



PROTOCOLO DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Aprobado por la Asamblea de Copropietarios con fecha 25 de noviembre de 2025, conforme a los artículos 109° a 112° del Reglamento de Copropiedad y la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

CONSIDERANDO

Que la seguridad y la prevención de riesgos constituyen deberes esenciales del Comité de Administración y del Administrador, conforme a los artículos 67° a 73° del Reglamento de Copropiedad;

Que la Ley N° 21.442 y su Reglamento (D.S. N° 7/2025 del MINVU) imponen la obligación de contar con un Plan de Emergencia y Evacuación actualizado, y de velar por la seguridad de los copropietarios, ocupantes (residentes), trabajadores y visitantes;

Que el condominio debe contar con procedimientos estandarizados para actuar ante situaciones de riesgo, siniestros, incidentes o emergencias de cualquier naturaleza;

Se dicta el siguiente:

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1° Objeto

El presente Protocolo regula las medidas preventivas, los procedimientos de actuación y las responsabilidades ante emergencias o situaciones que comprometan la seguridad de las personas, bienes comunes o particulares del Condominio Portal de Machalí – Lote A-UNO y Lote A-DOS.

Artículo 2° Ámbito de aplicación

Será obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes (residentes), trabajadores, visitantes y contratistas que se encuentren dentro del condominio.

Artículo 3° Principios generales

La gestión de seguridad se regirá por los principios de prevención, cooperación, diligencia y responsabilidad compartida.

Toda persona dentro del condominio debe contribuir activamente a la seguridad colectiva, siguiendo las instrucciones del personal autorizado y los protocolos internos.



Toda situación no prevista será evaluada por el Comité de Administración conforme al principio de proporcionalidad y prevención de riesgos.

Título II. Sistema de seguridad interna

Artículo 4º Supervisión y control

El Comité de Administración y el Administrador serán responsables de implementar y mantener el sistema de seguridad, el cual comprenderá:

- a) Control de accesos y registro de visitantes;
- b) Supervisión mediante cámaras o sistemas de vigilancia;
- c) Iluminación perimetral y señalética visible;
- d) Alarma de seguridad;
- e) Cerco eléctrico perimetral;
- f) Implementación de equipos de seguridad, como extintores de incendio y alarmas comunitarias;
- g) Capacitación del personal de conserjería y guardias;
- h) Protocolos de comunicación y respuesta ante incidentes.

El condominio cuenta con un sistema de alarma comunitaria sectorizado, conectado a una aplicación móvil y con botón de pánico físico. La activación de una alarma genera aviso simultáneo a conserjería y a los residentes del sector correspondiente.

El cerco eléctrico perimetral se encuentra sectorizado y cuenta con balizas de verificación y luces LED intermitentes que indican su funcionamiento. Su mantención preventiva, incluyendo la poda de vegetación cercana para evitar fugas de corriente, será responsabilidad de la Administración y de los copropietarios conforme al Título III del Reglamento de Copropiedad.

Manipular indebidamente equipos de seguridad (extintores, alarmas, cámaras) será una falta muy grave, la cual dará inicio al procedimiento sancionatorio del Protocolo Administrativo.

Artículo 5º Personal de conserjería y vigilancia

El personal deberá:

- a) Portar su identificación visible;
- b) Registrar los ingresos y salidas de visitantes y vehículos;
- c) Mantener actualizada la bitácora de novedades o incidentes;
- d) Reportar de inmediato al Administrador cualquier irregularidad;
- e) Abstenerse de intervenir físicamente en conflictos, salvo para evitar daños inminentes.

El personal de conserjería realizará rondas diarias y nocturnas de inspección perimetral y de áreas comunes, registrando novedades en la bitácora de seguridad. El registro de rondas deberá consignar hora, sector y observaciones, y mantenerse disponible para el Comité.



Artículo 6° Bitácora de seguridad

La Administración llevará un registro físico o digital de incidentes, visitas, ingresos excepcionales, robos, daños, emergencias o medidas adoptadas.

