechos humanos
- Prácticas laborales
- Medio ambiente
- Prácticas justas de operación
- Asuntos de consumidores
- Participación en la comunidad

3.8.6. Gestión de la Seguridad de la Información según la Norma ISO-27001:2022

Descripción: Norma internacional que especifica los requisitos para un sistema de gestión de seguridad de la información. Protege la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información.

Requisitos Clave:

- Evaluación y tratamiento de riesgos de información
- Política de seguridad de la información
- Control de acceso
- Gestión de incidentes de seguridad
- Capacitación y concientización en seguridad de la información

3.8.7. Regulaciones Locales y Específicas de Condominios

3.8.7.1. Ley de Propiedad Horizontal (ley 21442/2023): Regula la administración y gestión de los condominios en Chile, estableciendo normativas para la convivencia, administración de recursos y resolución de conflictos.

3.8.7.2. Reglamento Interno del Condominio: Documento específico que regula las normas de convivencia, uso de las áreas comunes y obligaciones de los residentes y la administración.

3.9. ANÁLISIS FODA DEL SIG EN CONDOMINIOS RURALES

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Comunidad organizada y motivada.	Adhesión voluntaria a la Ley 21.442.
Presencia de residentes permanentes.	Acceso a programas de capacitación SENAPRED o CONAF.
Autonomía operativa.	Desarrollo de infraestructura rural (fibra óptica, APR).
DEBILIDADES	AMENAZAS
Alejados de servicios de emergencia.	Incendios forestales o aluviones.
Falta de normativas claras para gestión rural.	Parcelaciones sin planificación formal.
Recursos económicos limitados.	Cambio climático y eventos extremos.

Tabla 3-2. Tabla de análisis FODA. Elaboración propia

3.10. CRONOGRAMA ESTIMADO DE IMPLEMENTACIÓN DEL SIG

Duración total estimada: 8 a 10 meses (dependiendo del tamaño del condominio)

Este cronograma es flexible y puede ajustarse según los recursos disponibles, la complejidad del condominio y la participación vecinal.

Etapas	Actividad principal	Responsable sugerido	Duración estimada
1. Preparación inicial	Diagnóstico del condominio (ubicación, riesgos, actores clave)	Comité provisional / Administración	1 mes
2. Conformación organizativa	Creación del Comité de Emergencia y definición de roles	Asamblea de copropietarios / Administración	1 mes
3. Diseño del SIG local	Ajuste del SIG propuesto a la realidad del condominio (planos, protocolos, mapas)	Comité de Emergencia con asesoría externa	2 meses
4. Revisión legal	Integración del SIG al Reglamento Interno / consulta legal	Abogado / Comité / Notaría	1 mes
5. Formación y capacitación	Talleres para residentes, personal y brigadas internas	Comité de Emergencia / SENAPRED / Bomberos / Municipalidad	1-2 meses (cíclico anual)
6. Implementación operativa	Instalación de señalética, puntos de encuentro, entrega de kits, difusión	Administración / Comité / Proveedores externos	2 meses

Etapas	Actividad principal	Responsable sugerido	Duración estimada
7. Simulacro y validación	Ejercicio práctico de evacuación y ajuste de protocolos	Comité / Vecinos / Autoridades	1 mes
8. Evaluación y mejora continua	Medición de indicadores / ajuste de procedimientos	Comité de Emergencia / Administración	Revisión cada 6 meses

Tabla 3-3. Cronograma del SIG. Elaboración propia



CAPÍTULO 4

PROPUESTA DE PLAN DE EMERGENCIA PARA CONDOMINIOS RURALES

4.1. INTRODUCCIÓN AL PLAN DE EMERGENCIA PARA CONDOMINIOS RURALES

En conformidad a lo descrito en el capítulo anterior una vez aplicada la matriz de riesgo e identificado los eventos capaces de generar una emergencia y los probables casos que se considerarán como una emergencia, entregándose las directrices generales de actuación para cada uno de ellos.

4.1.1. Terremoto

Este es un evento transversal a todas las instalaciones físicas presentes en el condominio que pueden originar diferentes tipos de pérdidas, incluyendo la ocurrencia de accidentes a las personas.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá establecer un comité de emergencia encargado de coordinar la respuesta ante una catástrofe, evaluando daños, necesidades urgentes y tomando decisiones inmediatas para proteger a los residentes.
- El Comité de Emergencia debe estar compuesto por residentes voluntarios, miembros del personal administrativo, y especialistas en seguridad si es posible.
- La organización deberá contar con un flujo de comunicación de alarma que considere el aviso a Bomberos, Carabineros, Sistema de Atención Médico de Urgencias (SAMU), SENAPRED, Municipalidades, Junta de Vecinos, ente otros.

- La organización deberá efectuar a lo menos dos simulacros de emergencia durante un año, uno de comunicación que tendrá como objetivo medir la eficacia del sistema (teléfonos, alarmas, bocinas y altavoces) y simulacros de actuación que tendrá como objetivo medir la capacidad y los tiempos de respuestas ante la emergencia (llegada de Ambulancias, Carabineros, Bomberos u otros).
- La organización deberá habilitar zonas seguras y puntos de encuentro donde los residentes puedan reunirse después del evento, facilitando el conteo de personas, entrega de ayuda y atención médica básica.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de producirse una catástrofe, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de resguardar la seguridad de los residentes, mitigar los daños y coordinar una respuesta eficiente. A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **La organización deberá activar el Comité de Emergencia inmediatamente después del sismo.**

Esto incluye el llamado a sus miembros, la evaluación rápida de la situación y la implementación de los protocolos establecidos en el plan de emergencia.

- **La organización deberá verificar el estado de los residentes.** Realizar un conteo general, prestar atención especial a personas mayores, niños, personas con movilidad reducida y heridos.
- **La organización deberá evaluar visualmente los daños estructurales principales.**

Con ayuda del Encargado de Evaluación de Daños, se deberá identificar

viviendas o estructuras comunes inseguras y prohibir su uso si es necesario.

- **La organización deberá habilitar y resguardar las zonas seguras del condominio.**

Deben estar libres de riesgos, señalizadas y disponibles para que los residentes se reúnan temporalmente.

- **La organización deberá coordinar la atención de primeros auxilios a los heridos.**

Asegurar la entrega de ayuda inmediata mientras se gestiona la llegada de personal médico externo.

- **La organización deberá poner en marcha el sistema de comunicación de emergencia.**

Incluye contacto con servicios externos como Bomberos, Carabineros, Sistema de Atención Médico de Urgencias (SAMU), SENAPRED, Municipalidades, Junta de Vecinos, y también la entrega de información clara y periódica a los residentes.

- **La organización deberá administrar los recursos de emergencia disponibles.**

Distribuir agua, alimentos, linternas, mantas, kits de primeros auxilios y otros insumos básicos de acuerdo con las necesidades prioritarias.

- **La organización deberá registrar todos los incidentes relevantes ocurridos durante la emergencia.**

Incluyendo daños, heridos, necesidades detectadas y acciones tomadas, con el fin de evaluar y mejorar el plan de emergencia posteriormente.

- **La organización deberá coordinar la evacuación del condominio si fuese necesario.**

A través de rutas seguras previamente definidas y con apoyo del Comité de Emergencia, garantizando la evacuación ordenada de los residentes.

- **La organización deberá mantener un ambiente de contención emocional y apoyo comunitario.**

Generar espacios de escucha y calma entre vecinos, distribuyendo la información sin alarmar y promoviendo la colaboración entre los residentes.

- **La organización deberá dar seguimiento posterior a la emergencia.**

Apoyar en las labores de reconstrucción, reparación de instalaciones comunes, reactivación de servicios y actualización del plan de emergencia basado en la experiencia vivida.

- Infografía de base para ser editado según el condominio en el contexto de terremotos:



Imagen 4-1. Cartel ilustrativo de terremoto. Elaboración propia con IA.

4.1.2. Tsunami

Este fenómeno puede afectar gravemente a las instalaciones físicas del condominio si este se encuentra en zonas costeras o cercanas al mar. Puede generar pérdidas materiales significativas y representar un alto riesgo para la vida de las personas, especialmente si no se cuenta con rutas de evacuación claras y mecanismos de alerta temprana.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá identificar si el condominio se encuentra en zona de amenaza de tsunami, de acuerdo con los mapas oficiales de SENAPRED y actuar en consecuencia.
- La organización deberá establecer rutas de evacuación seguras hacia zonas altas y señalizarlas claramente, asegurándose de que todos los residentes las conozcan.
- La organización deberá coordinar simulacros de evacuación periódicos, incluyendo a todos los residentes, con especial atención a niños, adultos mayores y personas con movilidad reducida.
- La organización deberá implementar un sistema de alerta temprana interna, mediante sirenas comunitarias, radios o mensajes grupales, considerando que el tiempo de respuesta ante un tsunami es limitado.
- La organización deberá mantener un punto de encuentro seguro en zona alta, con acceso a insumos básicos como agua, mantas, linternas y botiquines de primeros auxilios.
- La organización deberá capacitar a los residentes sobre el comportamiento que deben tener ante un sismo de gran intensidad, ya que un terremoto en la costa puede ser un indicio directo de un tsunami inminente.
- La organización deberá establecer comunicación directa con autoridades locales, Capitanía de Puerto, SENAPRED, Carabineros, SAMU, Municipalidades, Junta de Vecinos, entre otros, para recibir información oficial y coordinar apoyo en caso de emergencia.
- La organización deberá promover una cultura preventiva, fomentando la preparación individual y comunitaria frente a emergencias por tsunami.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de producirse un evento de tsunami, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de resguardar la integridad de los residentes, facilitar una

evacuación oportuna hacia zonas seguras, mitigar las posibles pérdidas materiales y coordinar una respuesta eficiente junto a las autoridades competentes. A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **La organización deberá activar de inmediato el Comité de Emergencia ante la alerta de tsunami.**

Se debe reunir al comité para ejecutar los protocolos establecidos de forma coordinada.

- **La organización deberá difundir la alerta de tsunami a todos los residentes.**

Utilizando sirenas comunitarias, mensajes de texto, grupos de mensajería, altavoces o cualquier otro medio disponible (establecido previamente) que permita una notificación rápida.

- **La organización deberá coordinar la evacuación inmediata hacia zonas seguras en altura.**

Supervisando que todas las personas abandonen sus viviendas y se dirijan a los puntos de encuentro designados, sin demoras innecesarias.

- **La organización deberá asistir a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores.**

Asignando voluntarios previamente definidos para apoyar a quienes requieran ayuda para evacuar de forma segura.

- **La organización deberá asegurar la apertura y accesibilidad de las rutas de evacuación.**

Garantizando que no existan obstrucciones y que estas estén claramente señalizadas.

- **La organización deberá habilitar el punto de encuentro en zona seguras.** Equipándolo con elementos básicos de emergencia como agua, linternas, mantas, botiquines, y manteniendo el orden y la calma en el lugar.
- **La organización deberá mantener comunicación constante con las autoridades competentes (establecidas previamente).**
Esto con el fin de recibir instrucciones oficiales y canalizar solicitudes de ayuda.
- **La organización deberá registrar la presencia de los residentes en la zona segura.**
Esto para identificar si alguien no ha evacuado y tomar medidas al respecto de forma inmediata.
- **La organización deberá evitar el retorno al condominio hasta que las autoridades lo autoricen.**
Con el objetivo de ir informando a los residentes sobre la importancia de permanecer en zona segura hasta que pase la amenaza.
- **La organización deberá evaluar los daños una vez finalizada la emergencia.** Con el propósito de supervisar el estado de las viviendas, servicios básicos e infraestructura común antes de permitir el regreso de los residentes.
- **La organización deberá mantener un registro detallado de la emergencia y de las acciones tomadas.**

Con intención de actualizar el plan de emergencia, corregir debilidades detectadas y fortalecer la preparación para futuros eventos.

4.1.3. Incendio Forestal

Esta amenaza representa un riesgo importante para los condominios rurales ubicados en zonas con vegetación densa o de difícil acceso. Puede propagarse rápidamente debido a factores como el viento, la sequedad del entorno o la acumulación de material combustible, afectando gravemente las viviendas, áreas comunes y servicios básicos del condominio. Además de las pérdidas materiales, los incendios forestales implican un alto riesgo para la seguridad de las personas, especialmente si no se dispone de cortafuegos, planes de evacuación efectivos y sistemas de alerta temprana adecuados.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá identificar si el condominio se encuentra en una zona de alta probabilidad de incendios forestales, basándose en información de CONAF, SENAPRED u otras fuentes oficiales, y tomar las medidas preventivas correspondientes.
- La organización deberá mantener y reforzar cortafuegos perimetrales, asegurándose de que estén limpios de material vegetal seco o inflamable, especialmente en temporada de alta temperatura.
- La organización deberá establecer y señalizar claramente rutas de evacuación seguras, asegurándose de que todos los residentes las conozcan y estén despejadas en todo momento.

