

Edgardo Nieto

SECURITY ASSESSMENT

Evaluacion de Seguridad en Propiedades

Edicion
Electronica
2017





EVALUACION DE SEGURIDAD DE PROPIEDADES

La EVALUACION DE SEGURIDAD DE PROPIEDADES, es una metodología muy utilizada tanto en los barrios de mayor poder adquisitivo, como en los country's y barrios cerrados.

Muchas empresas utilizan este sistema sobre las propiedades que van a habitar sus empleados de alta jerarquía, ya que el seguro de las empresas lo requiere para evitar las intrusiones y los secuestros de su personal.

Los SECURITY ASSESSMENT, comenzaron a emplearlos las grandes compañías petroleras para el personal repatriado que trabajaban para ellos en países subdesarrollados o bélicos, ya que los mismos eran secuestrados para el pedido de rescate a las mismas.

En este MANUAL DE PROCEDIMIENTOS, vamos a desarrollar el método utilizado internacionalmente, ya que el protocolo de actuación del mismo, es desarrollado para la evaluación de las propiedades que utilizan las embajadas en el exterior.

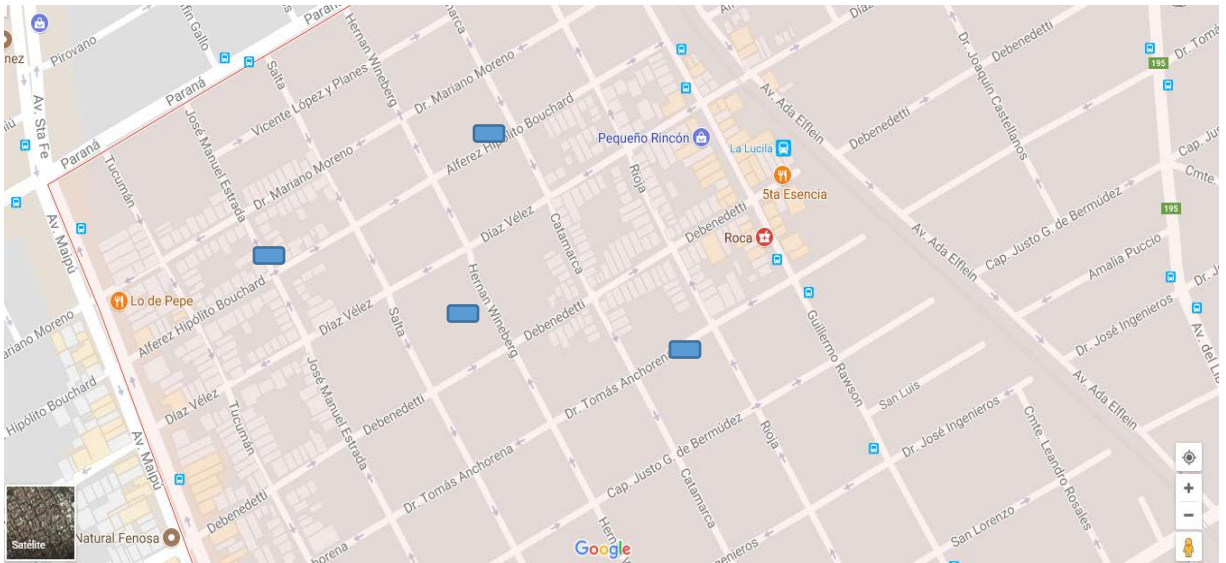
Todos los puntos que aquí se verán, no pueden ser sustituidos y ni pasados por alto, ya que cada uno de ellos representa una POTENCIAL AMENAZA para la intrusión.

“El que sobresale en la victoria, triunfa antes de que se concreten las amenazas de sus enemigos”

SUN TSU

DE LA PREPACION

La tecnología de hoy en día, nos facilita mucho el trabajo, ya que los dispositivos móviles cuentan con la mayoría de la información que necesitamos. Si colocamos el Google Maps, podremos saber la ubicación exacta, sentido del tráfico, podemos consultar hospitales y comisarias cerca, y hasta ubicar en el mismo las casetas de seguridad que se encuentran en los alrededores.



