



# CPTED para complejos habitacionales multifamiliares



## Crime Prevention Through Environmental Design

*(Prevención de delitos a través del diseño ambiental)*

*Este formulario puede ser utilizado por el Coordinador del Programa de Prevención de Delitos de la Ciudad de Portland de su zona para evaluar su propiedad.*

*Usted también puede emplearlo para realizar usted mismo la evaluación de la CPTED.*

Fecha \_\_\_\_\_

Ubicación y vecindario: \_\_\_\_\_

Dueño o representante de la propiedad: \_\_\_\_\_

Información de contacto: \_\_\_\_\_

Coordinador del Programa de Prevención de Delitos: \_\_\_\_\_

# Prevención de delitos a través del diseño ambiental

El programa de Prevención de delitos a través del diseño ambiental o CPTED, consiste en el diseño, el mantenimiento y el uso adecuados del ambiente construido con la finalidad de mejorar la calidad de vida y disminuir tanto la incidencia de delitos como el temor a la delincuencia.

Este formulario ofrece las líneas generales de la CPTED, fáciles de seguir, que le ayudarán a hacer de su vivienda un lugar más seguro contra los delitos e incrementará la sensación general de seguridad. Emplee este formulario ahora y en el futuro a medida que mantiene los cambios que realice.

## Principios de la CPTED

### Visibilidad natural:

- Un diseño y un mantenimiento que permiten y estimulan a las personas que desempeñan sus actividades cotidianas a observar el espacio que las rodea.
- Elimina lugares en los que los delincuentes puedan esconderse.
- Crea una sensación de riesgo para las personas que estén contemplando cometer un delito.

### Control del acceso:

- Disminuye el acceso de delincuentes, sobre todo a los espacios especialmente vulnerables.

### Territorialidad:

- Define las demarcaciones de la propiedad y diferencia los espacios privados.
- Comunica a las personas las expectativas de uso adecuado del espacio.
- Crea un sentimiento de responsabilidad comunitaria por los usuarios propuestos.

## Categorías de la CPTED

### Natural y pasiva

Elementos que se han integrado al diseño y que no requieren de un esfuerzo activo por parte del usuario responsable.

### Organizada y activa

Actividades o rutinas planificadas.

### Mecánica

La instalación o el uso de equipamientos para implementar el principio.

*En el volante de la Prevención de delitos a través del diseño ambiental hallará más información sobre las estrategias y los principios de la CPTED y otros formularios relativos a ella. Puede obtener los volantes y formularios de la CPTED a través del sitio Web del Programa de Prevención de Delitos ubicado en [www.portlandonline.com/oni/cp](http://www.portlandonline.com/oni/cp) bajo la categoría "Crime Prevention Resources" (Recursos para la prevención de delitos) o comunicándose con el Coordinador del Programa de Prevención de Delitos de su zona al 503-823-4064.*

## VISIBILIDAD NATURAL

### A. Natural y pasiva

1. ¿Se seleccionan los elementos de jardinería ornamental (árboles, arbustos) y se podan de modo que todas las entradas y las ventanas de la planta baja puedan verse desde la calle y/o sean visibles para los vecinos?
2. ¿Se seleccionan los elementos de jardinería ornamental y se podan a modo de evitar que los usuarios no autorizados tengan donde ocultarse? ¿Se les selecciona y se les poda de modo que no constituyan oportunidades para esconder artículos robados o drogas?
3. ¿Están las ventanas libres de obstrucciones como arbustos, árboles o muros, de modo que pueda verse claramente desde el interior de las viviendas, espacios comunes y oficinas?
4. ¿Hay barreras entre las áreas exteriores como cercas cuyo diseño permita ver, aunque sea parcialmente, de modo que una persona adulta no pueda esconderse tras ellas?
5. ¿Pueden verse las áreas de estacionamiento y las áreas recreativas desde las viviendas?
6. ¿Se encuentran las áreas comunes, como los cuartos de lavado y los cuartos de la correspondencia, cerca de zonas de mucho movimiento? ¿Hay ventanas en las puertas de estos cuartos comunes?

#### Notas:

### B. Organizada y activa

1. ¿Hay una oficina en el complejo? ¿Se puede ver desde una de las entradas de la propiedad? ¿Cuenta la oficina con información de contacto durante las horas fuera del horario de atención?
2. ¿Se asignan espacios de estacionamiento a los residentes o se les entrega una tarjeta identificatoria de modo que resulte más fácil identificar a las personas que se estacionan sin autorización? ¿Hay una zona de estacionamiento designada para las visitas?
3. ¿Participan los residentes en actividades en las áreas comunes o exteriores tales como asados (parrilladas), jardinería o juegos infantiles? ¿Están los asientos, las luces y los elementos de jardinería ornamental dispuestos de modo que sean conducentes al uso de las áreas comunes?
4. ¿Se han organizado los residentes en grupos de vigilancia para los apartamentos (*Apartment Watch*)? ¿Saben cómo identificar y cómo denunciar actividades sospechosas? ¿Se conocen los residentes?

#### Notas:

### **C. Mecánica**

1. ¿Hay visores de gran ángulo (ojos mágicos) en las puertas exteriores de todas las viviendas, o ventanas en las puertas o junto a ellas?
2. ¿Ofrecen las lámparas exteriores una luz suave y uniforme en toda la propiedad sin crear sombras marcadas o resplandores fuertes? ¿Se dejan encendidas las luces toda la noche o están conectadas a temporizadores fotosensibles de modo que se enciendan automáticamente al anochecer y se apaguen de la misma manera al amanecer?
3. ¿Hay iluminación en las puertas exteriores, los nichos, los pasadizos, las escaleras, las zonas de estacionamiento, los caminos para transeúntes y cualquier área metida?
4. ¿Se recomienda a los residentes a usar las luces de los porches delanteros o traseros cuando oscurece o están conectadas dichas luces a temporizadores fotosensibles?