La organización deberá coordinar simulacros de evacuación a lo menos dos veces al año frente a incendios forestales, incluyendo a todos los

residentes, con especial atención a niños, adultos mayores y personas con movilidad reducida.

- La organización deberá implementar un sistema de alerta temprana interna, que puede incluir sirenas, radios comunitarias, mensajes grupales o aplicaciones móviles, para facilitar una evacuación oportuna.
- La organización deberá habilitar un punto de encuentro seguro alejado de zonas boscosas, equipado con insumos básicos como agua, mascarillas contra el humo, linternas, mantas y botiquines de primeros auxilios.
- La organización deberá promover campañas internas de educación y prevención sobre el uso responsable del fuego, especialmente en actividades como asados, quemas controladas o uso de herramientas que generen chispas.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de declararse un incendio forestal, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de resguardar la integridad de los residentes, facilitar una evacuación oportuna hacia zonas seguras y coordinar una respuesta eficiente junto a las autoridades competentes. A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar la magnitud del incendio y activar el plan de emergencia correspondiente.

- **Se deberá emitir una alerta interna a todos los residentes mediante los canales establecidos.**

Los cuales pueden ser (sirenas, radios, altavoces, mensajes de texto o aplicaciones de mensajería).

- **Los líderes de evacuación asignados deberán guiar a los residentes hacia las rutas previamente señalizadas.**

Esto con el fin de seguir velando por el apoyo a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores.

- **Se deberá verificar que las viviendas estén desocupadas.**

Siempre que las condiciones lo permitan, evitando poner en riesgo al personal.

- **Se deberá mantener comunicación directa.**

Se deberá mantener comunicación directa constante con Bomberos, Carabineros, CONAF y SENAPRED, informando sobre el estado del condominio y recibiendo instrucciones oficiales.

- **El punto de encuentro seguro deberá ser activado.**

Además de ser abastecido con los insumos básicos, permitiendo el resguardo temporal de los evacuados hasta que se declare zona segura.

- **Se deberá llevar un registro de los residentes presentes en el punto de encuentro.**

Con el objetivo de ir identificando posibles ausencias y reportándolas a las autoridades de emergencia.

- **Se suspenderán todas las actividades no esenciales dentro del condominio.**

De manera inmediata se suspenderá todas las actividades no esenciales en el condominio y se asegurará el cierre de válvulas de gas, corte de energía eléctrica y cualquier fuente de riesgo adicional.

- Infografía de base para ser editado según el condominio en el contexto de incendios forestales y domésticos:



Imagen 4-2. Cartel ilustrativo de incendios forestales. Elaboración propia con IA.

**Ejemplo de aplicación preventiva de incendios forestales en
Condominio Valle del Estero a través de correo electrónico:**

*“Estimados Vecinos, Se recuerda que deben mantener limpias las parcelas,
con vegetación corta. árboles y frente de estas.*

Está prohibida la quema de malezas o material vegetal.

Los horarios de trabajo son:

Lunes a viernes de 08:00 am hasta las 18:00 pm.

Sábados de 09:00 am hasta las 15:00 pm.

*Por favor cumplir normas del reglamento de convivencia interna y evitar
multas.*

Muchas Gracias”.

4.1.4. Incendios domésticos

Este tipo de emergencia representa un riesgo significativo para los condominios rurales, ya que puede originarse dentro de una vivienda a partir de fallas eléctricas, uso inadecuado de estufas, cocinas, velas o instalaciones de gas defectuosas. En un entorno rural, donde el acceso de los servicios de emergencia puede estar limitado por la distancia o la geografía, un incendio doméstico puede propagarse rápidamente hacia otras viviendas o estructuras comunes si no se actúa con rapidez. Además de las pérdidas materiales, estos incidentes ponen en grave peligro la vida de los residentes, especialmente si no existen protocolos

claros de actuación, equipamiento adecuado o una cultura de prevención en la comunidad.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá promover la realización de inspecciones técnicas anuales a las instalaciones eléctricas y de gas en las viviendas del condominio, las cuales deberán ser ejecutadas por técnicos debidamente certificados, conforme a la normativa vigente.
- La organización deberá implementar y difundir normas claras sobre el uso seguro de artefactos de calefacción, cocinas y elementos que impliquen riesgo de incendio en los hogares.
- La organización deberá disponer de extintores operativos en puntos estratégicos de las viviendas y zonas comunes, verificando su estado de carga al menos una vez al año.
- La organización deberá capacitar a los residentes en el uso de extintores y en primeros auxilios básicos para actuar de manera rápida en caso de un incendio.
- La organización deberá establecer y señalizar rutas de evacuación internas en cada unidad habitacional y hacia zonas seguras del condominio, especialmente en sectores donde hay mayor densidad de viviendas.
- La organización deberá coordinar simulacros de evacuación por incendio doméstico al menos dos veces al año, considerando a todos los residentes,

con especial atención a niños, adultos mayores y personas con movilidad reducida.

- La organización deberá implementar un protocolo de reporte inmediato ante cualquier indicio de incendio doméstico, utilizando medios como radios, sirenas comunitarias o grupos de mensajería.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de declararse un incendio doméstico, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de resguardar la integridad de los residentes, facilitar una evacuación oportuna hacia zonas seguras y coordinar una respuesta eficiente junto a las autoridades competentes.

A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar la magnitud del incendio y activar el plan de emergencia correspondiente.
- **Se deberá emitir una alerta interna a todos los residentes mediante los canales establecidos.**
Los cuales pueden ser sirenas, radios, altavoces, mensajes de texto o aplicaciones de mensajería.
- **Los líderes de evacuación asignados deberán guiar a los residentes hacia las rutas previamente señalizadas.**
Esto con el fin de seguir velando por el apoyo a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores.

- **Se deberá verificar que la vivienda afectada y sus inmediaciones estén desocupadas.**

Siempre que las condiciones lo permitan, evitando poner en riesgo al personal.

- **Se deberá mantener comunicación directa.**

Se deberá mantener comunicación directa y constante con Bomberos, Carabineros y SENAPRED y SAMU de haber personas lesionadas o heridas de gravedad, informando sobre la situación y recibiendo instrucciones oficiales.

- **El punto de encuentro seguro deberá ser activado.**

Además de ser abastecido con los insumos básicos, permitiendo el resguardo temporal de los evacuados hasta que se declare zona segura.

- **Se deberá llevar un registro de los residentes presentes en el punto de encuentro.**

Con el objetivo de ir identificando posibles ausencias y reportándolas a las autoridades de emergencia.

- **Se suspenderán todas las actividades no esenciales dentro del condominio.**

De manera inmediata se suspenderán todas las actividades no esenciales en el condominio y se asegurará el cierre de válvulas de gas, corte de energía eléctrica y cualquier fuente de riesgo adicional.

4.1.5. Aluviones

Los aluviones representan una amenaza considerable para los condominios rurales en Chile, especialmente en sectores cordilleranos o precordilleranos donde las precipitaciones intensas o el deshielo acelerado pueden desencadenar flujos

de barro, piedras y agua que descienden por quebradas o cauces secos. Estos eventos pueden ocurrir con poca o nula advertencia, arrasando viviendas, caminos interiores y zonas comunes del condominio. En contextos rurales, la lejanía y dificultad de acceso para los equipos de emergencia agravan el riesgo, haciendo indispensable una preparación comunitaria robusta y protocolos claros para enfrentar este tipo de emergencias.

Además del daño a la infraestructura, los aluviones ponen en peligro la vida de los residentes y dificultan la conectividad, aislamiento que puede extenderse por días si no hay planes de contingencia.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá identificar zonas de riesgo dentro y en los alrededores del condominio, especialmente aquellas cercanas a quebradas, pendientes inestables o cauces secos, con apoyo de expertos o entidades técnicas como SERNAGEOMIN o SENAPRED.
- La organización deberá elaborar mapas de amenaza y difundirlos entre los residentes, destacando rutas de evacuación, zonas seguras y puntos donde es más probable que ocurra un aluvión.
- La organización deberá instalar sistemas de monitoreo visual o sensores (cuando sea posible), junto a alertas comunitarias (sirenas, radios, alarmas), que permitan dar aviso temprano ante lluvias intensas o movimientos inusuales en zonas de riesgo.
- La organización deberá capacitar a los residentes en reconocimiento de señales tempranas de aluviones (como ruidos subterráneos, aumento de turbiedad en cursos de agua o desprendimientos menores), y fomentar una cultura preventiva activa.

- La organización deberá mantener despejadas las rutas de evacuación internas y asegurar que los caminos principales del condominio no estén bloqueados por maleza, escombros u obstáculos.
- La organización deberá implementar y mantener un punto de encuentro seguro en zona alta, alejado de cauces o pendientes, dotado de insumos básicos como agua, linternas, mantas y botiquines.
- La organización deberá coordinar simulacros de evacuación por aluviones al menos una vez al año, evaluando tiempos de respuesta, participación y dificultades encontradas, con énfasis en los grupos más vulnerables.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de activarse una amenaza de aluvión, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de resguardar la vida de los residentes, facilitar la evacuación oportuna hacia zonas seguras y coordinar la respuesta con las autoridades competentes.

A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar la amenaza (en base a la información recibida o las condiciones climáticas observadas) y activar el plan de emergencia correspondiente.
- **Se deberá emitir una alerta interna a todos los residentes mediante los canales establecidos.**
Pueden incluir sirenas, radios portátiles, altavoces, mensajes de texto o aplicaciones de mensajería en caso de contar con cobertura.

- **Los líderes de evacuación asignados deberán guiar a los residentes hacia las rutas previamente señalizadas.**

Especial atención debe prestarse a personas con movilidad reducida, niños, adultos mayores y quienes requieran asistencia adicional.

- **Se deberá verificar la desocupación total de las zonas identificadas como vulnerables.**

Siempre que las condiciones lo permitan, evitando poner en riesgo al personal encargado de esta tarea.

- **Se deberá mantener comunicación directa.**

Con organismos como SENAPRED, Carabineros, Bomberos y el Municipio correspondiente, para informar la situación, recibir instrucciones y solicitar apoyo logístico o evacuación adicional si fuera necesario.

- **El punto de encuentro seguro deberá ser activado.**

Debe encontrarse fuera de la zona de peligro y contar con los insumos preparados previamente para resguardar temporalmente a los residentes evacuados.

- **Se deberá llevar un registro de los residentes presentes en el punto de encuentro.**

Permitiendo así identificar posibles ausencias y reportarlas de inmediato a las autoridades de emergencia para su búsqueda prioritaria.

- **Se suspenderán todas las actividades no esenciales dentro del condominio.**

Se deberá cortar el suministro eléctrico, cerrar válvulas de gas y resguardar

instalaciones críticas, siempre y cuando no comprometa la seguridad de los encargados.

4.1.6. Inundaciones

Las inundaciones constituyen una amenaza creciente para los condominios rurales en Chile, especialmente en sectores cercanos a ríos, esteros, canales de regadío o zonas con drenaje deficiente. En temporadas de lluvias intensas o eventos meteorológicos extremos, el agua puede desbordar cursos naturales o artificiales e ingresar a viviendas, bodegas, caminos internos y áreas comunes. La ruralidad del entorno dificulta muchas veces una respuesta rápida por parte de las autoridades y puede generar aislamiento prolongado, daños estructurales y pérdida de enseres.

Además del impacto material, las inundaciones pueden afectar la salud de los residentes al contaminar fuentes de agua potable, provocar cortes de servicios básicos y facilitar la proliferación de vectores sanitarios.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá identificar zonas bajas o con historial de anegamientos dentro del condominio y en sus alrededores, generando mapas de riesgo con el apoyo de entidades como la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), municipalidades o SENAPRED.
- La organización deberá promover la limpieza regular de canales, zanjas, drenes y fosos, tanto dentro del condominio como en sus accesos, para asegurar un flujo adecuado del agua durante lluvias.

