



GUÍA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Consejos prácticos, tecnología y soluciones profesionales para comunidades de vecinos



Índice

- 
- 01/ Objetivos de seguridad**
 - 02/ Sistemas inteligentes**
 - Videovigilancia
 - Control de accesos
 - Alarmas y CRA
 - 03/ Soporte y mantenimiento**
 - 04/ Normativa**
 - 05/ Consejos finales**

1/ Objetivos de seguridad de las comunidades



Disuadir y detectar robos, vandalismo y accesos no autorizados.



Facilitar la gestión del acceso sin complicaciones para los vecinos.



Cumplir la normativa vigente (LOPDGDD, RGPD y normativa de videovigilancia y Seguridad privada).



Asegurar un mantenimiento preventivo y soporte rápido ante incidencias.

2/ Sistemas inteligentes



VIDEOVIGILANCIA

Trata de prevenir y esclarecer incidencias mediante detección automática y evidencias de vídeo.

Alertas automáticas, conexión remota, visión nocturna, inteligencia artificial para matrículas, merodeo, etc.



CONTROL ACCESOS

Impide duplicados no autorizados y mejora la seguridad de accesos, pasillos y zonas privadas.

Dispositivos encriptados, registro de accesos, altas y bajas inmediatas, IA para detección de patrones sospechosos.



ALARMAS

Permite aviso inmediato ante intrusiones y protege de forma activa las zonas delicadas.

IA para análisis de movimiento, combinable con sensores de movimiento, etc. o con cámaras de videoverificación.

Videovigilancia: Importantes recomendaciones

Las comunidades de propietarios deben proteger las zonas sensibles, como los garajes, accesos, trasteros, portales, zonas comunes, donde la seguridad debe ser fiable, legal y sencilla de gestionar.

- 1.** Evita grabar espacios públicos o viviendas privadas.
- 2.** Coloca carteles informativos de videovigilancia visibles.
- 3.** Utiliza cámaras IP con conexión segura cifrada y a ser posible con triple copia de seguridad.
- 4.** Asegura el mantenimiento preventivo anual: limpieza, revisión y actualización del firmware.
- 5.** Instala grabadores con almacenamiento local y en la nube para garantizar evidencia en caso de incidencia.

Usa Tecnología IP y sistemas inteligentes

La tecnología inteligente de Seguridad implica un mayor control sobre los incidentes que puedan estar ocurriendo, permitiendo su prevención, actuando como elemento disuasor y recogiendo datos que posteriormente podrán servir como prueba.

- 1.** Grabación en alta definición (Full HD / 4K como mínimo).
- 2.** Acceso remoto desde ordenador u otro dispositivo.
- 3.** Alertas automáticas ante detección de movimiento o personas y filtrado automático de falsos avisos.
- 4.** Supervisión remota del estado del sistema y toma de acciones para resolver fallos o incidentes.
- 5.** Detección de matrículas, personas o vehículos.

Videovigilancia: Dispositivos habituales

Es necesario que un jefe de proyecto te aconseje en la instalación en función de las características de la comunidad pero a modo de ejemplo estos son algunos de los equipos más instalados.

Ubicación	Tipología de cámaras	Características
Entrada principal / portales	Cámara domo antivandálica	Lente gran angular, visión nítida, discreta
Garajes / rampas de acceso	Cámara tipo bullet IP o con infrarrojos	Alta sensibilidad, visión nocturna potente
Trasteros / pasillos interiores	Mini domo o cámara IP con IA	Detección de movimiento inteligente
Zonas comunes / jardines / piscinas	Cámara IP motorizada (PTZ)	Permite girar, hacer zoom y grabar eventos
Ascensores o interiores reducidos	Cámara mini IP empotrada	Máxima discreción y grabación en alta resolución

Control de accesos: Importantes ventajas

Nos olvidamos de las clásicas llaves y los problemas derivados de su pérdida o robo.