Esta bitácora será de acceso restringido al Administrador y al Comité de Administración, y servirá de respaldo documental ante denuncias o sanciones.

Título III. Control de acceso y vigilancia

Artículo 7° Identificación y registro de ingreso

Toda persona ajena al condominio deberá identificarse en conserjería indicando nombre, cédula de identidad y destino detallado de la visita. Este detalle puede incluir o no el sector y unidad de destino para solicitud de autorización.

El ingreso se permitirá únicamente previa autorización del ocupante (residente) o del Administrador, según corresponda.

El registro podrá realizarse mediante sistemas digitales, libro de visitas o plataforma de control electrónico.

Artículo 8° Ingreso de trabajadores, técnicos o contratistas

Toda persona que realice trabajos dentro del condominio deberá estar debidamente acreditada, portar credencial visible y registrar su ingreso y salida.

El responsable del trabajo responderá por los daños o incidentes que causen sus contratistas o trabajadores.

Artículo 9° Cámaras de seguridad y vigilancia electrónica

Las cámaras de vigilancia instaladas en bienes comunes serán operadas exclusivamente por personal autorizado, bajo supervisión del Administrador y el Comité de Administración.

El acceso a grabaciones estará limitado a casos de investigación de incidentes o requerimientos de autoridad competente.

El tratamiento de imágenes se regirá por la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada.

Las grabaciones se conservarán 30 días salvo requerimiento de autoridad.



Título IV. Plan de emergencia y evacuación

Artículo 10° Plan General de Emergencia

El condominio deberá mantener actualizado un Plan General de Emergencia y Evacuación, aprobado por el Comité de Administración y elaborado bajo la coordinación del Administrador.

Dicho plan deberá contener, al menos:

- a) Procedimientos ante incendios, sismos, fugas de gas, inundaciones u otros eventos;
- b) Zonas seguras, rutas de evacuación y puntos de encuentro;
- c) Responsables de emergencia y suplentes por turno;
- d) Protocolos de comunicación con Bomberos, Carabineros, servicios de salud y municipio;
- e) El Plan designará responsables por turno (titular y suplente), y protocolos de asistencia a personas con movilidad reducida.

Artículo 11° Difusión y simulacros

El Plan de Emergencia deberá:

- a) Ser difundido anualmente a todos los residentes mediante correo electrónico y tableros informativos;
- b) Mantener copias visibles en conserjería y digitalmente en la página web;
- c) Ser actualizado cada 12 meses o cuando existan cambios estructurales relevantes;
- d) Incluir al menos un simulacro anual de evacuación, total o parcial, dirigido por la Administración;
- e) Cuando existan cambios relevantes (obras, accesos) se hará un simulacro adicional dentro de los 60 días siguientes.

Artículo 12° Emergencias médicas o accidentes

Ante un accidente o emergencia médica:

- a) El personal deberá contactar inmediatamente al servicio de urgencia (131) e informar a la Administración;
- b) Se prestará auxilio básico mientras arriban los servicios profesionales;
- c) El evento deberá registrarse en la bitácora con hora, nombre de la persona afectada y acciones adoptadas.

Título V. Actuación ante siniestros y situaciones de riesgo

Artículo 13° Procedimiento general

Ante un siniestro (incendio, fuga de gas, sismo u otro evento mayor), el personal y los residentes deberán:



- a) Mantener la calma y seguir las instrucciones del Administrador o responsables de emergencia;
- b) Activar el plan de evacuación y dirigirse a los puntos de encuentro;
- c) No obstaculizar accesos ni utilizar vehículos durante la evacuación;
- d) Cortar el suministro eléctrico o de gas si es seguro hacerlo.

Incumplir instrucciones de evacuación o medidas preventivas será una falta leve, Desacatar órdenes del personal de seguridad, falsas alarmas o simulaciones maliciosas, serán faltas graves.

Obstaculizar accesos o rutas de escape será una falta muy grave.

Las infracciones darán inicio al procedimiento sancionatorio del Protocolo Administrativo.

