

Medidas de seguridad

¿Es su condominio seguro?

Vivir en condominio no significa estar exento de robos y otros problemas

Gloriana Gómez
ggomez@nacion.com

Normalmente, la razón principal por la que muchas personas se deciden a comprar en condominio es la seguridad.

Sin embargo, estas edificaciones -al igual que las viviendas particulares- son blanco de robos, tachas de vehículos y otros problemas que derivan de una seguridad deficiente para el hampa.

Se ha preguntado usted, por ejemplo, ¿qué tan seguro es el condominio donde vive o piensa construir? ¿Sabe usted sobre quién recae la responsabilidad en caso de producirse un robo en las áreas comunes o dentro de las viviendas?

De acuerdo con Carlos Redondo y Robert Coto, gerente y subgerente de la empresa de seguridad Moore Stahl, independientemente de quien esté a cargo, los problemas de seguridad son siempre los mismos: pérdida de pertenencias, desde juguetes y bicicletas, hasta objetos de gran valor como electrodomésticos, joyas, computadoras portátiles, cajas fuertes y vehículos.

"Si el condominio está en construcción, el problema más común es el ingreso y salida de trabajadores, proveedores y otras empresas de servicio o mantenimiento. Esa afluencia de personas, no siempre bien controlada por la seguridad, facilita los robos de "hormiga" que se producen a lo interno del condominio, y en los que incluso a veces participa el servicio doméstico", señalaron los expertos.

A ese tipo de robos, apunta el capitán Carlos León, del Ministerio de Seguridad Pública, también se suma -aunque en menor medida- la tacha de vehículos.

"Los condóminos al tener vigilancia las 24 horas se confían más de la cuenta... Dejan los carros afuera, incluso con las puertas abiertas, los juguetes en el jardín, y ni siquiera se percatan en qué condiciones está el perímetro externo del inmueble, es decir, si tiene tapia, malla, alambre de navajas, etc.", dijo.



Una administración responsable debe aplicar una política de control y prevención en el tema de seguridad. E. ROJAS

Pregunte

A la Administración con qué criterio escogió a la compañía de seguridad y qué garantías ofreció esta

Organización: la clave. Es muy importante que la administración del condominio tome las medidas de precaución necesarias y las sugiera a la Asamblea de Condóminos para que las apruebe a la mayor brevedad.

Si la decisión es contratar una empresa de seguridad, explica Rafael Betancourt de Betava S.A., administradora de condominios, se debe especificar muy claro las calidades de la empresa, todos los permisos para su funcionamiento, personal calificado, pólizas de riesgo y responsabilidad civil, portación de armas y plan operativo en la prestación del servicio.

El capitán León explicó que en el país existe la *Ley de servicios de seguridad privada*, la cual establece los controles para las empresas que ofrecen este servicio. "Una empresa a derecho, que cuente con permisos y oficiales debidamente capacitados, debe estar registrada en la Dirección de Servicios de Seguridad Privada, ente regulador de la actividad", indicó.

Acciones. Si pese a estas medidas, un robo sucede, viene la disyuntiva respecto a quién es el responsable: ¿la administración del condominio o la empresa de seguridad?

Según Carlos Saborio, gerente general de Mabinse, en primera instancia la responsabilidad es de la compañía de vigilancia, como encargada de la seguridad o bien del personal que para ello se tenga asignado.

Con este argumento también coincide la abogada Lilliana Valverde, de la empresa Servicios Integrados para Condominios (SICSA). "Si se detecta que un robo fue por descuido o negligencia de un oficial de la empresa, o por el incumplimiento a las normas de seguridad -como permitir el ingreso de una persona sin autorización-, la empresa es responsable y deberá resarcir al condominio y responder por sus actos", dijo.

Consultados al respecto, los representantes de Moore Stahl dejaron claro que la empresa asume la responsabilidad, en el tanto su culpabilidad sea demostrada por una instancia mayor. "Pero para ello, debe haber una investigación", acotaron.

Escenario distinto sería si la administración no cumple con las decisiones de la Asamblea en materia de seguridad, y no funge con su función de cuidado y vigilancia.