Con sistemas de tag o mandos las altas y bajas son inmediatas y el acceso queda bloqueado a terceros.

- 1.** Registro de accesos para trazabilidad.
- 2.** Gestión remota e inmediata de altas y bajas de usuarios.
- 3.** Combinable con videovigilancia, visualizando quién accede en tiempo real.
- 4.** Opciones de control horario o accesos restringidos a determinadas personas y por horas.
- 5.** Detecta intrusion y se puede combinar con avisos sonoros y luminosos además de conexión con central receptora de alarmas y Policía.

Control de accesos: Dispositivos habituales

Dispositivos inteligentes
encriptados (TAGs o mandos)

Dispositivos	Características	Ubicación
Tag encriptado	Fácil uso, imposible de copiar, encriptado	Accesos peatonales en portales y garajes
Mando encriptado de largo alcance	Comodidad, seguro, encriptado	Garajes y puertas automáticas
Teclado con código o pin temporal	Válido para Servicios de limpieza/mantenimiento	Accesos secundarios
Tarjeta o móvil con NFC	Sin contacto	Zonas de paso frecuente

Sistemas de alarma: Recomendaciones para una gestión inteligente

Aviso acústico y luminoso y/o conexión a Central Receptora de Alarmas.

- 1.** Triple vía de comunicación: IP + 4G/5G + cloud.
- 2.** Sensores inteligentes, de apertura, vibración, etc.
- 3.** Videoverificación con cámaras que detectan intrusión en tiempo real y activan los sistemas de aviso.
- 4.** Integración con control de accesos y videovigilancia para cobertura integral.
- 5.** Software de gestión centralizada y conexión a CRA con aviso inmediato a Policía.

Sistemas de alarma: Dispositivos y equipos comunes

Dispositivos inteligentes encriptados (TAGs o mandos).

Dispositivos	Características	Ubicación
Sensores magnéticos Sirena interior y cámaras de videoverificación	Detección de intrusión y aviso a Policía, verificación inmediata	Garaje comunitario
Sensores magnéticos o volumétricos	Detecta apertura forzada y controla la intrusión	Portales, azoteas
Sensores magnéticos o volumétricos, de inundación, de humo, etc.	Prevención de daños y detección de accesos no autorizados	Cuartos técnicos
Panel con IP + 4G/5G + cloud con batería interna	Resiliencia ante cortes de red - Anti-inhibición	Panel de alarma principal
Integraciones (accesos con tags encriptados, CCTV, CRA, etc..)	Multiplica la seguridad evitando intrusiones, vandalismo,etc. y mejora las pruebas para denuncias	Accesos peatonales y de vehículos, zonas de paso y encuentro, azoteas, cuartos técnicos

3/ Soporte y mantenimiento: elementos clave



REVISIÓN DIARIA

Es recomendable hacer una instalación de seguridad que incluya el servicio de comprobación diaria de la instalación.

Esto permite la detección temprana de fallos en el sistema y una actuación rápida para resolverlo.



SOPORTE 365

Ante una emergencia deber haber siempre personal disponible para atenderla.

Equipos muy cualificados que se conectarán en remoto o asistirán a la instalación para resolver la incidencia.



INFORMES DE EVIDENCIA

Documentar los hechos es fundamental para obtener pruebas y poder presentar denuncias a través de Policía o Jueces.

Los informes proporcionan al administrador una base para tratar los conflictos con los vecinos.

4/ Normativa importante que debes conocer



The background image shows a modern building's entrance, featuring large glass doors and a staircase with a metal railing. The overall aesthetic is clean and professional.