- La organización deberá revisar y reforzar la infraestructura de contención, como muros, gaviones o taludes, especialmente en puntos críticos propensos a desbordes o erosión.
- La organización deberá difundir procedimientos preventivos entre los residentes, como la elevación de objetos valiosos, sellado de accesos vulnerables, uso de sacos de arena, y resguardo de productos peligrosos (químicos, combustibles).
- La organización deberá establecer rutas de evacuación y zonas seguras en cotas más altas, claramente señalizadas, accesibles incluso bajo condiciones climáticas adversas.
- La organización deberá disponer de un stock mínimo de elementos de emergencia, tales como sacos de arena, palas, linternas, botas, bombas de agua manuales o eléctricas y elementos de primeros auxilios.
- La organización deberá coordinar simulacros de inundación una vez al año, evaluando tiempo de reacción, comunicación interna y funcionamiento de las rutas de evacuación.
- Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de amenaza u ocurrencia de una inundación, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de proteger a los residentes, minimizar los daños materiales y facilitar la asistencia externa.

A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar el nivel de riesgo, activar el plan de emergencia correspondiente y coordinar la respuesta con base en la información meteorológica o el estado de cauces.

- **Se deberá emitir una alerta interna a todos los residentes mediante los canales establecidos.**

Como sirenas, radios portátiles, mensajes de texto o aplicaciones de mensajería, priorizando la claridad y rapidez del mensaje.

- **Los líderes de evacuación deberán activar las rutas señalizadas.**

Dirigiendo a los residentes hacia zonas seguras en altura, especialmente asistiendo a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores.

- **Se deberá cortar el suministro eléctrico y cerrar válvulas de gas en zonas de riesgo.**

Solo si las condiciones lo permiten y sin comprometer la seguridad de quien lo ejecute, para evitar incendios o explosiones.

- **Se deberá verificar el estado de las viviendas y estructuras afectadas.**

Evaluando si requieren evacuación urgente o si hay riesgo de colapso estructural, en coordinación con personal técnico cuando sea posible.

- **Se deberá mantener comunicación directa.**

Con SENAPRED, Carabineros, Bomberos, municipios y servicios de salud, para reportar la situación y solicitar ayuda especializada si fuera necesario.

- **El punto de encuentro seguro deberá ser activado.**

Debe estar alejado de cauces o zonas de anegamiento y contar con insumos básicos para recibir temporalmente a los evacuados.

- **Se deberá llevar un registro de los residentes presentes en el punto de encuentro.**

Con el objetivo de detectar ausencias, reportarlas y facilitar su búsqueda en caso de ser necesario.

- **Se suspenderán todas las actividades no esenciales dentro del condominio.**

Y se deberá evitar el tránsito por sectores inundados o con riesgo de socavones, derrumbes o contaminación.

4.1.7. Corte de suministro de energía eléctrica

Los cortes de energía eléctrica son una emergencia frecuente en condominios rurales de Chile, especialmente durante temporales, tormentas eléctricas o por fallas en la red de distribución que afecta a sectores alejados de los centros urbanos. Este tipo de interrupción puede durar desde algunas horas hasta varios días, afectando el funcionamiento de sistemas esenciales como bombas de agua, iluminación, calefacción, refrigeración de alimentos y dispositivos de comunicación. En un entorno rural, donde la reposición del servicio puede ser más lenta por la lejanía o dificultades de acceso, es fundamental que la comunidad esté preparada para enfrentar estos eventos con autonomía y medidas de mitigación.

Además de las incomodidades, un corte prolongado puede poner en riesgo la salud de personas vulnerables, el abastecimiento básico y la seguridad general del condominio si no se cuenta con protocolos adecuados.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá realizar un catastro de los servicios e infraestructuras del condominio que dependen de energía eléctrica, identificando los más críticos (como sistemas de agua potable, seguridad perimetral, iluminación de emergencia, entre otros).
- La organización deberá implementar sistemas alternativos de energía en puntos estratégicos, tales como generadores eléctricos, baterías recargables, paneles solares o UPS, priorizando los servicios vitales.
- La organización deberá mantener un stock mínimo de artículos esenciales como linternas, velas seguras, radios a pilas, pilas de repuesto, cargadores portátiles y cocinillas a gas.
- La organización deberá capacitar a los residentes en el uso responsable de la energía de respaldo y en medidas de seguridad para evitar accidentes

domésticos durante el corte (por ejemplo, uso correcto de generadores, ventilación, manipulación de velas).

- La organización deberá establecer un sistema de comunicación comunitaria que no dependa exclusivamente de redes eléctricas o celulares, como radios de corto alcance o megáfonos comunitarios.
- La organización deberá coordinar con la empresa distribuidora eléctrica local para obtener información oficial en caso de cortes y mantener un canal expedito para reportar emergencias relacionadas.
- La organización deberá diseñar protocolos especiales para personas electro dependientes, garantizando su atención inmediata y el contacto con servicios de salud o emergencia si fuera necesario.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de producirse un corte de suministro eléctrico, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de resguardar la seguridad, mantener la operatividad mínima y coordinar una respuesta organizada durante el evento.

A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar la magnitud del corte, activar los protocolos internos y coordinar las prioridades de consumo o uso de energía de respaldo.
- **Se deberá informar a los residentes sobre la situación.**
Utilizando los canales disponibles, como radios, grupos de mensajería o avisos presenciales, para mantener calma y entregar instrucciones claras.

- **Se deberán activar los sistemas de respaldo de energía en zonas críticas.**

Como bombas de agua, iluminación de emergencia, portones eléctricos o sistemas de seguridad, según las capacidades disponibles.

- **Se deberá verificar el bienestar de personas electro dependientes o con necesidades especiales.**

Brindándoles asistencia inmediata y asegurando su acceso a atención médica si fuese necesario.

- **Se deberá proteger los equipos eléctricos sensibles.**

Desconectando artefactos importantes para evitar daños por sobrecarga cuando se restablezca el suministro.

- **Se deberá mantener una vigilancia activa en zonas comunes.**

Para prevenir accidentes, robos o situaciones de riesgo por falta de iluminación, calefacción o funcionamiento de sistemas de seguridad.

- **Se deberá llevar un registro del tiempo de corte, afectaciones detectadas y medidas implementadas.**

Esto para mejorar la respuesta en futuros eventos y facilitar la comunicación con autoridades o empresas proveedoras.

- **Se suspenderán todas las actividades que dependan de energía eléctrica.**

Y se priorizará el uso de recursos de respaldo únicamente en los servicios considerados críticos por el Comité de Emergencia.

4.1.8. Asaltos, Robos y Terrorismo

Los asaltos, robos y actos de terrorismo son amenazas que afectan a los condominios rurales en el sur de Chile, especialmente en áreas donde la presencia de grupos organizados o actores con intenciones de alterar el orden social es más notable. En ciertas zonas del sur, los incidentes de violencia como incendios intencionados, saqueos, y otros actos violentos son más frecuentes debido a factores sociales, políticos y económicos. Estos incidentes no solo suponen un riesgo físico para los residentes, sino que también generan un impacto psicológico y afectan la cohesión social dentro de la comunidad. Los efectos de estos actos no se limitan solo al daño material, sino también a la pérdida de seguridad y confianza entre los residentes, lo que puede empeorar aún más la situación si no se toman las medidas preventivas adecuadas.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá establecer un sistema de vigilancia interna y externa, con patrullas comunitarias o vigilantes privados, para monitorear constantemente las zonas vulnerables del condominio.
- La organización deberá instalar sistemas de cámaras de seguridad en puntos estratégicos (entradas, caminos de acceso, zonas comunes) y mantenerlas operativas con alimentación alternativa (baterías o paneles solares) en caso de cortes de energía.
- La organización deberá promover la cultura de seguridad entre los residentes, fomentando la comunicación efectiva sobre actividades sospechosas, y capacitar a todos en medidas de autoprotección, cómo actuar ante situaciones de robo o agresión, y el uso de alarmas o dispositivos de seguridad.

- La organización deberá coordinar con las fuerzas de seguridad locales (Carabineros, PDI) y otras entidades de protección civil, estableciendo canales de comunicación rápidos para situaciones de emergencia.
- La organización deberá diseñar un protocolo de actuación ante ataques terroristas o actos violentos, que contemple tanto medidas preventivas como reactivas, e incluir pautas sobre evacuación, puntos de reunión, y procedimientos para minimizar riesgos.
- La organización deberá elaborar y difundir planes de respuesta ante incendios provocados, incluyendo protocolos de evacuación rápida y medidas de contención, para prevenir la propagación de incendios en el condominio.
- La organización deberá implementar medidas para asegurar las instalaciones clave, como almacenes, viviendas de alto valor o zonas comunes que puedan ser objetivo de robos o ataques.
- La organización deberá instruir a los residentes sobre la importancia de no exponerse.

En caso de un robo, asalto o acto terrorista, los residentes deberán evitar confrontar a los delincuentes o terroristas, priorizando su seguridad. En lugar de enfrentarse, deberán colaborar y cumplir con las demandas de los agresores si así lo dictan las circunstancias, con el objetivo de evitar mayores riesgos para ellos mismos y sus familias. La recomendación es mantener la calma y evitar hacer movimientos que puedan aumentar la violencia de la situación.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de un asalto, robo o acto de terrorismo, la organización activará una serie de protocolos previamente

definidos con el objetivo de proteger la seguridad de los residentes, minimizar los daños materiales y coordinar una respuesta eficiente con las autoridades competentes.

A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar la magnitud del incidente, activar el plan de emergencia correspondiente, coordinar las acciones con las fuerzas de seguridad y evaluar posibles evacuaciones.
- **Se deberá emitir una alerta interna a todos los residentes mediante los canales establecidos.**
La alerta deberá ser clara y proporcionar instrucciones precisas, como mantener la calma, evitar salir de las viviendas, y reportar cualquier actividad sospechosa.
- **Se deberá activar el protocolo de evacuación si la situación lo amerita.**
Dirigiendo a los residentes hacia puntos de reunión seguros, alejados de la zona de riesgo, con especial atención a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores.
- **Se deberá comunicar directamente con las autoridades competentes.**
Carabineros, PDI y otras fuerzas de seguridad deberán ser informadas inmediatamente sobre el incidente, para coordinar la respuesta y contar con refuerzos si es necesario.
- **Se deberá activar los sistemas de seguridad.**
Como las alarmas comunitarias, las cámaras de vigilancia y otros dispositivos de monitoreo para obtener información en tiempo real y disuadir cualquier actividad delictiva adicional.

- **Se deberá resguardar las áreas críticas.**

Como las viviendas o instalaciones que puedan ser objeto de saqueo o destrucción, garantizando su seguridad mientras se coordina la intervención de las autoridades.

- **Se deberá llevar un registro de las personas presentes en los puntos de reunión.**

Identificando a aquellos residentes que puedan estar ausentes o atrapados en zonas de riesgo, y reportando dicha información a las autoridades para su búsqueda.

- **Se suspenderán todas las actividades no esenciales dentro del condominio.**

Se priorizará la seguridad de los residentes y se bloqueará el acceso a zonas que pudieran ser utilizadas para perpetrar delitos adicionales.

- **Infografía de base para ser editado según el condominio en el contexto de delictuales y/o acción terrorista:**



Imagen 4-3. Cartel ilustrativo para acciones delictuales. Elaboración propia con IA.

4.1.9. Socavones

Los socavones son un tipo de emergencia geológica que puede presentarse en terrenos rurales debido a fenómenos como la erosión del suelo, la saturación de agua por lluvias intensas o el paso de ríos subterráneos. En condominios rurales, los socavones pueden generar daños significativos a la infraestructura, incluyendo el colapso de caminos, la destrucción de viviendas o el bloqueo de accesos. En zonas donde la geografía es más inestable, los socavones pueden ocurrir de forma repentina, poniendo en riesgo tanto a la vida de los residentes como a la seguridad general del condominio. La detección temprana de áreas propensas a estos fenómenos es crucial para evitar daños mayores.

Para controlar las consecuencias de un evento de este tipo se recomienda que:

- La organización deberá realizar estudios geotécnicos periódicos en el condominio para identificar posibles zonas de riesgo, en colaboración con expertos o ingenieros especializados en geología.
- La organización deberá implementar un sistema de monitoreo de la estabilidad del terreno, utilizando sensores de movimiento, inclinómetros o inspecciones visuales regulares, especialmente en áreas cercanas a ríos o pendientes.
- La organización deberá reforzar las infraestructuras críticas como caminos, pasarelas y puentes, especialmente en puntos identificados como vulnerables a la formación de socavones, con la ayuda de estructuras de soporte o drenajes adecuados.
- La organización deberá diseñar y mantener una red de drenaje eficiente que minimice la acumulación de agua en las áreas de alto riesgo, y realizar trabajos de mantenimiento preventivo en zanjas, canales y sistemas de drenaje existentes.
- La organización deberá establecer una señalización clara en áreas de alto riesgo, indicando la peligrosidad de los sectores susceptibles a socavones y las rutas de evacuación recomendadas.
- La organización deberá capacitar a los residentes en los signos de advertencia de posibles socavones, tales como grietas en el suelo, hundimientos localizados, o cambios repentinos en el curso de las aguas, y en las acciones inmediatas a tomar si se detecta alguno de estos.