Artículo 14° Comunicación de incidentes

Todo residente deberá informar de inmediato al personal de conserjería o a la Administración sobre situaciones de riesgo (por ejemplo, incendios, fugas, personas sospechosas o emergencias médicas).

La omisión de aviso oportuna podrá considerarse falta leve, grave o muy grave, según los hechos y las consecuencias. La clasificación será determinada por votación simple del Comité de Administración o, en caso de dificultad, por la Asamblea de Copropietarios o la autoridad local competente.

Artículo 15° Responsabilidad y coordinación

El Comité de Administración podrá designar encargados de emergencia por zona o sector, quienes colaborarán en la aplicación de medidas preventivas y en la evacuación de personas con movilidad reducida, adultos mayores o niños.

Artículo 16° Almacenamiento y uso de materiales inflamables

Queda estrictamente prohibido almacenar, manipular o utilizar materiales inflamables o explosivos en las unidades o bienes comunes cuando representen un riesgo para la seguridad de las personas y los inmuebles.

Se incluyen, entre otros, combustibles líquidos, gas licuado en cilindros que excedan las cantidades permitidas por la SEC, pinturas, solventes, barnices, pólvora, fuegos artificiales y cualquier otro producto de alta combustión.

Se permite mantener únicamente pequeñas cantidades de uso doméstico, conforme a normativa vigente (por ejemplo, un cilindro de gas autorizado por unidad).

Queda prohibido dejar materiales inflamables o cilindros en estacionamientos, pasillos, antejardines, terrazas o cualquier bien común. No se permite encender fuego ni usar parrillas a carbón en terrazas cerradas o sin ventilación.

El dueño, arrendatario u ocupante que incumpla estas normas responderá civil y económicamente por los daños ocasionados. La infracción será una falta grave o



muy grave, de acuerdo a la severidad de la infracción, y se sancionará conforme al Título VII del Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de la denuncia a la SEC, Bomberos o Juzgado de Policía Local.

Título VI. Fondos y cobertura de riesgos

Artículo 17° Fondo de Emergencias

El condominio mantendrá un Fondo de Emergencias, independiente del Fondo Común de Reserva, destinado exclusivamente a solventar gastos inmediatos ante siniestros o incidentes no cubiertos por seguros.

El uso de este fondo deberá informarse en la rendición trimestral del Administrador y contar con respaldo documental.

Artículo 18° Seguros obligatorios

El Administrador deberá mantener vigentes los seguros establecidos en el artículo 74° del Reglamento de Copropiedad:

- a) Seguro contra incendio para bienes comunes;
- b) Seguro de responsabilidad civil;
- c) Seguros adicionales aprobados por Asamblea (robo, sismo, daños por agua u otros).

Título VII. Sanciones y responsabilidad

Artículo 19° Procedimiento sancionatorio

Ante conductas que afecten la convivencia, o denuncias presentadas formalmente, la Administración o el Comité de Administración deberán actuar según el procedimiento sancionatorio indicado en el Protocolo Administrativo y el Título VII del Reglamento de Copropiedad, garantizando notificación, descargos y resolución fundada.

Artículo 20° Responsabilidad solidaria

El copropietario será solidariamente responsable por el comportamiento de sus arrendatarios, ocupantes, visitas y proveedores de servicio que haya autorizado, respondiendo por los daños o infracciones que estos ocasionen, conforme al artículo 27° de la Ley 21.442.



Título VIII. Disposiciones finales

Artículo 21° Interpretación y vigencia

Este Protocolo complementa los artículos 67° a 77° del Reglamento de Copropiedad y se interpreta en armonía con la Ley N° 21.442, la Ley N° 19.496 (Protección al Consumidor) y la Ley N° 19.628 (Protección de Datos Personales).

En caso de duda o contradicción, prevalecerán las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Entrará en vigencia una vez aprobado por la Asamblea de Copropietarios y comunicado oficialmente por la Administración.

Artículo 22° Modificaciones

Podrá modificarse o complementarse por mayoría simple, conforme al artículo 111° del Reglamento de Copropiedad.