

# Condominio Seguro

*Una guía para mejorar la seguridad  
en edificios y zonas residenciales*

Un documento producido por  
**RAY EN SEGURIDAD**



# Contenido

03

Siete claves para la seguridad en condominios

04

La arquitectura de seguridad MAPS

05

Cultura comunitaria y Entorno

06

Zonas de seguridad en un condominio

07

Tres atributos complementarios para la seguridad en condominios

08

Tips finales. Sobre el autor

# Siete claves para la seguridad en condominios

Nuestro lugar de residencia tiene que ser la primera prioridad al momento de pensar en seguridad. El hogar es por definición un lugar para la protección. Allí reguardamos los tesoros más preciados, por ello, resulta indispensable e impostergable reducir los riesgos que giran a su alrededor, más aún cuando se trata de un ambiente compartido como el de los condominios.

Son múltiples los incidentes que casi a diario ocurren en la crítica situación de inseguridad que viven los edificios residenciales. Bandas de delincuentes que toman edificios enteros, secuestros en las entradas de los garajes, robos y hurtos en los apartamentos y vehículos desvalijados en los estacionamientos son una corta, pero contundente relación de problemas que afectan al ciudadano, justo en el sitio más sagrado que es su hogar.

En primer lugar, la seguridad en un condominio depende de cuatro elementos que son sus bases: Normas, Recursos Humanos, Infraestructura y Tecnología. No es posible alcanzar niveles aceptables de tranquilidad y paz si estas cuatro piezas no están presentes y combinadas en sus justas proporciones. A estas se le agregan otros tres factores igualmente prioritarios: la supervisión, la cultura de prevención de los residentes y las relaciones con el entorno.

La seguridad exige un rol activo de sus actores, no espere que las soluciones lleguen a su casa; por el contrario, de no actuar proactivamente y con prontitud, es probable que la próxima vez que toquen a su puerta se trate de delincuentes con muy malas intenciones.



**Normas:** son las reglas que establecen el “Deber Ser” en la comunidad. Es el código de convivencia para prevenir y proteger



**Recursos humanos:** todos los que tengan responsabilidades de prevención y protección de la comunidad



**Infraestructura:** es el conjunto de bienes inmuebles en los que se desarrollan las actividades del condominio



**Tecnología:** son los sistemas y equipos que se emplean como herramientas para brindar protección



**Supervisión:** es la garantía que la seguridad opere según las normas



**Cultura de prevención:** constituye el conjunto de hábitos seguros de la comunidad



**Relaciones con el entorno:** una poderosa red que permite compartir experiencias, transmitir información

# La arquitectura de seguridad MAPS

La seguridad es en esencia un sistema de creación de valor con capacidad de producir resultados en tres ámbitos:

- Crear conciencia del riesgo
- Desarrollar estrategias para mitigar riesgos
- Construir condiciones seguras de entorno para que la actividad que desarrollemos pueda maximizarse en todo su potencial

## Arquitectura de la Seguridad



En tal sentido, la mitigación riesgos, como elemento intermedio en la cadena de valor de la seguridad, requiere de una estructura para lograr sus objetivos. La experiencia indica que un conjunto de acciones efectivas, priorizadas y enmarcadas en una estrategia coherente conforman una poderosa herramienta para mitigar riesgos. Si, a su vez, esta estrategia cuenta con un equilibrado balance de recursos humanos, normas y procedimientos, tecnología e infraestructura y, sobre todo; capacidad de control y supervisión, estaremos en presencia de un programa estratégico de gestión integral de riesgos de seguridad.

Pensemos que la solución es una mesa de cuatro soportes, véase: Normas y Procedimientos, Tecnología, Infraestructura y RR.HH., con una superficie, que es la gestión, la cual depende del control y la supervisión.

Para que la mesa se sostenga de manera firme, es necesario que todas sus “patas” sean de la misma altura, aunque no tendrían que ser del mismo grosor o material. De igual forma, la superficie deberá ser adecuada al tipo de uso que se le dará a la mesa. Lo importante es que la solución esté construida en las proporciones correctas y con los materiales apropiados para que la estructura pueda soportarse a sí misma y ser funcional.

# Cultura comunitaria y Entorno

En torno a la mesa de la seguridad se asienta la cultura comunitaria. Si tenemos la estructura adecuada y proporcionada, los hábitos y maneras de actuar en el condominio conseguirán de donde sostenerse y desarrollarse. Asimismo, la comunidad no se encuentra aislada, forma parte de un entorno que la impacta y es impactado por ella. De allí, que la arquitectura de seguridad es un conjunto de procesos, conductas y realidades que interactúan dinámicamente para crear valor.

La arquitectura de seguridad forma parte de nuestro modelo de análisis y gestión de riesgos conocido como MAPS.

Entender que diseñar un programa de gestión integral para la seguridad es la garantía del éxito para el futuro de la comunidad, se trata de algo más que una sensación. La seguridad es un atributo deseado en todo condominio por lo que debe convertirse en un sinónimo de tranquilidad. Es un proyecto en beneficio de todos y por tanto, con responsabilidad de todos, de allí que, cada quién debe identificar su «zona de acción» y aportar su grano de arena.