- La organización deberá elaborar un protocolo de evacuación rápida en caso de que se detecten socavones en zonas habitadas, priorizando la seguridad de los residentes y asegurando que los caminos de salida sean accesibles.
- **La organización deberá actuar rápidamente si se detectan grietas en el suelo.**

Ante la presencia de grietas o hundimientos, se debe evacuar inmediatamente la zona afectada y notificar al Comité de Emergencia. Los residentes deberán evitar circular cerca de las grietas, ya que pueden ser señales de inestabilidad. El Comité de Emergencia activará la evaluación de la situación con expertos en geología, y si se considera necesario, se debe coordinar con las autoridades para la intervención o el reforzamiento de la infraestructura.

Una vez establecido el Comité de Emergencia, y en caso de detectarse un socavón, la organización activará una serie de protocolos previamente definidos con el objetivo de salvaguardar la seguridad de los residentes y mitigar los daños a la infraestructura.

A continuación, se detallan las acciones que deberán ejecutarse durante la emergencia:

- **El Comité de Emergencia deberá reunirse de inmediato.**
Esto para evaluar la magnitud del socavón y definir las áreas de riesgo, activando el plan de evacuación y la coordinación con las autoridades competentes.
- **Se deberá emitir una alerta interna a todos los residentes mediante los canales establecidos.**
Utilizando mensajes de texto, sirenas o radios portátiles, proporcionando información clara sobre las zonas de riesgo y las rutas de evacuación.
- **Se deberá activar las rutas de evacuación designadas.**
Dirigiendo a los residentes hacia áreas seguras fuera de las zonas afectadas por los socavones, especialmente asistiendo a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores.

- **Se deberá evitar el tránsito vehicular en las áreas afectadas.**
Cerrando los caminos cercanos al socavón y asegurando que los residentes no se acerquen al área de peligro, incluso si aún no hay un colapso visible.
- **Se deberá coordinar con las autoridades locales.**
Informando sobre la situación del socavón y solicitando la intervención de ingenieros u otros especialistas si fuera necesario para evaluar el riesgo de nuevos deslizamientos o colapsos.
- **Se deberá mantener comunicación constante con los residentes.**
Para mantenerlos informados sobre el estado del terreno, las acciones que se están tomando y cualquier actualización importante respecto a la seguridad del condominio.
- **Se deberá llevar un registro de los residentes presentes en las zonas seguras.**
Verificando la presencia de todos los residentes, y reportando cualquier persona desaparecida o atrapada a las autoridades para su búsqueda y rescate.
- **Se suspenderán todas las actividades no esenciales dentro del condominio.**
De inmediato, con el fin de evitar exponer a los residentes a áreas inestables y para permitir el trabajo de emergencia sin distracciones.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE PELIGROS Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

La gestión efectiva del riesgo en condominios rurales requiere una identificación precisa y evaluación sistemática de los principales peligros que podrían comprometer la integridad física de las personas, el patrimonio, el medioambiente y la continuidad operativa del condominio. A continuación, se analizan los principales riesgos naturales y antrópicos relevantes para este tipo de asentamientos.

Plano del condominio rural tipo:



Imagen 4-4. Mapa condominio tipo rural. Elaboración propia con IA.



Imagen 4-5. Vista aérea del Condominio Valle del Estero. Fuente:
condominiovalledelesteros.cl

4.2.1. Metodología de Evaluación de Riesgos

Para esta evaluación se utilizaron los siguientes criterios:

- Probabilidad de ocurrencia: Alta, Media, Baja.
- Impacto potencial: Crítico, Grave, Moderado, Leve.

- Nivel de riesgo: Resultado de la combinación de la probabilidad y el impacto.

4.2.2. Identificación de Peligros

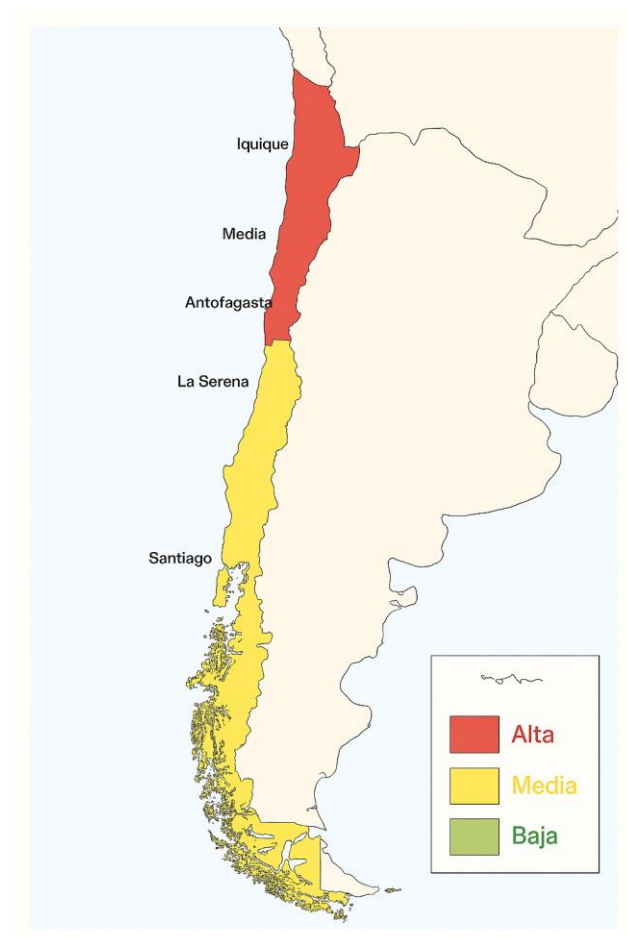
4.2.2.1. Terremotos

- Descripción: Los condominios rurales ubicados en zonas sísmicas están expuestos a movimientos telúricos que pueden provocar daños estructurales severos.
- Probabilidad: Alta en zonas con actividad sísmica histórica.
- Impacto: Crítico.
- Nivel de riesgo: Alto.

Medidas de mitigación:

- Construcción antisísmica.
- Simulacros regulares.
- Kit de emergencia disponible en cada vivienda.

Mapa de Peligrosidad Sísmica de Chile:



Mapa 4-1. Peligro de sismo en Chile. Elaboración propia con IA.

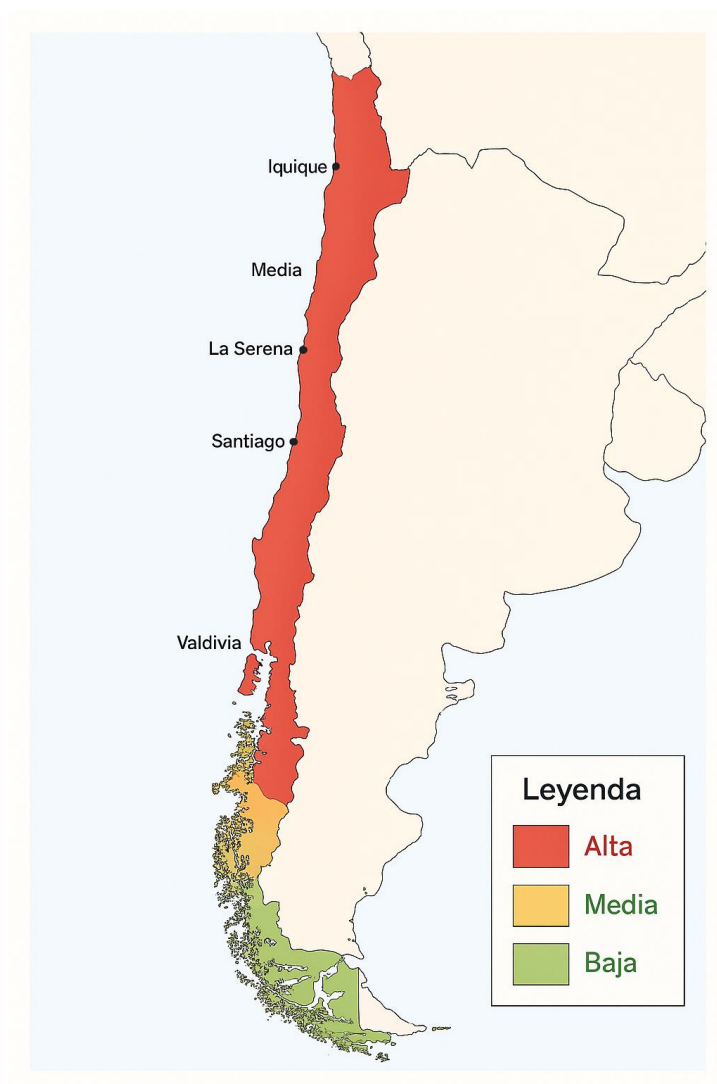
4.2.2.2. Tsunamis

- Descripción: Riesgo relevante solo si el condominio está cercano a la costa.
- Probabilidad: Baja a Media (dependiendo de ubicación).
- Impacto: Crítico.
- Nivel de riesgo: Medio a Alto.

Medidas de mitigación:

- Rutas de evacuación señalizadas.
- Alertas de emergencia costeras conectadas.

Mapa de Amenaza de Tsunami:



Mapa 4-2. Peligro de Tsunami en Chile. Elaboración propia con IA.

4.2.2.3. Corte de Energía Eléctrica

- Descripción: Puede comprometer sistemas de seguridad, iluminación, agua potable (si hay pozos con bombas).
- Probabilidad: Alta.
- Impacto: Moderado a Grave.
- Nivel de riesgo: Medio a Alto.

Medidas de mitigación:

- Generadores de respaldo.
- Sistemas solares de emergencia.
- Iluminación de emergencia.

4.2.2.4. Socavones

- Descripción: Formación de cavidades subterráneas que provocan colapsos de terreno.
- Probabilidad: Media (dependiendo del suelo y humedad).
- Impacto: Grave.
- Nivel de riesgo: Medio.

Medidas de mitigación:

- Estudio geotécnico previo a la construcción.
- Monitoreo de humedad subterránea.
- Señalización de grietas o cambios en el suelo.

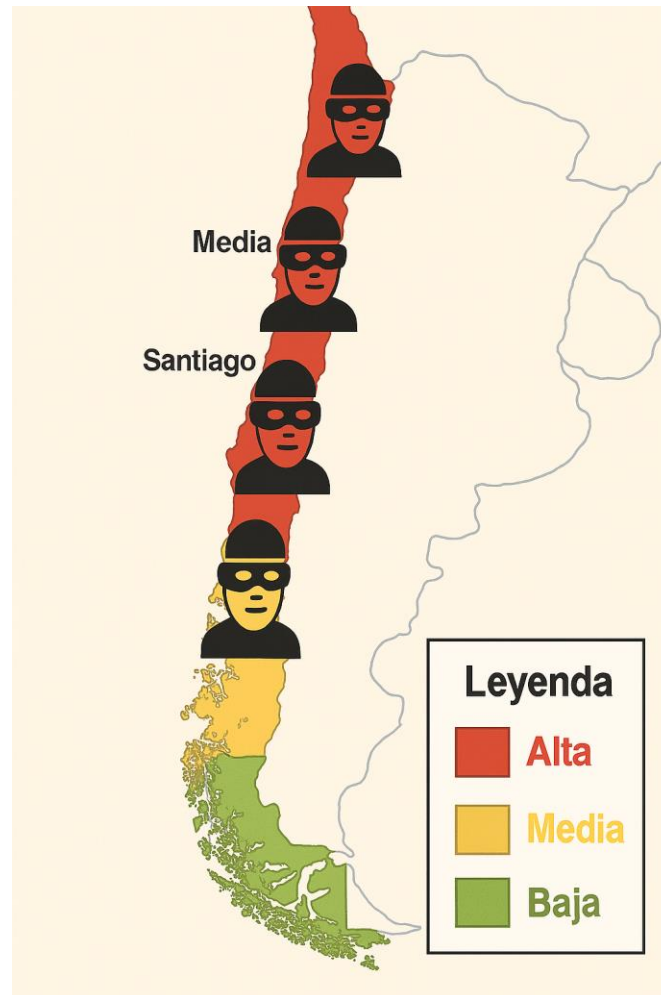
4.2.2.5. Ataques Terroristas o Robos

- Descripción: Amenazas externas que pueden afectar tanto a bienes materiales como a la vida humana.
- Probabilidad: Baja a Media.
- Impacto: Grave.
- Nivel de riesgo: Medio.