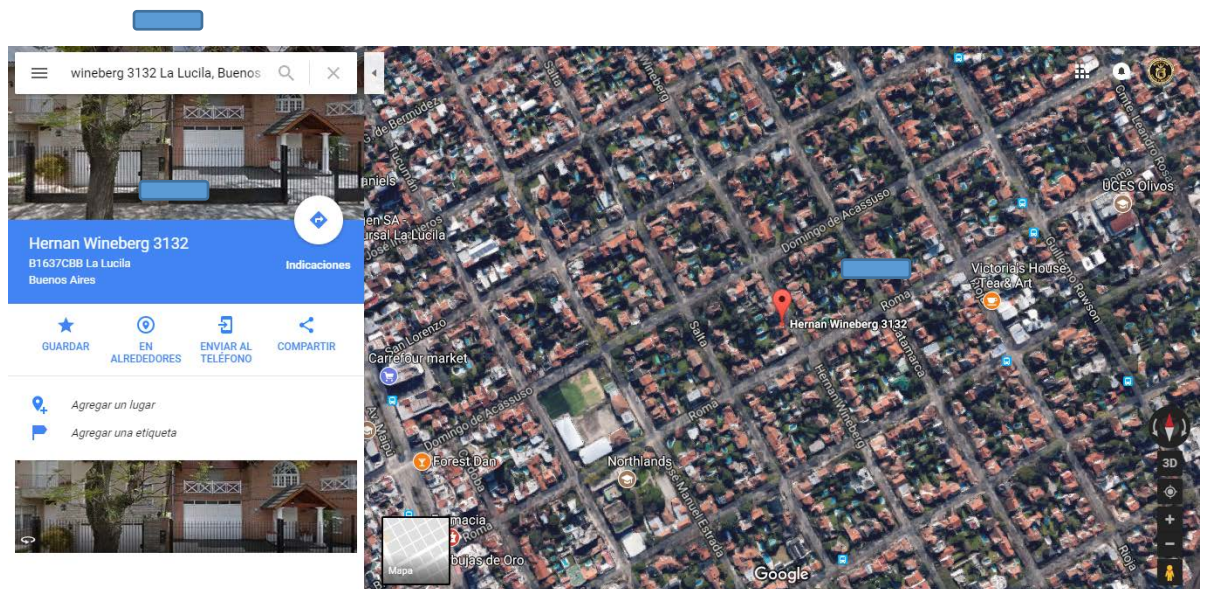
Edgardo Nieto

SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades

También podemos obtener mediante la dirección exacta una fotografía del frente de la misma, para no errar cuando tengamos que hacernos presentes.

Ej.



Todas las herramientas de las que podamos disponer van a facilitarnos el trabajo, pero no podemos guiarnos de estas, ya que lo que nos interesan son LOS DETALLES de la propiedad.

EN EL VECINDARIO

Una vez ubicados en la propiedad, debemos comenzar por la ZONA DE UBICACIÓN. En ella debemos divisar los siguientes puntos:

- Hay casetas de seguridad? Donde? Tiene la caseta personal de seguridad?
- Hay en la zona algún barrio de bajos recursos?
- Cuál es la tasa de delitos de la zona?



- Tiene la calle arboleda frondosa?
- La luminaria publica esta despejada de la arboleda?
- La luminaria pública es suficiente en frente de la propiedad?
- Tiene la propiedad su numeración visible desde la calle?

Esos son los primeros puntos que debemos observar al llegar a la locación, es por eso que no solo se debe visitar durante el día, sino que también durante la noche. Terminada la recorrida por el vecindario, comenzamos estrictamente en la propiedad.

DE LA PROPIEDAD (EXTERIOR)

Una vez finalizada la recorrida de verificación del vecindario, vamos a centrarnos en el exterior de la propiedad.

Este es el punto más importante y en donde debemos prestar más atención. Durante la visita debemos documentar fotográficamente y en video todo lo que vamos observando, para luego realizar el informe.

Se tomaran fotografías desde la acera de la propiedad hacia las dos esquinas, para determinar la visibilidad que hay hacia la misma, de esa manera se obtiene una perspectiva de visualización de posibles personas a la espera del ingreso, como también el cálculo de tiempo que se demoraría una persona caminando o corriendo hasta la apertura del portón de entrada para ponernos a resguardo.