**Notas:**

## **CONTROL DEL ACCESO**

### **A. Natural y pasivo**

1. ¿Se han acentuado las entradas a la propiedad y al edificio con elementos arquitectónicos, luces y/o elementos de jardinería ornamental de modo que quede claro por dónde deben caminar las personas?
2. ¿Se han plantado plantas espinosas para prevenir el acceso a las áreas por las que no se debe caminar?

**Notas:**

### **B. Organizada y activa**

1. ¿Se desanima de alguna manera a las personas que no viven allí a que deambulen por la zona?
2. ¿Se hacen cumplir las estipulaciones de habitación de los contratos de arrendamiento?
3. ¿Se verifican los antecedentes penales y las historias crediticias de los inquilinos adultos potenciales? ¿Se revisa su historia de inquilino?
4. Cuando se emplean contratistas, como jardineros, ¿se verifican sus referencias?
5. Cuando se contrata a empleados, ¿se verifican sus antecedentes penales?
6. ¿Se instruye a los residentes que no mantengan abiertas las puertas para las personas que

no conozcan? ¿Se les instruye que compren o que empleen candados fuertes en sus garajes o unidades de almacenamiento individuales?

**Notas:**

**C. Mecánico**

1. ¿Hay algún sistema de cierre electrónico con controles remotos de llavero para la propiedad? De no ser así, ¿se cambian las cerraduras cuando se van los inquilinos? ¿Llevan todas las llaves un sello que dice “*do not duplicate*” (no duplicar)? ¿Se entrega un número de llaves determinado a los inquilinos, las cuales deben entregar a la administración cuando se mudan del edificio?
2. ¿Están construidas las puertas exteriores de materiales de servicio pesado y cuentan con un centro macizo?
3. ¿Mide el pestillo de los cerrojos una pulgada como mínimo? ¿Están las placas contra golpes sujetas a las puertas con tornillos de tres pulgadas de largo que entran en los travesaños del armazón de la puerta?
4. ¿Cuentan las puertas de vidrio y las ventanas corredizas con seguros para los rieles y/o varas de madera que quepan bien en el riel inferior y que impidan abrirlas?
5. ¿Cuentan todas las ventanas con clavijas o seguros?
6. ¿Están los sistemas de aire acondicionado de ventana bien sujetos a los marcos de las ventanas?
7. ¿Están cerradas con llave o con seguro las puertas y las ventanas del sótano?
8. ¿Están bien guardadas las escaleras de mano y otros implementos para trepar?
9. Si se comparte un garaje, ¿está equipada la puerta de éste con un mecanismo de cierre automático? Si los inquilinos tienen sus propios garajes, ¿son resistentes las puertas de los garajes?
10. ¿Están los espacios sin salida obstruidos por cercas o rejas?
11. ¿Se guarda de forma segura en la oficina la información sobre los inquilinos y se trituran los documentos de carácter delicado cuando ya no se necesitan?
12. ¿Están diseñadas todas las salidas de emergencia de modo que pueda salirse rápidamente por ellas sin tener que usar una llave u otra herramienta?

**Notas:**

## TERRITORIALIDAD

### A. Natural y pasiva

1. ¿Hay una transición clara entre la acera o la propiedad pública y la propiedad del complejo? Esto puede lograrse a través de cambios en las texturas del pavimento, la jardinería ornamental o cambios en la elevación.
2. ¿Hay letreros en la propiedad que indiquen las reglas de la propiedad claramente?

**Notas:**

### B. Organizada y activa

1. ¿Hay alguna persona que camine por la propiedad prácticamente todos los días para cerciorarse que todo ande bien? Por ejemplo, patrullas de seguridad o una patrulla de residentes a pie. De ser así, ¿se comunican estos patrulleros de forma regular con el administrador?
2. ¿Conserva limpia la propiedad el administrador o la persona encargada del mantenimiento? ¿Se cambian las bombillas quemadas (focos fundidos) prestamente? Si se denuncia grafiti, ¿se elimina de inmediato? ¿Se retiran prestamente los vehículos averiados o que están estacionados en superficies no autorizadas?
3. ¿Se han colgado y se hacen cumplir las políticas de remolque de vehículos no autorizados?
4. ¿Dice específicamente el contrato de arrendamiento de los inquilinos que no se tolerarán ciertos tipos de comportamiento y que éstos pueden considerarse como incumplimiento del contrato, por lo que se podría desalojar a los inquilinos problemáticos más fácilmente? (Si desea un ejemplar del suplemento de arrendamiento del programa de Prevención de Delitos de Oregon ("*Oregon Crime Prevention Lease Addendum*"), pídaselo al Coordinador de Prevención de Delitos de su zona.

**Notas:**

### C. Mecánica

1. ¿Están bien iluminados los números de la dirección y de los apartamentos y pueden verse bien de noche?

2. En el caso de los apartamentos que no dan a la calle, ¿hay algún letrero bien iluminado que ayude al personal de emergencia a ubicar los apartamentos rápidamente?
3. Si hay varios edificios, ¿aparecen los números de los edificios y de los apartamentos en la fachada y en la parte trasera de cada edificio?

**Notas:**

**Plan de mantenimiento:**

¿Se da el mantenimiento debido a la iluminación, a la jardinería ornamental y a los aspectos estructurales de la propiedad de modo que otras personas sepan que alguien se preocupa por el complejo y por el vecindario? Considere poner en su agenda recordatorios para verificar el mantenimiento de la propiedad.