Medidas de mitigación:

- Cámaras de vigilancia perimetral.
- Control de acceso automatizado.
- Política de no enfrentamiento, enfocada en preservar la vida (colaboración sin resistencia en caso de ataque).

Mapa de Zonas de Delincuencia y Ataques Terroristas:



Mapa 4-3. Delincuencia en Chile. Elaboración propia con IA.

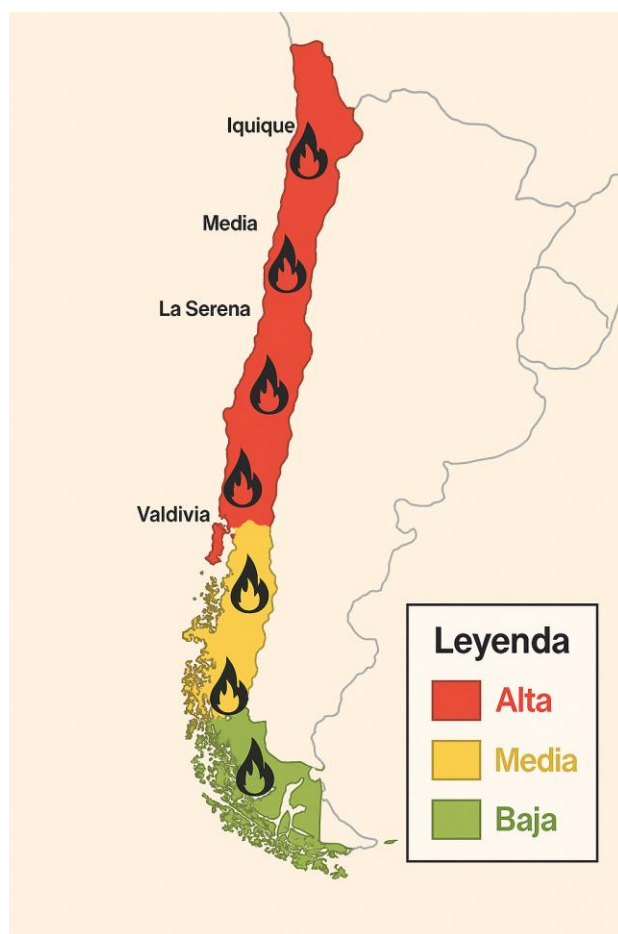
4.2.2.6. Incendios Forestales y Estructurales

- Descripción: Los condominios rurales suelen estar rodeados de vegetación susceptible al fuego.
- Probabilidad: Alta.
- Impacto: Crítico.
- Nivel de riesgo: Alto.

Medidas de mitigación:

- Cortafuegos perimetrales.
- Capacitación y simulacros de evacuación.
- Equipos de extinción domiciliarios y comunitarios.

Mapa de Zonas de Incendio Forestal:



Mapa 4-4. Peligro de incendio forestal en Chile. Elaboración propia con IA.

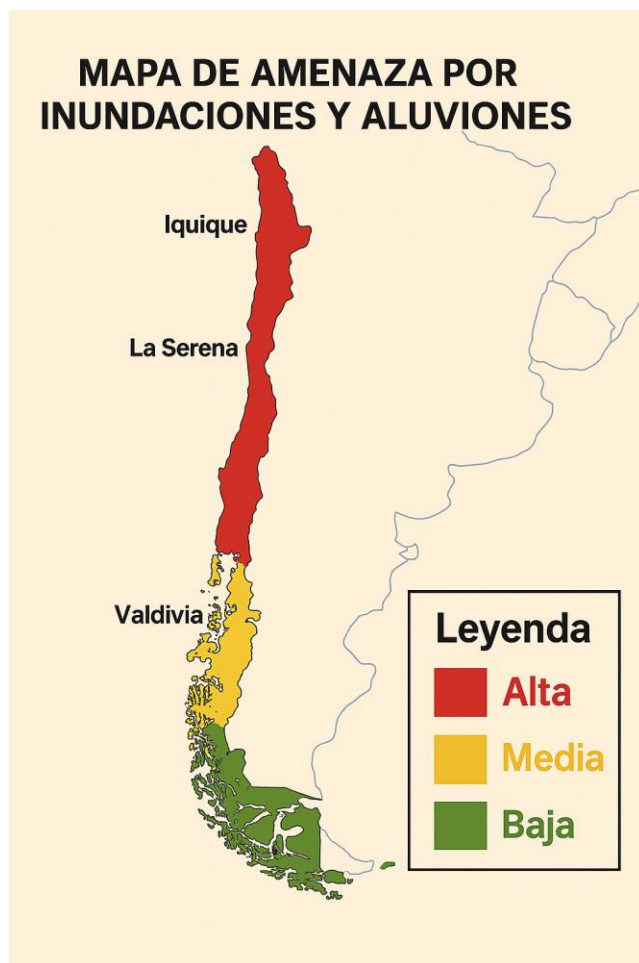
4.2.2.7. Aluviones e Inundaciones

- Descripción: Inundaciones causadas por lluvias intensas o desbordes de cauces naturales.
- Probabilidad: Media a Alta (según topografía).
- Impacto: Crítico.
- Nivel de riesgo: Alto.

Medidas de mitigación:

- Sistemas de drenaje adecuados.
- Construcción en zonas elevadas.
- Barreras naturales o artificiales.

Mapa de Amenaza por Inundaciones y Aluviones:



Mapa 4-5. Peligro de Aluviones e Inundaciones en Chile. Elaboración propia con IA.

4.2.3. Mapa de accesos, zonas comunes, puntos de encuentro, rutas de evacuación.

Se toma el nombre del condominio Valle del Estero únicamente de manera referencial.



Imagen 4-5. Mapa de evacuación. Elaboración propia con IA

4.3. MATRIZ DE RIESGOS EN CONDOMINIOS RURALES

La matriz de riesgo es una herramienta fundamental en la gestión de emergencias, ya que permite identificar, evaluar y priorizar los riesgos a los que está expuesto un condominio rural. En el contexto chileno, donde existen riesgos naturales frecuentes como incendios forestales, sismos, y deslizamientos de tierra, esta herramienta permite tomar decisiones informadas y planificar medidas preventivas y correctivas.

	A	B	C	D	E	F	G
1	 UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA	PREVENCIÓN DE RIESGOS		ANEXO AL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN DE CONDOMINIOS RURALES EN CHILE			
2							
3							
4							
5							
6							
7	Campus o Sede:	Viña del Mar					
8	Alumno:	Benjamín Fuentes					
9	Profesor guía:	Claudio Acuña					
10	Año:	2025					
11							
12							
13							
14							

Imagen 4-6. Portada de Matriz de Riesgo. Fuente: Elaboración propia, extraída de la Matriz de Riesgo.

4.3.1. Objetivo de la Matriz de Riesgo

El objetivo principal es identificar los riesgos presentes en el condominio rural, evaluarlos según su probabilidad e impacto, y proponer acciones de mitigación y respuesta. Esto fortalece la seguridad de los residentes y la resiliencia del condominio.

4.3.2. Metodología utilizada

4.3.2.1. Condominio

Se debe seleccionar la letra del Condominio según corresponda en la Matriz de Riesgo, ejemplo celda A2= Condominio A, esta letra debe estar asignada previamente por la administración del condominio. Esto puede variar según la administración o el comité de emergencia, pudiendo reemplazar las letras por números o por una combinación alfanumérica.

4.3.2.2. Riesgo

Para la elaboración de la matriz de riesgo se identificaron 12 amenazas potenciales que podrían afectar a la comunidad. Estos ítems fueron seleccionados en base a criterios geográficos, climáticos, sociales y de infraestructura propios del contexto rural chileno.

La selección de estos riesgos busca establecer una base homogénea de análisis, permitiendo su comparación entre distintos condominios o sectores, y facilitando la implementación de planes de emergencia. Cada ítem representa un tipo de amenaza que ha sido históricamente relevante o potencialmente crítica para la seguridad del condominio y sus residentes.

Los ítems considerados en esta matriz son los siguientes: Tsunamis, Incendios Domésticos, Incendios Forestales, Aluviones, Terremotos, Inundaciones, Corte del Suministro Eléctrico, Asalto-Robos-Terrorismo, Intoxicaciones Masivas, Socavones, Sequías Prolongadas y Ocupaciones del Inmueble Ilegales.

4.3.2.3. Tipo

Una vez identificadas las amenazas que podrían afectar al condominio rural, se procede a clasificarlas según su tipo o naturaleza. Esta categorización permite comprender el origen del riesgo y facilita la definición de estrategias de mitigación más específicas.

Los tipos de riesgo se agrupan en las siguientes categorías:

- Natural: Riesgos derivados de fenómenos naturales, como terremotos o inundaciones.
- Tecnológico/Humano: Aquellos que se originan por fallas técnicas, accidentes o errores humanos.
- Natural/Humano: Riesgos que combinan elementos naturales y la intervención humana.
- Operacional: Asociados a fallos en los servicios básicos o funcionamiento cotidiano del condominio.
- Social: Amenazas vinculadas al comportamiento humano o a la seguridad ciudadana.
- Sanitario: Riesgos que afectan la salud pública.
- Geológico o Climático: Riesgos específicos relacionados a procesos de la tierra o condiciones meteorológicas extremas.

- **Social/Legal:** Amenazas que involucran conflictos sociales o irregularidades legales en la tenencia de terrenos.

4.3.2.4. Peligro (Natural)

Una vez identificadas las amenazas naturales que podrían afectar al condominio rural, se procede a reconocer los peligros específicos que estas amenazas pueden desencadenar. Esta identificación es fundamental, ya que permite comprender no solo el evento principal (como un terremoto o una inundación), sino también las consecuencias directas e indirectas que afectan la integridad física de las personas, las edificaciones y los servicios básicos del condominio.

Los peligros asociados a catástrofes naturales en condominios rurales se clasifican en función de su origen y del tipo de impacto que generan. Esta categorización permite priorizar las medidas de prevención, respuesta y recuperación de manera más eficaz.

Entre los principales peligros asociados a catástrofes naturales se encuentran:

Peligro Asociado	Descripción
Sismo estructural (colapso de edificaciones)	Riesgo de derrumbe de viviendas o infraestructura por movimientos telúricos.
Caída de objetos desde altura por movimiento sísmico	Posibles lesiones por objetos mal asegurados dentro o fuera de edificaciones.
Cortes de suministro eléctrico por terremoto o tormenta	Interrupción del servicio por daños en redes o postes eléctricos.
Inundación por lluvias intensas o desborde de ríos	Afectación a viviendas, caminos y sistemas sanitarios.
Deslizamientos de tierra o remoción en masa	Pérdida de terreno, destrucción de estructuras o aislamiento de accesos.

Peligro Asociado	Descripción
Incendios forestales cercanos al condominio	Propagación rápida del fuego hacia zonas habitadas.
Dificultad de evacuación por caminos bloqueados o colapsados	Obstáculos para salir o recibir ayuda oportuna en caso de emergencia.
Daño a redes sanitarias (alcantarillado, agua potable)	Contaminación, fugas o interrupción de servicios básicos.
Caída de árboles o postes eléctricos	Riesgo de daños materiales y personales por caída de estructuras.
Pérdida de comunicación (telefonía, internet)	Aislamiento por falta de contacto con el exterior, dificultando la coordinación.
Exposición a materiales contaminantes tras ruptura de ductos	Riesgo para la salud por contacto con sustancias químicas o peligrosas.
Intoxicación por gas o químicos tras sismos	Emisión accidental de gases por daños estructurales en redes.
Pérdida de control en instalaciones eléctricas/gas	Posible generación de incendios o explosiones por fallas técnicas.
Riesgo de electrocución por instalaciones dañadas	Peligro directo a la vida por contacto con energía no controlada.
Contaminación de agua potable por rotura de cañerías	Riesgo sanitario elevado, especialmente en zonas sin sistemas alternativos.
Atrapamiento de personas en ascensores durante sismos	Situaciones críticas especialmente en edificios de varios pisos.
Falta de acceso para servicios de emergencia	Retrasos en rescates o asistencia médica.
Fallas en sistemas de alarma o seguridad automatizada	Desactivación de sistemas de aviso temprano o vigilancia ante cortes de energía.

Tabla 4-1. Peligro (Natural), Matriz de Riesgo. Elaboración propia.