"Si por esa razón ocurre un robo en el condominio, pueden existir serias sanciones de orden civil (daños y perjuicios) por incumplimiento contractual, lo que a su vez supone la rescisión del contrato", dijo Valverde.

Una excepción. En caso que la invasión ocurra desde los patios, no es responsabilidad de la vigilancia.

En ese sentido, sostiene Betancourt, una política a seguir es que, por acuerdo de Asamblea, se regule el ingreso de las visitas que el oficial pida identificación a las personas no conocidas, y lleve una bitácora de los acontecimientos importantes acaecidos. "Toda esa información debe suministrarse a la administración por parte de los oficiales", acotó.

Redondo y Coto indicaron que como mínimo un condominio horizontal debería contar con dos oficiales de seguridad: uno permanente en la casetilla y otro que pueda rotarse por las distintas áreas del condominio.

Si el robo ocurre, los afectados deben acudir en primera instancia al administrador como responsable de la operación del condominio. "Este investigará lo sucedido a través de la compañía de seguridad, los condóminos o la policía. Luego brindará el informe del caso y hará la recomendación pertinente", concluyó Saborio.

¿Qué hacer para mejorarla?

La seguridad en un condominio es vital. Para reforzarla, considere medidas preventivas como estas:

1. Pregunte, averigüe y pida explicaciones a la Administración del condominio, en caso de que esta no se las dé respecto a los atestados y experiencia de la empresa de seguridad, así como de sus oficiales.
2. Si va a contratar una empresa de estas, pida referencias y que le entreguen todos los documentos que la Ley exige para que pueda operar a derecho (que esté adscrita al Ministerio de Seguridad, que cuente con permisos de portación de armas pólizas, seguros, etc.).

3. Este atento a que la Administración, junto con la empresa de seguridad y los vecinos, elaboren un plan de seguridad. El acceso de personas diferentes a los dueños u ocupantes solo debe permitirse por parte del propietario u ocupante de manera expresa, es decir, mediante un intercomunicador o en persona si se carece de este; en caso de ausencia, se debe pedir autorización expresa y por escrito de la persona.

4. Si se percata que alguien ha entrado sin la autorización respectiva, lo ideal es denunciar este hecho ante la Administración. Igual si descubre que los oficiales de seguridad revelaron sus datos personales a terceros sin su consentimiento.

5. Para evitar estos problemas, conviene exigir la redacción y elaboración de un contrato de seguridad que contemple estos aspectos y que se adecúe a las necesidades del condominio.

6. Si está a su alcance, instale un sistema de alarma, ya sea independiente o conectado a alguna central de monitoreo. Recuerde que los balcones, aleros, salientes de muros, tuberías, etc., pueden ser escalados con facilidad por los delincuentes. Por eso, sea precavido con las ventanas o terrazas próximas a esos puntos.

7. Si el condominio está en construcción y hay gran afluencia de personas (constructores, proveedores, etc.) las medidas de seguridad deben aumentar. No le abra la puerta a desconocidos y, en el caso de empleados de compañías de servicios telefónicos de electricidad, agua o televisión por cable, exija antes su identificación.

Fuente: Lic. Lilliana Valverde de Servicios Integrados para Condominios (SICSA) y Oficina de Prensa del Ministerio de Seguridad.



El patio de su casa

- Rodeado de vegetación, senderos y cataratas
- Vista panorámica
- Electrificación subterránea
- Calles de concreto
- Casa club y piscina
- Cancha de tenis
- Seguridad y tranquilidad

Lotes desde 1.000 m²

Ciudad Colón Tel: 249-2727 / 249-0862

Inmobiliaria Louca S.R.



DESDE \$135.000

ROHRMÖSER: FINAL BOULEVARD 200 M NORTE URB. BRITANICA
CASAS DE 3 Y 4 DORMITORIOS, DOS PLANTAS, COCHERA 4 CARRROS, 2 Y 1/2 BAÑOS

TELS. 812-3971 - 894-5039 - WWW.COINSURCR.COM