Debemos conocer desde que posición de la acera, el guardia de la caseta de seguridad puede vernos, para coordinar con el nuestra llegada o salida. Es importante este detalle, ya que para nosotros también es importante verlo para determinar que no esté siendo coaccionado para liberar la zona. Reiteramos que las visualizaciones también deben realizarse de noche.



PUNTOS CRITICOS

Los PUNTOS CRITICOS, son detalles que deben observarse desde el exterior que permitan la instrucción u ocultamiento de cualquier persona. Los mismos son:

1. Zonas que permitan el escalamiento.
2. Zonas que permitan el ocultamiento.
3. Deficiencia de iluminación.
4. Falta de seguridad en las aberturas de fácil acceso.
5. Numeración de la propiedad deficiente o carente.
6. Accesibilidad a las fuentes de suministros de servicios de la propiedad.

1.- ZONAS QUE PERMITAN EL ESCALAMIENTO

Son aquellas zonas, que por su estructura o composición, permiten que cualquier persona transgreda los límites de la propiedad. Debe observarse las paredes, altura, rejas, propiedades linderas, arboleda, etc. **EJ.:**



Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluacion de Seguridad en Propiedades



Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



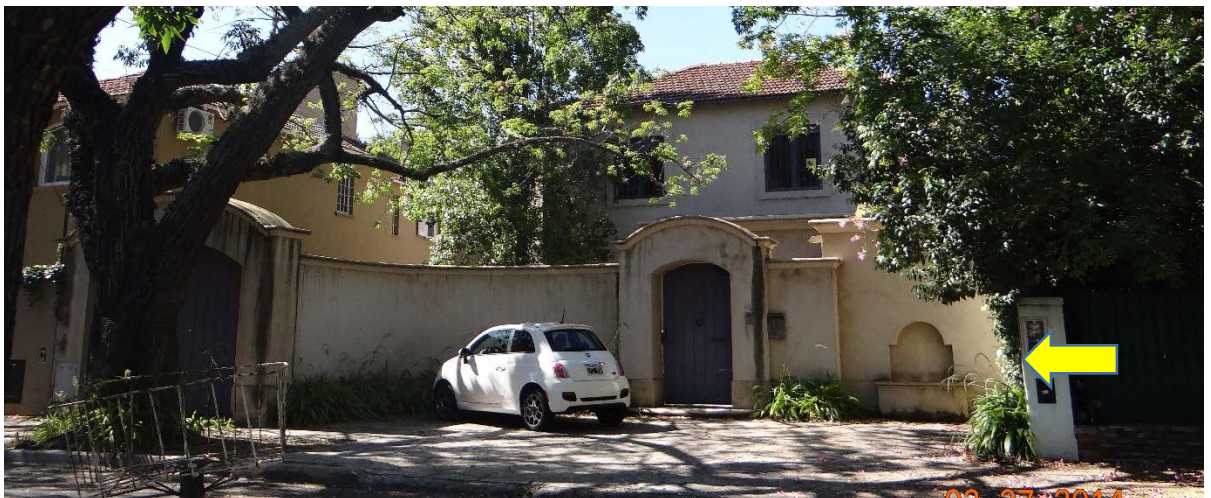
Como podemos observar en esta variedad de fotografías, se ven diferentes variantes de frentes de propiedades, para que comparemos como dijimos anteriormente su estructura o composición.

La solución al escalamiento no es siempre la ALTURA, sino que se debe tomar los recaudos para que ninguna persona pueda fracturar los muros de la propiedad. Comúnmente suele utilizarse personas de baja contextura física o adolescentes, los cuales debido a su rapidez y agilidad, les resulta más fácil el escalamiento, para posteriormente abrir la propiedad desde adentro. Aquí pueden ver un video realizado por mí de un escalamiento, y considerando mi contextura física, no me es difícil realizarlo.



2.- ZONAS QUE PERMITAN EL OCULTAMIENTO

Estas zonas, se utilizan para aguardar la llegada programada de los ocupantes de la propiedad, es por eso que siempre se recomienda no caer en las rutinas horarias, si por algún motivo de organización no se pudiera alterar la rutina, debe informársele al personal de la caseta de vigilancia para que asista a los propietarios a su llegada. **EJ.:**



Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



3.- DEFICIENCIA DE ILUMINACION

Llamamos DEFICIENCIA DE ILUMINACION, a la falta o escases de iluminación en el frente de la propiedad.