## Arquitectura de la Seguridad



# Zonas de seguridad en un condominio

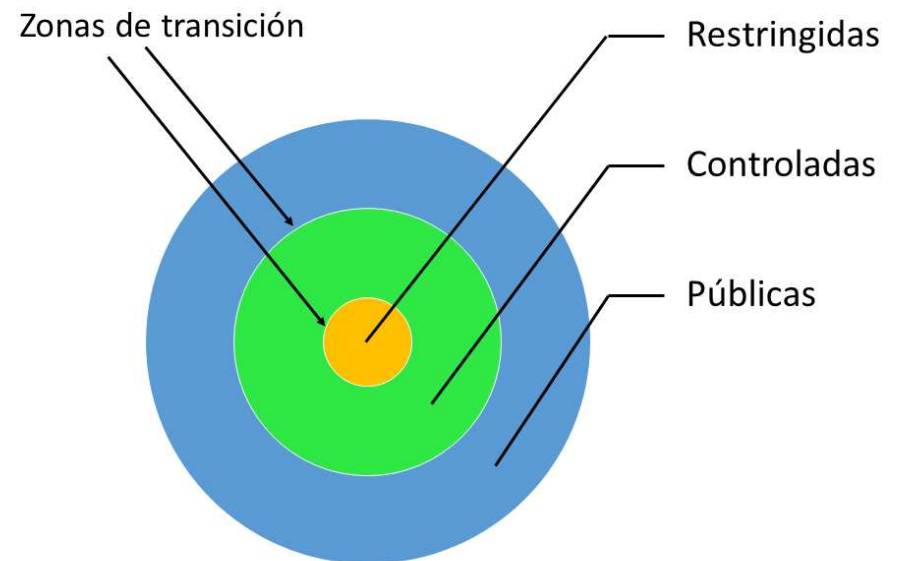
Una forma de abordar la seguridad en un condominio es separar las áreas en zonas públicas, controladas y restringidas.

Es así como se constituyen un conjunto de espacios (reales y virtuales) que determinan las características de seguridad que poseerán estas zonas.

Este concepto también incorpora elementos de protección en los espacios de transición entre áreas que se definen como puntos de control. Usualmente, se definen estas (3) zonas de seguridad, aunque es posible subdividirlas, a su vez, en varios niveles.

- **Zonas Públicas:** Son los espacios que rodean al inmueble. Aquí se encuentran las avenidas y vías perimetrales, aceras, jardines, parques y plazas.
- **Zonas Controladas:** Son los espacios internos de uso general. Entre ellos están los estacionamientos, áreas internas destinadas al tránsito de personas en el edificio. Entre ellas están las escaleras, pasillos internos, rutas de evacuación, ascensores, lobby de entrada.
- **Zonas restringidas:** Se trata de las áreas privadas del inmueble. Aquí se encuentran los apartamentos, depósitos, salas de máquinas, cuartos de control, etc.

La transición entre una zona y otra es un punto de control (zona de transición) y requiere elementos de seguridad, ya sean físicos (puertas, cerraduras, etc.) o tecnológicos (cámaras, controles de acceso, etc.)



# Tres atributos complementarios para la seguridad en condominios

Un sistema de seguridad es mucho más que unas cámaras instaladas en la entrada de un edificio. Cuando hablamos de sistema debemos necesariamente referirnos al máximo nivel de organización de aquello que estamos diseñando, y no se refiere exclusivamente a la tecnología involucrada.

Un verdadero sistema de seguridad involucra al personal, la infraestructura, las normas, la tecnología y hasta la cultura. A este conjunto de elementos que interactúan dinámicamente para proveer mayores niveles de prevención y protección se le conoce como Arquitectura de Seguridad, y es la base principal de un buen diseño.

Si bien, la Arquitectura es clave, no es suficiente, un sistema de seguridad, además, debe cumplir con tres atributos altamente deseables y que agregan valor significativo al objetivo que queremos lograr, que no es otro que hacernos menos vulnerables.



**Poder de disuasión:** la protección entra por los ojos. Nuestro sistema debe hacerse sentir transmitiendo tranquilidad a los vecinos de bien e intimidando a los que puedan pensar en transgredirlo.



**Reducción del anonimato:** una manera de minimizar la potencialidad de daño que poseen las amenazas es descubrirlas e identificarlas antes de que nos pongan en riesgo.



**Capacidad de trazar eventos:** el tercer elemento de peso en la nueva seguridad se vincula directa y proporcionalmente a la suficiencia de los sistemas para registrar sistemáticamente lo que ocurre en el condominio

# Tips finales

Algunos comentarios finales sobre la seguridad en condominios. Espero que esta guía les haya resultado útil para iniciar o afianzar un proyecto de prevención y protección de sus comunidades.

Apoya los contenidos de RAY en SEGURIDAD haciendo un aporte en [ko-fi.com/albertoray](https://ko-fi.com/albertoray)



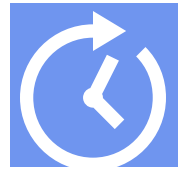
## La seguridad no es gratis

La seguridad es un balance. Para vivir más seguros algo tenemos que entregar, puede ser tiempo, esfuerzo, dinero o comodidad



## Antes que la inversión, un plan

Los condominios piensan en la seguridad cuando se plantea una emergencia. No actúe por reacción, aproveche la oportunidad para hacerlo bien



## Se requiere un esfuerzo permanente

la seguridad siempre será una condición transitoria. Es un proceso continuo y de mejoras progresivas. Las amenazas mutan, nuestra seguridad no puede ser estática



## La información debe fluir

La información clara y oportuna facilita que los indiferentes tengan una actitud proactiva, y que se acerquen a aportar ideas



## Una cuestión de actitud

La seguridad es el producto de la actitud colectiva asumida por la mayoría. Tras la actitud va a surgir la voluntad y de allí, la consciencia de vivir más seguros

## Sobre el autor



**Alberto Ray** es coautor del modelo MAPS, consultor de seguridad y gestión estratégica de riesgos. Actualmente dirige The Risk Awareness Council (TRAC), centro de análisis sobre riesgos emergentes. Desarrolla su actividad profesional desde los Estados Unidos.

El Pate de esta guía fue desarrollada con los insumos e información de Miguel Dao, Odalis Caldera, Samuel Yecutieli y Morella Behrens