4.3.2.5. Peligro (Social)

Además de las amenazas naturales, los condominios rurales también están expuestos a peligros de carácter social, los cuales pueden afectar la seguridad, la convivencia y el bienestar de los residentes, trabajadores y visitantes. Estos peligros suelen estar relacionados con acciones delictivas, actos de violencia, sabotaje, amenazas interpersonales o el uso indebido de las instalaciones del condominio.

Identificar este tipo de peligros es crucial para diseñar medidas de seguridad, vigilancia y protocolos de actuación ante situaciones de emergencia o conflictos dentro del recinto.

A continuación, los peligros sociales en condominios rurales que se pueden seleccionar en la Matriz en diversas categorías, según su origen o el tipo de daño que generan:

Peligro Asociado	Descripción
Ingreso forzado por portones o cierres perimetrales	Acceso no autorizado mediante rompimiento o vulneración de barreras físicas.
Robo con violencia a residentes o conserjes	Delito cometido con fuerza física o intimidación contra personas dentro del recinto.
Secuestro o retención de personas dentro del condominio	Privación de libertad de residentes, trabajadores o visitantes con fines extorsivos u otros.
Sabotaje a sistemas de vigilancia (cámaras, alarmas)	Interrupción deliberada de sistemas de seguridad para facilitar delitos.
Asaltos a vehículos en estacionamientos	Robo de pertenencias o vehículos aprovechando baja vigilancia en zonas

Peligro Asociado	Descripción
	comunes.
Agresiones físicas o psicológicas a trabajadores	Maltrato o violencia contra personal del condominio por parte de residentes o terceros.
Suplantación de identidad para ingreso no autorizado	Acceso fraudulento al condominio mediante identificación falsa o engañosa.
Uso de armas de fuego o elementos cortopunzantes	Presencia o utilización de armas que representan riesgo para la integridad física de las personas.
Vandalismo o daño a infraestructura común	Deterioro intencional de mobiliario, instalaciones o espacios compartidos.
Intrusión en departamentos por ventanas o balcones	Ingreso ilegal a viviendas a través de puntos vulnerables como terrazas o ventanales.
Daño intencional a instalaciones eléctricas o de gas	Manipulación con fines destructivos que puede provocar emergencias mayores.
Amenazas verbales o coacción a vecinos o personal	Intimidación directa que afecta la convivencia y sensación de seguridad.
Riñas entre residentes u ocupantes externos	Conflictos físicos que pueden escalar a violencia grave dentro del condominio.
Extorsión o cobro de “protección” por bandas delictuales	Exigencia de dinero bajo amenaza, especialmente en zonas con baja fiscalización.
Consumo y tráfico de drogas dentro del recinto	Actividades ilícitas que generan inseguridad y deterioro del entorno comunitario.
Venta o uso ilegal de armas dentro del condominio	Tráfico o portación clandestina de armamento, con alto riesgo de violencia.
Delitos sexuales en espacios comunes	Agresiones sexuales ocurridas en áreas compartidas, como pasillos o jardines.
Fraude con llaves maestras o tarjetas magnéticas	Acceso indebido a viviendas mediante el uso ilegal de sistemas de apertura.

Peligro Asociado	Descripción
Hackeo o manipulación de sistemas domóticos	Alteración remota de sistemas automatizados del condominio para acceder o dañar.
Ataques cibernéticos a sistemas de administración remota	Intervención en plataformas digitales que gestionan seguridad, pagos o datos sensibles.
Uso del condominio como centro de operaciones ilícitas	Ocupación de espacios para actividades ilegales como narcotráfico, trata de personas u otros.

Tabla 4-2. Peligro (Social), Matriz de Riesgo. Elaboración propia.

4.3.2.6. Probabilidad

La probabilidad es la frecuencia con la que puede ocurrir el evento. Se optó por una escala simplificada de tres niveles para facilitar la evaluación práctica en terreno, considerando la naturaleza operativa de los condominios rurales y el perfil técnico de los encargados de gestión de riesgo, la cual se describe de la siguiente forma:

- Baja: El evento es poco probable que ocurra. ($\leq 10\%$)
- Media: El evento puede ocurrir en algunas circunstancias. (11%-50%)
- Alta: El evento es muy probable o frecuente. ($> 50\%$)

Valoración del Riesgo:

		CONSECUENCIA		
		LIGERAMENTE DAÑINO	DAÑINO	EXTREMADAMENTE DAÑINO
PROBABILIDAD	BAJA	TRIVIAL	TOLERABLE	MODERADO
	MEDIA	TOLERABLE	MODERADO	IMPORTANTE
	ALTA	MODERADO	IMPORTANTE	INTOLERABLE

Imagen 4-7. Probabilidad del Riesgo. Fuente: Elaboración propia, extraída de la Matriz de Riesgo.

4.3.2.7. Consecuencia

También se definen tres niveles de consecuencia, considerando el impacto en la salud de las personas, los bienes materiales, los servicios básicos y la estructura social del condominio:

CONSECUENCIA		
1	LIGERAMENTE DAÑINO (1)	Daños menores a personas, como golpes leves o síntomas por exposición al humo o polvo. A nivel comunitario, corresponde a interrupciones menores de servicios (agua, electricidad, caminos secundarios) sin afectar gravemente el funcionamiento general. Las pérdidas materiales son leves y fácilmente reparables.
2	DAÑINO (2)	Lesiones de mayor seriedad como quemaduras, fracturas menores o afectación temporal de salud mental. Daños materiales que afectan parcialmente servicios esenciales o infraestructura crítica, con interrupciones relevantes pero recuperables. Puede afectar temporalmente la habitabilidad o productividad de un área.
4	EXTREMADAMENTE DAÑINO (3)	Consecuencias graves como muertes, personas desaparecidas, lesiones permanentes o discapacitados. Daños materiales extensos, pérdida total de viviendas, destrucción de caminos principales, colapso de servicios básicos o interrupción prolongada de funciones sociales y económicas. Requiere intervención estatal prolongada y genera impacto irreversible.

Tabla 4-4. Consecuencia, Matriz de Riesgo. Elaboración propia.

4.3.2.8. Magnitud del Riesgo

Una vez combinadas la probabilidad y la consecuencia de cada peligro identificado, se obtiene un valor numérico que representa la magnitud del riesgo. Esta se calcula mediante una matriz de riesgo semicuantitativa, en la que se multiplica el nivel de probabilidad (1 a 3) por el nivel de consecuencia (1 a 3). El

resultado de esta multiplicación se denomina Valor de Evaluación del Peligro (VEP) y puede ir de 1 a 9.

Categorización: Se utiliza una escala de colores (Verde, Amarillo, Naranja, Burdeos y Rojo) para representar el nivel de riesgo (Trivial, Tolerable, Moderado, Importante e Intolerable).

Para efectos prácticos y visuales, se clasifican los resultados en cinco niveles de riesgo, cada uno con un color asignado y acciones asociadas:

MAGNITUD DEL RIESGO		
VEP	RIESGO	ACCIÓN Y TEMPORIZACIÓN
1	TRIVIAL	No se requiere acción específica. Se mantienen medidas básicas de vigilancia y educación comunitaria.
2	TOLERABLE	No se requieren nuevas medidas de mitigación. Sin embargo, se deben evaluar planes de emergencia más eficientes y realizar simulacros periódicos.
4	MODERADO	Se deben implementar planes de reducción de riesgo, reforzar infraestructura crítica y capacitar a la población en tiempos definidos.
8	IMPORTANTE	No se debe iniciar ninguna actividad de riesgo (como construcción en zonas peligrosas) hasta que existan medidas concretas de mitigación.
16	INTOLERABLE	Se deben prohibir todas las actividades en la zona de riesgo. Requiere evacuación inmediata y restricciones absolutas de acceso

Imagen 4-8. Magnitud del Riesgo. Fuente: Elaboración propia, extraída de la Matriz de Riesgo.

Este sistema permite priorizar la gestión del riesgo en función de la urgencia de intervención. Por ejemplo:

- Un incendio forestal con alta probabilidad (3) y consecuencia extremadamente dañina (3) obtiene un VEP = 9, clasificado como riesgo intolerable (●), lo que implica evacuación inmediata y prohibición de actividades en zonas críticas.
- En cambio, un corte temporal de agua con baja probabilidad (1) y consecuencia ligeramente dañina (1) genera un VEP = 1, riesgo trivial (□), manejable con medidas de monitoreo y comunicación.

4.3.2.9. Tratamiento Propuesto

Finalmente, una vez identificados y clasificados los riesgos según su magnitud, se definen medidas concretas para prevenir, mitigar o controlar los peligros presentes en el condominio. Estas acciones deben adaptarse al tipo de riesgo, su origen (natural, antrópico, tecnológico, etc.) y al nivel de exposición del entorno.

A continuación, se presentan ejemplos de tratamientos propuestos organizados por tipología de medida:

- **Plan de evacuación, señalética, alertas tempranas:**
Diseño e implementación de rutas de escape seguras, puntos de encuentro visibles y sistemas de alerta (sirenas, mensajes comunitarios o tecnologías móviles) que permitan activar una evacuación rápida y ordenada ante emergencias.
- **Detectores de humo, educación vecinal, extintores:**
Instalación de dispositivos de detección en zonas críticas, entrega de formación preventiva a los residentes y trabajadores, y dotación de extintores accesibles en puntos estratégicos para el control inicial de incendios.

- **Cortafuegos, manejo de vegetación, brigadas locales:**
Mantenimiento de franjas de seguridad contra incendios, limpieza de maleza y restos combustibles, y conformación de brigadas comunitarias capacitadas para responder ante emergencias forestales o estructurales.
- **Estudio de cuencas, muros de contención, drenajes:**
Evaluación del comportamiento hídrico del entorno, junto con la construcción de barreras y canalizaciones que controlen el flujo de aguas lluvias y eviten desbordes, inundaciones o deslizamientos de tierra.
- **Normas de construcción antisísmica, simulacros:**
Aplicación de estándares estructurales según normativa chilena vigente y realización periódica de simulacros para fomentar una cultura de preparación frente a eventos sísmicos u otros desastres naturales.
- **Sistemas de drenaje, elevación de estructuras críticas:**
Implementación de soluciones técnicas para el escurrimiento eficiente del agua y la protección de instalaciones esenciales mediante su elevación o aislamiento físico en zonas expuestas.
- **Generadores de respaldo, almacenamiento de energía:**
Incorporación de fuentes alternativas de energía que aseguren la continuidad operativa de servicios básicos durante cortes prolongados, así como sistemas de baterías o almacenamiento solar.
- **Seguridad privada, control de accesos, cámaras:**
Establecimiento de medidas de vigilancia para la prevención de delitos, control de ingreso de personas ajenas al condominio y monitoreo mediante sistemas de video vigilancia.

- **Supervisión sanitaria de alimentos y agua, protocolos:**
Control de la calidad del agua potable y de los alimentos en situaciones normales y de emergencia, junto con la elaboración de protocolos comunitarios de actuación frente a riesgos sanitarios.
- **Estudios de suelo, monitoreo y restricciones:**
Evaluaciones geotécnicas para identificar zonas inestables o de alto riesgo, instalación de instrumentos de monitoreo y establecimiento de restricciones de uso o construcción en dichas áreas.
- **Sistemas de riego eficientes, captación de aguas lluvia, pozos:**
Optimización del uso de agua mediante tecnologías de riego eficiente, almacenamiento de aguas lluvias y perforación de pozos que garanticen el abastecimiento sostenible durante emergencias.
- **Regularización de propiedad, vigilancia y acción legal rápida:**
Aseguramiento del estado legal de las propiedades, vigilancia activa de áreas vulnerables a tomas ilegales o actos delictivos, y mecanismos ágiles de denuncia y acción legal en coordinación con autoridades competentes.

4.3.2.10. Plan de Acción

Para cada riesgo significativo, se define un conjunto de medidas preventivas, de mitigación y de respuesta.

4.3.3. Cuadro Resumen por Tipo de Emergencia

Se podrá adaptar este cuadro a las emergencias más frecuentes del sector donde se ubica el condominio rural.