La mayoría de las veces, las propiedades cuentan con una iluminación DECORATIVA, que no ayuda a la correcta visualización de personas o de la numeración del domicilio. Varias veces hacemos hincapié en la numeración, ya que es importante para que el personal de seguridad sepa a dónde acudir en caso de un suceso de inseguridad.

La iluminación de seguridad sugerida son los reflectores con detector de movimiento, ya que las personas se acostumbran a la luz permanente, pero cuando un reflector se enciende por presencia, llama la atención de los moradores.

Cuando observamos la deficiencia de la iluminación, esta tiene ser considerada como una falta grave que debe ser subsanada antes de que la propiedad sea habitada.

Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



EJ. LUCES DECORATIVAS



Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



4.- FALTA DE SEGURIDAD EN LAS ABERTURAS DE FACIL ACCESO

Muchas propiedades por encontrarse en barrios de mayor poder adquisitivo no prestan atención a las cerraduras y aberturas de las propiedades. Algunas veces son insuficientes y otras veces tienen fallas en las estructuras o fabricación.

Las aberturas deben ser sólidas, no deben permitir el escalamiento y deben poseer rejas de seguridad. Las normas internacionales dicen que..."las rejas de seguridad deben de ser de hierro y estar fijadas a las paredes con perno encastrado o tornillos de acero, los cuales deben estar SOLDADOS en sus cabezas"... esto es para evitar su remoción desde el exterior.

Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluacion de Seguridad en Propiedades



Estas rejas están bien colocadas.

Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



Al momento de la inspección, este portón se encontraba sin el pasador superior colocado y las anillas anti apertura colgando, esto hubiera facilitado que se pudiera abrir desde el exterior con una pinza de punta.

Se observa el deterioro del mismo, la falta de mantenimiento y la fina chapa frontal en donde encastra el pestillo de la manija.

Este detector magnético se encuentra en mal estado, debe ser reemplazado.



Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades

5.- NUMERACION DE LA PROPIEDAD DEFICIENTE O CARENTE

La importancia de la numeración de la propiedad es fundamental, en caso de algún hecho delictivo, las fuerzas de seguridad deben poder ubicar la propiedad sin dificultad alguna. Debe poder observarse desde la calle.



Estas numeraciones no se ven desde la calle.

Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades

6.- ACCESIBILIDAD A LOS SUMINISTROS DE LA PROPIEDAD

La accesibilidad debe ser restringida, no debe poder accederse a ella desde el exterior, si el ingreso a los servicios se encuentra al alcance del delincuente, este debe ser reforzado para que no se pueda acceder a él. Si se accede al suministro de energía, este puede ser suspendido adrede para verificar si hay ocupantes en la propiedad. Si los ocupantes se ausentan de la propiedad por varios días (vacaciones, viajes de trabajo, etc.), los delincuentes pueden cortar el suministro eléctrico para agotar las baterías del sistema de alarmas y de esa manera poder acceder a la propiedad.



Esta caja de luz se encuentra detrás de la columna y es de fácil acceso.

Edgardo Nieto

GRATIS SECURITY ASSESSMENT

Evaluacion de Seguridad en Propiedades

DE LA PROPIEDAD (INTERIOR)

Una vez dentro de la propiedad, se debe observar otros puntos de seguridad, los cuales deben ser revisados minuciosamente para que si se produce la fractura de los muros exteriores por parte de delincuentes, la familia pueda ponerse a resguardo.

Dentro de la propiedad hay que observar si cuenta con un sistema de alarmas o Cctv. Esto es fundamental para que los habitantes puedan dar un rápido aviso a la policía de la situación.

La detección temprana por medio del Cctv, permite que al llamar al sistema de emergencia, puedan dar detalles de la intrusión, como ser cantidad de delincuentes, por donde entran, como están vestidos (importante para distinguirlos de los habitantes de la casa o posibles trabajadores ocasionales), y el sistema de alarma para poder accionar el PANICO y de esta manera disuadir a los delincuentes. Es importante que los paneles de control de las alarmas estén en todos los pisos de la propiedad, para poder sectorizar la misma y armar las zonas a la hora de descanso.