-  1. Ley de Seguridad Privada LSP 5/2014
-  2. Reglamento de Seguridad Privada RSP 2364/1994
-  3. Ley de Protección de Datos LOPD 3/2018
-  4. Reglamento de la LOPD 679/2016
-  5. Ficha práctica para instalación de cámaras de seguridad

4/ Normativa



1. Ley de Seguridad Privada LSP 5/2014

La Ley de Seguridad Privada en su artículo 5 especifica que **“Los servicios de instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de videovigilancia únicamente podrán prestarse por empresas de seguridad privada, sin perjuicio de las competencias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad”** Por ello es necesario que la empresa que instale y mantenga el sistema de seguridad de una comunidad de vecinos esté **homologada con el Ministerio de Interior** (Dirección General de Policía) y que registre la instalación cumpliendo la normativa indicada (artículo 20 del Reglamento). En caso contrario la comunidad cometerá una infracción grave (artículo 59 de la LSP) y se enfrenta a multas que oscilan entre los 3.000 y los 20.000€ (artículo 63 de la LSP) y además los jueces no admitirán las imágenes como prueba al no cumplir la legalidad vigente.

4/ Normativa



2. Reglamento de Seguridad Privada RSP 2364/1994

El Artículo 44 del Reglamento de SP indica que para el adecuado cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, las empresas de instalación y mantenimiento deberán disponer del servicio técnico adecuado que permita atender debidamente las averías de los sistemas de seguridad de cuyo mantenimiento se hayan responsabilizado, incluso en días festivos, en el plazo de veinticuatro horas siguientes al momento en que hayan sido requeridas al efecto. De las características de este servicio y de sus modificaciones, las empresas informarán oportunamente a la Dirección General de la Policía.

4/ Normativa



3. Ley de Protección de Datos LOPD 3/2018 y Reglamento de la LOPD 679/2016

En el artículo 22 de la LOPD se indica que se debe cumplir también con lo dispuesto en la Ley de Seguridad Privada.

En el artículo 32.c del reglamento se especifica la obligación de disponer de **copias de seguridad** inmediatas (en tiempo real) para poder restaurar los datos en caso de fallo de los sistemas principales (por ejemplo, si roban o destruyen el videograbador, hay copia de seguridad en la nube o en la propia cámara).

4/ Normativa



4. Ficha práctica para instalación de cámaras de seguridad (aepd)

En esta ficha se recuerda que para la instalación de cámaras en zonas comunes será necesario el **acuerdo de la Junta de Propietarios** (3/5 partes) y la necesidad del tratamiento de datos para su protección.

Debe usarse la **cartelería disuasoria obligatoria** y colocar la misma en lugares visibles.

Las cámaras solamente podrán captar imágenes de las zonas comunes de la comunidad. **No podrán captarse imágenes de la vía pública** salvo que resulte imprescindible para la finalidad perseguida.

El acceso a las imágenes estará restringido a las personas designadas por la comunidad.

Consultar ficha en www.aepd.es

5/ Consejos finales



Alinea expectativas desde el principio con la comunidad

Antes de pedir presupuestos, aclara con la junta qué problemas quieren resolver, qué zonas cubrir y qué nivel de inversión están dispuestos a asumir. Esto evita revisiones posteriores y agiliza la aprobación.



Elige proveedores que documenten bien el proyecto

Un buen instalador debe entregar planos de cámaras, memorias técnicas, propuesta legal de cartelería, gestión de privacidad y protocolo de actuación. Esto facilita tu labor.



Define responsables y permisos desde el primer día para evitar conflictos

Quién podrá ver las cámaras, quién administrará el sistema de accesos o quién recibirá avisos de alarmas.



Planifica el mantenimiento desde el inicio, no al final

Muchos problemas vienen por sistemas que nadie revisa. Asegura contratos que incluyan revisiones periódicas, informes de estado y atención rápida. Esto prolonga la vida útil del sistema y evita incidencias.



Comunica bien el proyecto a los vecinos

Informa de forma clara: qué se va a instalar, por qué, qué beneficios aporta y cómo se protegen sus datos. Una buena comunicación reduce quejas, aumenta la implicación.



Gracias.

Si tienes cualquier consulta, puedes contactar con nosotros a través de las siguientes vías:

info@altatec-seguridad.com
800 808 728