Este cuadro sirve como guía operativa y visual dentro del plan de emergencia para distintos escenarios:

Tipo de Emergencia	Riesgos Asociados	Medidas Preventivas	Acciones Inmediatas	Apoyo Externo Relevante
Incendio Forestal	Propagación rápida de fuego, intoxicación por humo	Cortafuegos, limpieza de vegetación, prohibición de quemas	Activar comité, evacuar zonas cercanas, cortar suministro eléctrico	CONAF, Bomberos, SENAPRED
Sismo	Colapso estructural, caída de objetos, corte de servicios	Fijación de objetos, simulacros, señalética clara	Mantener la calma, ubicarse en zona segura, evacuar si es necesario	Bomberos, SAMU, Carabineros
Inundación / Crecida de ríos	Anegamientos, cortes de acceso, riesgo eléctrico	Limpieza de canales, drenajes, alertas comunitarias	Cortar energía, evacuar a zonas altas	SENAPRED, Bomberos, Municipalidad
Emergencia médica	Accidente grave o crisis de salud	Capacitación en primeros auxilios, botiquines comunitarios	Aplicar primeros auxilios, contactar SAMU, coordinar traslado	SAMU, Posta Rural
Intrusión o delito	Robo, violencia, amenazas a la comunidad	Sistema de vigilancia, portones, patrullajes comunitarios	Contactar a Carabineros, activar alarma vecinal	Carabineros, Seguridad Ciudadana
Incidente	Fuga de gas,	Almacenamiento	Evacuación,	Bomberos,

Tipo de Emergencia	Riesgos Asociados	Medidas Preventivas	Acciones Inmediatas	Apoyo Externo Relevante
con sustancias peligrosas	pesticidas, materiales combustibles	seguro, fichas de seguridad, ventilación adecuada	bloqueo del área, aviso a Bomberos	SENAPRED, PDI

Tabla 4-6. Cuadro de Emergencia. Elaboración propia.

4.4. ELABORACIÓN DEL COMITÉ DE EMERGENCIA

4.4.1. Definición

El Comité de Emergencia es un grupo de personas organizadas dentro del condominio, cuya función principal es planificar, coordinar y ejecutar acciones preventivas y de respuesta ante situaciones de emergencia que puedan afectar a los residentes, bienes e infraestructura del condominio.

Este comité actúa como el órgano operativo del Plan de Emergencia, y su funcionamiento es clave para garantizar una reacción rápida, organizada y eficaz frente a eventos adversos.

4.4.2. Objetivos del Comité

- Velar por la prevención de riesgos y la seguridad integral de los habitantes del condominio, en base al tipo de catástrofes naturales o humanas que se han analizado anteriormente.

- Coordinar la respuesta organizada frente a emergencias de cualquier tipo (naturales, accidentales, humanas).
- Desarrollar y actualizar periódicamente el Plan de Emergencia y Evacuación.
- Fomentar la cultura de la prevención y la capacitación de los residentes.

4.4.3. Funciones principales

- Identificación de amenazas y vulnerabilidades.
- Diseño e implementación de medidas preventivas.
- Coordinación de simulacros y capacitaciones.
- Definición de roles y responsabilidades durante una emergencia.
- Organización de los recursos disponibles (equipamiento, vehículos, comunicación).
- Activación del plan de emergencia y coordinación de la evacuación.
- Evaluación post emergencia para identificar mejoras.

4.4.4. Estructura del Comité de Emergencia

La estructura puede variar según el tamaño del condominio, pero idealmente se recomienda que debe incluir los siguientes cargos:

Cargo	Función principal
Jefe del Comité de Emergencia	Liderar la planificación y tomar decisiones durante una emergencia. Coordina con autoridades externas (Bomberos, Carabineros, SENAPRED, etc.).

Cargo	Función principal
Encargado de Evacuación	Conoce las rutas de evacuación y dirige a los residentes hacia los puntos de encuentro.
Encargado de Primeros Auxilios	Atiende a personas lesionadas y coordina el traslado a centros de salud si es necesario. Debe tener formación básica en primeros auxilios.
Encargado de Comunicación	Se encarga de informar a los residentes y mantener contacto con servicios de emergencia. Define canales de comunicación (megáfono, WhatsApp, radios, etc.).
Encargado de Apoyo a Personas Vulnerables	Presta asistencia a adultos mayores, personas con discapacidad o niños durante la emergencia.
Encargado de Recursos y Logística	Gestiona los recursos materiales disponibles: botiquines, herramientas, extintores, generadores, etc.

Tabla 4-7. Estructura del Comité de Emergencia. Elaboración propia

Todos los miembros del comité deben conocer su rol y estar capacitados para actuar con rapidez y responsabilidad.

Además, se deberá tener en cuenta una serie de requisitos para poder formar el Comité de Emergencia, los cuales son:

- Ser residente permanente o administrador del condominio.
- Tener disponibilidad inmediata en caso de emergencia.
- Estar dispuesto a participar en capacitaciones y simulacros.
- Poseer conocimientos básicos en primeros auxilios, gestión de riesgos o evacuación (idealmente).
- Mantener una actitud proactiva, colaborativa y responsable.

4.4.5. Capacitación y preparación

El comité debe recibir capacitaciones semestrales en:

- Primeros auxilios.
- Uso de extintores y herramientas de emergencia.
- Simulacros de evacuación.
- Comunicación en situaciones críticas.
- Coordinación con organismos externos (Bomberos, CONAF, SENAPRED, etc.).
-

4.4.6. Revisión y mejora continua

- Tras cada simulacro o emergencia real, el Comité debe:
- Evaluar los resultados.
- Identificar errores o debilidades.
- Actualizar los protocolos y el Plan de Emergencia.
- Realizar retroalimentación con los residentes.

4.4.7. Requisitos y Perfil de los Integrantes

- Ser residente permanente del condominio.
- Tener disponibilidad en caso de emergencia.
- Disposición para participar en capacitaciones y simulacros.
- Deseable: conocimientos en primeros auxilios, liderazgo comunitario o prevención de riesgos.

4.4.8. Funcionamiento del Comité

- Reuniones ordinarias: Cada 3 meses para revisión del plan y acciones preventivas.
- Reuniones extraordinarias: Ante cualquier alerta temprana o emergencia potencial.
- Actas de reunión: Registro obligatorio de acuerdos, acciones y responsables.
- Difusión: El comité debe mantener informados a los residentes mediante boletines, afiches o grupos digitales de comunicación (ej. WhatsApp, correo electrónico).

4.4.9. Formalización del Comité

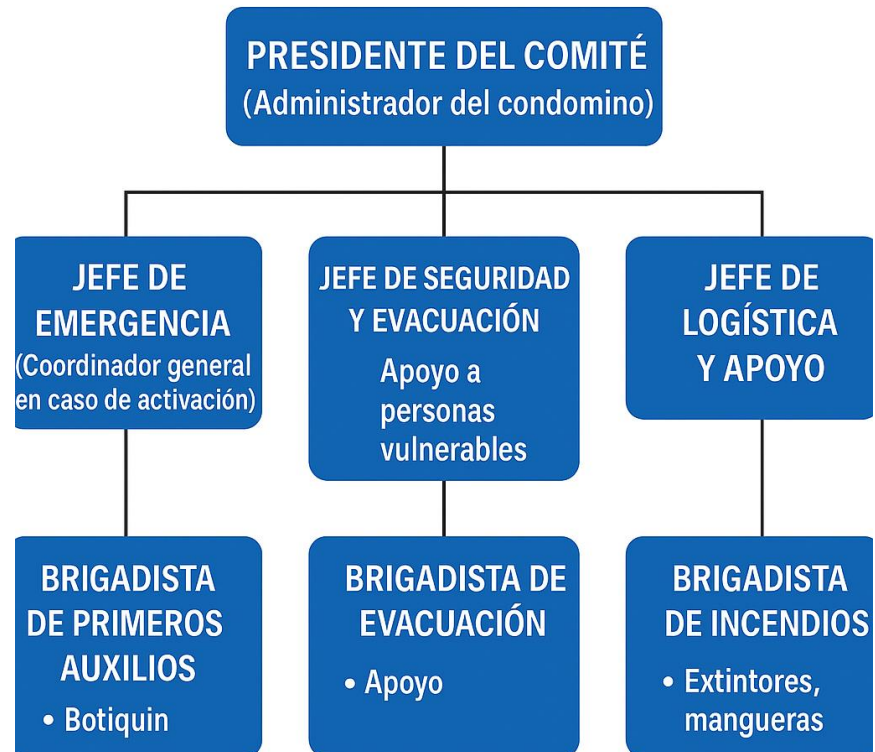
Se recomienda dejar constancia oficial mediante:

- Acta de conformación firmada por todos los integrantes.
- Listado de miembros, con nombre completo, RUT, cargo, teléfono y correo.
- Protocolo de activación del comité ante emergencias.
- Registro en el reglamento interno del condominio, si lo hubiere.

4.4.10. Carta Gantt Anual de Capacitaciones

[illegible]

4.4.11. Organigrama del Comité de Emergencia



Organigrama 4-1. Organigrama del Comité de Emergencia. Elaboración propia

4.5. MODELO DE ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ DE EMERGENCIA

El presente modelo se desarrolla tomando como referencia el Condominio Rural Valle del Estero, el cual se utiliza como ejemplo para la aplicación práctica de los contenidos expuestos.

4.5.1. Acta de constitución del comité de emergencia (Anexo)

Condominio Rural: [Nombre del condominio]
Fecha: [dd/mm/aaaa]

“En conformidad con lo establecido en el Plan de Emergencia del condominio y con el fin de velar por la seguridad de todos los residentes, en la fecha antes indicada se constituye oficialmente el Comité de Emergencia del Condominio [nombre], cuya función será planificar, coordinar y ejecutar las acciones preventivas y reactivas ante situaciones de emergencia”.

Se deja constancia de los siguientes integrantes:

Nombre Completo	RUT	Cargo en el Comité	Teléfono	Correo Electrónico
Juan Pérez Soto	12.345.678-9	Coordinador General	+569 XXX	juanperez@email.com
María López Díaz	23.456.789-0	Encargada de Evacuación	+569 XXX	mlopez@email.com
Carlos Ruiz Mena	34.567.890-1	Encargado de Primeros Auxilios	+569 XXX	cruiz@email.com

Tabla 4-8. Tabla de acta de constitución. Elaboración propia

4.6. PRESUPUESTO REFERENCIAL PARA IMPLEMENTACIÓN DEL SIG

4.6.1. Total, referencial: CLP \$1.820.000.-

(Los costos pueden variar según proveedores, comuna y tamaño del condominio.

Algunas gestiones pueden ser gratuitas si se articulan con organismos públicos).

Ítem	Detalle	Cantidad	Costo unitario estimado (CLP)	Subtotal (CLP)
1. Señalética	Letreros de evacuación, puntos de encuentro, extintores	10	\$20.000	\$200.000
2. Kit de emergencia básico	Botiquín, linterna, silbato, manta, extintor	3 kits	\$50.000	\$150.000
3. Capacitación	Charlas dictadas por expertos (SENAPRED, bomberos)	2 jornadas	\$100.000	\$200.000
4. Material impreso	Protocolos, manuales, reglamentos, mapas	40 copias	\$2.500	\$100.000
5. Simulacro de emergencia	Organización, insumos, difusión comunitaria	1 evento	\$100.000	\$100.000
6. Honorarios asesoría externa	Profesional para adaptar el SIG y acompañar implementación	1 profesional (2 meses)	\$400.000 /mes	\$800.000
7. Equipamiento básico	Cornetas manuales, radios, linterna tipo torre	3 unidades	\$40.000	\$120.000
8. Apoyo legal	Revisión de reglamento interno, redacción legal	1 vez	\$150.000	\$150.000

Tabla 4-9. Tabla de presupuesto del plan de emergencia. Elaboración propia

4.7. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DEL SIG Y DEL PLAN DE EMERGENCIA

Cronograma de implementación modelo para un Sistema Integrado de Gestión (SIG) y su correspondiente Plan de Emergencia, aplicado al contexto de un condominio rural. Puedes ajustarlo según los tiempos y recursos disponibles.

Fase	Actividad Principal	Responsable	Duración Estimada	Mes/Año
Fase 1: Diagnóstico inicial	Revisión normativa, entrevistas, levantamiento de procesos	Consultor / Encargado de SIG	3 semanas	Junio 2025
	Análisis FODA y matriz de riesgos	Consultor / Comité	2 semanas	Julio 2025
Fase 2: Diseño del SIG	Definición de políticas, indicadores y procedimientos	Equipo SIG	4 semanas	Agosto 2025
	Redacción del Plan de Emergencia y protocolos específicos	Comité Emergencias	2 semanas	Septiembre 2025
Fase 3: Implementación	Capacitación al personal y residentes	Prevencionista / Comité	3 semanas	Octubre 2025

Fase	Actividad Principal	Responsable	Duración Estimada	Mes/Año
	Instalación de señalizaciones, botiquines, y sistema de alerta	Administración	2 semanas	Noviembre 2025
Fase 4: Validación	Simulacro general y evaluación del sistema	SENAPRED / Comité	1 semana	Diciembre 2025

Tabla 4-10. Cronograma del SIG Y del plan de emergencia. Elaboración propia.