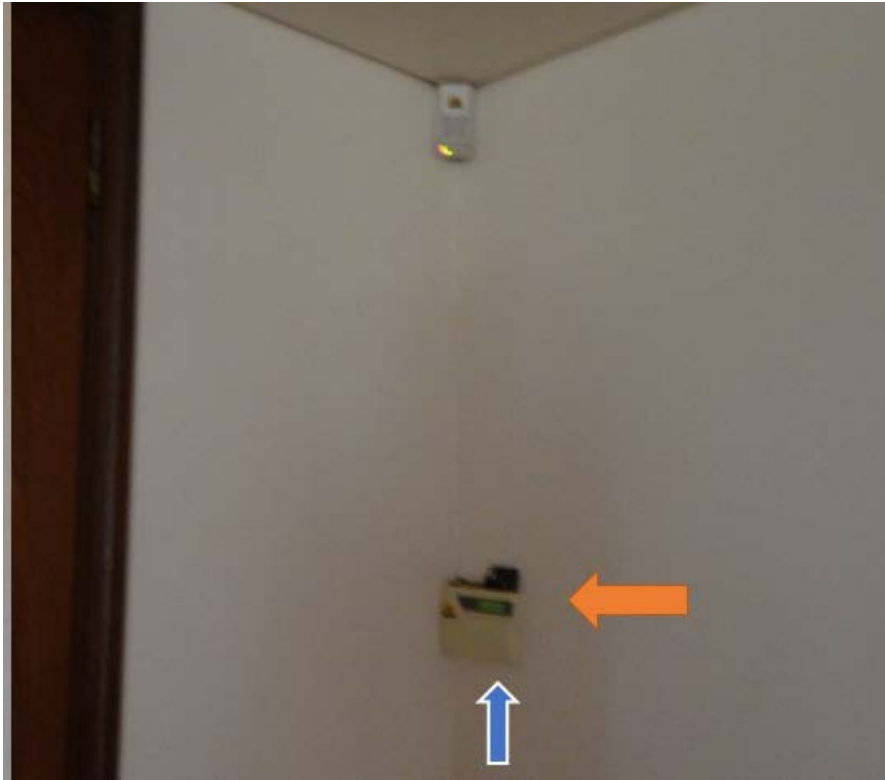
Se debe revisar que los detectores de movimiento estén bien colocados de manera que no permita ZONAS CIEGAS. Es importante también que los habitantes tengan consigo los controles remotos de las alarmas consigo para poder accionar el pánico.

En la siguiente fotografía podremos observar como los mandos a distancia de la alarma se encuentra sobre el tablero de control. Anteriormente había mencionado que los mismos deben estar en poder de los habitantes.

Edgardo Nieto

~~GRATIS~~ SECURITY ASSESSMENT

Evaluación de Seguridad en Propiedades



Luego de la verificación y recomendación sobre el sistema de alarma y Cctv, debemos recorrer la propiedad y verificar los mismos 6 puntos que vimos en el frente de la propiedad, el escalamiento, la iluminación, la protección de las aberturas, las cerraduras exteriores, los muros linderos, SI HAY HABITANTES EN LAS PROPIEDADES LINDERAS, en caso de estar deshabitadas, debemos reforzar la seguridad de las medianeras.

De las aberturas no solo se debe verificar su contextura de construcción, sino que las cerraduras, cerrojos y posibilidad de fracturamiento.

Estos son los puntos fundamentales para las EVALUCIONES DE SEGURIDAD DE PROPIEDADES o HOUSING ASSESSMENT.



Espero que este MANUAL DE EVALUACION DE SEGURIDAD EN PROPIEDADES haya sido de tu agrado y la informacion aquí volcada sea útil en un futuro para el crecimiento de tu negocio.

No dejes de visitar mi sitio web donde encontraras más cursos para enriquecer tu capacitación.

EXITOS!!!

Edgardo A. Nieto

Security & Risk Management Consultant
Business Development Manager

WWW.EDGARDONIETO.COM