PROTOCOLO ANTE EMERGENCIAS DEL EDIFICIO

Edificio en Perú (Ley 27157 y su Reglamento) · _____

Nombre y dirección del edificio

Fecha de aprobación del protocolo y de su última modificación

Responsable que designa la Junta de Propietarios para el protocolo (nombre y cargo)

Disposiciones de la autoridad de defensa civil o sanitaria con las que concuerda el protocolo

Residentes y personal que trabaja en el edificio: cómo y cuándo se les difundió

Verificación del protocolo (Ley 27157, arts. 42, f, y 51; Ley 31264)

- ☐ El Reglamento Interno debe contener obligatoriamente un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones de la autoridad de defensa civil o sanitaria (Ley 27157, art. 42, f).
- ☐ La Junta de Propietarios debe difundirlo de manera obligatoria a los residentes y a quienes trabajan en el edificio (Ley 27157, art. 42, f).
- ☐ Los cambios al protocolo requieren la aprobación de la mayoría de los residentes de la unidad inmobiliaria, y la Junta debe difundirlos (Ley 31264, segunda disposición complementaria final). La base es la mayoría de los residentes, no de los propietarios.
- ☐ Presentar el protocolo: solo «a las entidades competentes que así lo determinen» (Ley 27157, art. 51, n.º 1). No encontramos plazo, formulario ni tasa; consulte a su abogado.
- ☐ La Ley 31264 dispuso que el Viceministerio aprobara el «Modelo de Protocolo ante Emergencias» en un plazo máximo de 30 días calendario desde su publicación. No localizamos la resolución viceministerial que lo aprueba, por eso no enlazamos ningún modelo oficial y este formato es una estructura sugerida; consulte a su abogado.

Obligaciones de la Junta de Propietarios ante emergencias

En los casos descritos en el literal f) del artículo 42, la Junta de Propietarios tiene la obligación de realizar las siguientes acciones:

Las nueve obligaciones (Ley 27157, art. 51, incorporado por la Ley 31264)

Obligación (texto de la Ley)	Cómo la cumple el edificio	Responsable y fecha
1. Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.		
2. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.		

Obligación (texto de la Ley)	Cómo la cumple el edificio	Responsable y fecha
3. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.		
4. Permitir a las autoridades el uso de los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ante la necesidad por la emergencia sanitaria o desastre.		
5. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.		
6. Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.		
7. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.		
8. Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.		
9. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria para la ayuda que se requiera ante la emergencia, previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes, solo en emergencias declaradas por decreto supremo.		

Registro de población vulnerable (Ley 27157, art. 51, n.º 5)

N.º	Residente (nombre y sección)	Dato que el titular acepta informar	Consentimiento previo del titular (fecha y firma)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

N.º	Residente (nombre y sección)	Dato que el titular acepta informar	Consentimiento previo del titular (fecha y firma)
8			

Consentimiento y confidencialidad

1. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos (Ley 27157, art. 51, n.º 5). Guarde este registro con acceso limitado; consulte a su abogado sobre la protección de datos personales.
2. El ingreso de las autoridades al edificio es solo en emergencias declaradas por decreto supremo y previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes (Ley 27157, art. 51, n.º 9).

Contactos y roles (estructura sugerida, no exigida por la norma)

Rol	Nombre	Teléfono	Suplente
Presidente de la Junta			
Administrador General			
Vigilancia o portería			
Autoridad de defensa civil o sanitaria que corresponda			
Servicios de emergencia (bomberos, salud)			

Contenido del protocolo (estructura sugerida; no encontramos en la Ley 31264 un contenido mínimo)

Sección	Qué dice nuestro edificio
Emergencias que cubre (sanitarias, desastres naturales, otro acontecimiento que ponga en riesgo la vida o la integridad del edificio)	
Cómo se avisa a los residentes y al personal	
Rutas de salida y puntos de reunión	
Bienes comunes para la emergencia: extintores, botiquines, productos de limpieza y desinfección (Ley 27157, art. 40, j)	
Quién hace qué si la administración no puede cumplir las labores comunes (Ley 27157, art. 51, n.º 6)	
Contacto con las autoridades	

Presidente de la Junta

Nombre, firma y fecha

Administrador General

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el Título III de la Ley 27157 y en su Reglamento (DS 035-2006-VIVIENDA), leídos el 16 de noviembre de 2026, y solo vale para edificios de Perú; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Al 16 de noviembre de 2026, según nuestra revisión de la lista de decretos supremos del Ministerio de Vivienda, no encontramos el decreto supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo 1568, y este modelo no lo aplica. Consulte a su abogado antes de usarlo.