4.8. VALORIZACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

Para estimar la factibilidad económica de la propuesta, se consideran los principales costos asociados a la implementación del Sistema de Gestión Integrado en el Condominio Valle del Estero.

4.8.1. Diagnóstico inicial y diseño del sistema

Concepto	Costo estimado (CLP)
Diagnóstico y levantamiento de procesos	\$800.000
Diseño documental (manuales, procedimientos, matriz de riesgos)	\$1.200.000

Concepto	Costo estimado (CLP)
Asesoría técnica especializada (2 meses)	\$1.500.000

Subtotal: \$3.500.000

4.8.2. Capacitación y formación

Concepto	Costo estimado (CLP)
Capacitación en gestión de riesgos	\$600.000
Curso primeros auxilios	\$400.000
Uso de extintores y emergencias	\$350.000

Subtotal: \$1.350.000

4.8.3. Implementación operativa

Concepto	Costo estimado (CLP)
Señalética de emergencia	\$500.000
Equipamiento adicional de seguridad	\$1.000.000
Simulacros y coordinación externa	\$300.000

Subtotal: \$1.800.000

Inversión Total Estimada

\$6.650.000 CLP

4.8.4. Carta Gantt – Implementación SIG (1 año)

[illegible]



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

CONCLUSIÓN

El desarrollo del presente proyecto permitió identificar y abordar una problemática relevante en el contexto habitacional rural chileno: la falta de una estructura organizacional y técnica que permita gestionar de forma eficiente, segura y sostenible los condominios rurales. A través del diseño de un Sistema Integrado de Gestión (SIG), se logró estructurar una propuesta aplicable, adaptable y alineada con las realidades territoriales, legales y sociales de estas comunidades.

El análisis normativo, técnico y territorial realizado evidenció que, si bien existen cuerpos legales como la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria (2022) y el Decreto Ley N° 3.516 (1980), estos no abordan en profundidad las particularidades de los condominios rurales, generando vacíos que pueden afectar la convivencia, seguridad y sostenibilidad de estos espacios. En este contexto, la creación de un SIG representa una herramienta concreta que permite articular responsabilidades, procedimientos, estándares y mecanismos de participación ciudadana.

Entre los principales aportes del SIG propuesto destacan la integración de componentes de calidad, medio ambiente, seguridad y responsabilidad social; la incorporación de protocolos de emergencia; la vinculación con autoridades

externas como SENAPRED, CONAF, Bomberos, PDI y Carabineros; y la definición de indicadores de desempeño que permiten evaluar su eficacia.

Asimismo, se diseñaron herramientas visuales y operativas como flujogramas, organigramas, protocolos tipo e indicadores clave, lo cual permite una futura implementación en terreno, incluso sin depender de grandes recursos económicos o técnicos.

Finalmente, este trabajo contribuye no solo al fortalecimiento de la gestión preventiva en zonas rurales, sino también a la construcción de comunidades más organizadas, participativas y resilientes. La propuesta puede ser replicada y mejorada en distintos territorios del país, y representa un aporte significativo para avanzar en la regulación y profesionalización de la vida en comunidad fuera del límite urbano.

RECOMENDACIONES

A partir del desarrollo del presente proyecto, y considerando la viabilidad técnica, normativa y comunitaria de la propuesta de Sistema Integrado de Gestión (SIG) para condominios rurales, se establecen las siguientes recomendaciones:

Fomentar la adhesión voluntaria a la Ley N° 21.442 (2022)

Se recomienda que las comunidades de condominios rurales evalúen la posibilidad de acogerse voluntariamente a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, ya que esta entrega un marco regulador que fortalece la transparencia, participación y convivencia comunitaria, aun cuando su aplicación no sea obligatoria en zonas rurales.

Conformar un Comité de Emergencia como prioridad

Antes de implementar cualquier otra acción del SIG, se sugiere conformar un Comité de Emergencia interno con roles y funciones claras, capacitado en coordinación con organismos como SENAPRED, Bomberos y CONAF. Este comité debe ser el eje de las respuestas ante eventos adversos.

Adaptar el SIG a las características locales

Cada condominio debe personalizar el SIG de acuerdo con su realidad geográfica, número de lotes, cercanía a centros urbanos y condiciones climáticas. Se sugiere realizar un diagnóstico inicial propio antes de aplicar el sistema estándar.

Establecer alianzas con autoridades locales

Es clave fortalecer la comunicación con municipios, juntas de vecinos, oficinas de emergencia comunales, Carabineros y otras entidades, con el fin de facilitar la respuesta ante emergencias y coordinar capacitaciones o simulacros conjuntos.

Incluir el SIG dentro del reglamento interno del condominio

Para garantizar su aplicación obligatoria y sostenida en el tiempo, se recomienda que el SIG, sus protocolos de emergencia y sus estructuras organizativas, queden formalmente incorporados en el reglamento interno de cada comunidad.

Realizar capacitación periódica a residentes y personal

La sostenibilidad del SIG depende de una comunidad informada y participativa. Se recomienda programar al menos dos instancias anuales de formación o

actualización sobre temas como prevención de incendios, primeros auxilios y evacuación.

Buscar apoyo institucional o subvenciones

Dado que algunos condominios pueden tener recursos limitados, se sugiere postular a fondos municipales, regionales o privados destinados a seguridad comunitaria, protección civil o desarrollo rural, para financiar parte de la implementación del SIG.

REFERENCIAS

Referencias Normativas y Bibliográficas

Leyes y decretos:

- Congreso Nacional de Chile. (2022). *Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria*. Diario Oficial de la República de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1177716>
- Congreso Nacional de Chile. (1980). *Decreto Ley N° 3.516 sobre División de Predios Rústicos*. Diario Oficial de la República de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6297>
- Congreso Nacional de Chile. (2017). *Ley N° 21.015 que incentiva la inclusión laboral de personas con discapacidad*. Diario Oficial de la República de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1112192>

Normas y guías técnicas:

- Instituto Nacional de Normalización (INN). (2015). *Norma ISO 9001:2015 - Sistemas de gestión de la calidad. Requisitos*. INN-Chile.
- Instituto Nacional de Normalización (INN). (2018). *Norma ISO 14001:2015 - Sistemas de gestión ambiental. Requisitos con orientación para su uso*. INN-Chile.
- SENAPRED. (2023). *Guía para la elaboración de Planes Comunales de Emergencia y Protección Civil*. Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres. <https://www.senapred.cl>
- CONAF. (2022). *Manual de prevención y combate de incendios forestales para comunidades rurales*. Corporación Nacional Forestal. <https://www.conaf.cl>

Otros:

- Gobierno de Chile. (2023). *Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. <https://www.minvu.gob.cl>
- Superintendencia de Electricidad y Combustibles. (2022). *Guía técnica de instalaciones eléctricas seguras en viviendas*. SEC Chile. <https://www.sec.cl>
- Instituto Nacional de Derechos Humanos. (2020). *Guía para la inclusión y no discriminación en el espacio laboral*. INDH. <https://www.indh.cl>
- Condominio Valle del Estero de Puchuncaví, Región de Valparaíso, Chile. (2022). <https://condominiovalledelesterocil/>

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Administración del condominio:

Órgano responsable de ejecutar los acuerdos de la comunidad, velar por el mantenimiento de bienes comunes y aplicar el reglamento interno.

Brigada de emergencia:

Grupo de residentes o trabajadores capacitados para actuar en caso de emergencias, apoyando en evacuación, primeros auxilios u otras tareas definidas.

Carabineros de Chile:

Institución policial encargada del orden público y la seguridad, con funciones preventivas y de respuesta ante delitos o emergencias.

Comité de Emergencia:

Equipo interno del condominio conformado por vecinos o personal, que planifica, coordina y ejecuta acciones preventivas y reactivas ante eventos de riesgo.

CONAF:

Corporación Nacional Forestal. Entidad estatal a cargo de la protección, gestión y control de áreas forestales, incluyendo la prevención de incendios rurales.

Copropiedad inmobiliaria:

Régimen legal en el que varias personas son dueñas de unidades individuales dentro de un inmueble, compartiendo derechos sobre bienes comunes.

Evacuación:

Proceso organizado para trasladar a las personas desde zonas de riesgo hacia lugares seguros en caso de emergencia.

Gestión del riesgo:

Conjunto de acciones destinadas a prevenir, mitigar y responder a situaciones de emergencia o desastre, minimizando sus efectos sobre las personas y bienes.

Ley N° 21.442 (2022):

Normativa que regula la copropiedad inmobiliaria en Chile, incluyendo aspectos de organización, administración y convivencia.

Norma ISO 9001:2015:

Estándar internacional que establece requisitos para implementar un Sistema de Gestión de la Calidad enfocado en la mejora continua y satisfacción del usuario.

Plan de emergencia:

Documento técnico que establece protocolos, roles y recursos para actuar ante diversas emergencias en un condominio.

PDI:

Policía de Investigaciones de Chile. Encargada de la investigación de delitos y apoyo técnico en situaciones especiales.

Riesgo:

Posibilidad de que una amenaza (natural, tecnológica o humana) cause daño o pérdida, considerando su probabilidad y severidad.

SENAPRED:

Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres. Institución responsable de coordinar la gestión del riesgo a nivel nacional.

Sistema Integrado de Gestión (SIG):

Modelo de gestión que articula diversas áreas (calidad, seguridad, medio ambiente, emergencias) bajo un solo sistema organizacional, promoviendo eficiencia y coherencia.

Zona de riesgo:

Área dentro del condominio donde se concentran amenazas o vulnerabilidades que podrían generar emergencias.

Zona segura / Punto de encuentro:

Espacio designado como lugar de reunión temporal durante una evacuación, libre de riesgos inmediatos.



ANEXOS

INSTRUMENTOS O DOCUMENTOS PRÁCTICOS:

- Matriz de riesgo de Condominios Rurales en Chile.
- Plan de emergencia detallado.
- Propuesta de comité de emergencia y funciones.

ANEXOS - SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN PARA CONDOMINIOS RURALES



Anexo 1: Acta de Constitución del Comité de Emergencia

Nombre del Condominio: _____

Fecha: _____

Hora: _____

Lugar: _____

Asistentes:

(Nombres y cargos o roles comunitarios)

Puntos tratados:

1. Elección de los integrantes del Comité de Emergencia.
2. Definición de funciones y responsabilidades.
3. Aprobación de calendario de reuniones y capacitaciones.
4. Compromisos adquiridos.

Integrantes del Comité:

Cargo	Nombre completo	Firma
-------	-----------------	-------

Coordinador/a General		
-----------------------	--	--

Encargado/a de Primeros Auxilios		
-------------------------------------	--	--

Encargado/a de Comunicaciones		
----------------------------------	--	--

Encargado/a de Evacuación		
------------------------------	--	--

Enlace con autoridades		
------------------------	--	--

Observaciones:

...



Firma del Administrador/a del Condominio: _____



Anexo 2: Ficha de Evaluación de Riesgos por Zona del Condominio

Nombre del Condominio: _____

Fecha de evaluación: _____

Sector / Lote	Riesgo identificado	Probabilidad (Alta/Media/Baja)	Consecuencia (Alta/Media/Baja)	Medida preventiva sugerida
---------------	------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



Anexo 3: Formulario de Registro de Simulacro

Nombre del Condominio: _____

Fecha del Simulacro: _____

Tipo de emergencia simulada:

() Sismo () Incendio () Inundación () Otro: _____

Participantes estimados:

N° de residentes: _____ N° de trabajadores: _____ N° de observadores
externos: _____

Evaluación general del simulacro:

Aspecto	Evaluación (Buena / Regular / Deficiente)	Observaciones
---------	---	---------------

Tiempo de evacuación

Participación
comunitaria

Coordinación del comité

Comunicación y
señalética

Recomendaciones para mejorar:

...

Firma del Coordinador del Comité de Emergencia: _____

Anexo 4: Protocolo Básico de Emergencia Interna

Título: ¿Qué hacer ante una emergencia?

1. Activación del Comité de Emergencia

- El encargado/a de comunicaciones da aviso inmediato.
- Se activa el punto de encuentro previamente definido.

2. Priorización de tareas

- Atención a personas vulnerables.
- Corte de energía si corresponde.
- Control del incidente si es seguro hacerlo.

3. Comunicación externa

- Contacto con Bomberos, Carabineros, SAMU, SENAPRED u otra entidad según corresponda.

4. Registro de hechos

- Uso de bitácora del comité para anotar hora, tipo de emergencia, acciones tomadas, etc.