



# LA GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**OSALAN**

Laneko Segurtasun eta  
Osasunerako Euskal Erakundea  
Instituto Vasco de Seguridad y  
Salud Laborales



**EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO**



# LA GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**OSALAN**

Laneko Segurtasun eta  
Osasunerako Euskal Erakundea  
Instituto Vasco de Seguridad y  
Salud Laborales



**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**



### **OSALAN SERVICIOS CENTRALES**

Camino de la Dinamita s/n (Monte Basatxu)  
48903 Cruces-Barakaldo (Bizkaia)  
Tlf.: 94.403.21.90  
Fax: 94.403.21.00  
Email: osalansc@ej-gv.es

### **CENTRO TERRITORIAL DE ARABA**

José Atxotegi, 1 (Nueva dirección)  
01009 Vitoria-Gasteiz  
Tlf: 945.01.68.00  
Fax: 945.01.68.01  
Email: osalancatga@ej-gv.es

### **CENTRO TERRITORIAL DE GIPUZKOA**

Maldatxo bidea s/n  
20012 Donostia  
Tlf: 943.02.32.62  
Fax: 943.02.32.51  
Email: osalancatdo@ej-gv.es

### **CENTRO TERRITORIAL DE BIZKAIA**

Camino de la Dinamita s/n (Monte Basatxu)  
48903 Cruces-Barakaldo (Bizkaia)  
Tlf: 94.403.21.79  
Fax: 94.403.21.07  
Email: osalancatba@ej-gv.es

**AUTORES:**

**Luis Maria Recacoechea Olavarria.**

Técnico de Prevención de OSALAN en Bizkaia.

**Pedro Martínez de Lahidalga Armentia.**

Responsable de Área de Prevención de Riesgos Laborales de OSALAN en Bizkaia.

**COORDINADOR:**

**Francisco Javier Inda Ortiz De Zárate.**

Subdirector Técnico de OSALAN-Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laborales.

**NOTA PREVIA:**

La utilización en este Manual del masculino singular y plural no tiene intención discriminatoria alguna, refiriéndose a mujeres y hombres en el trabajo como colectivo.

Edición: Septiembre 2016

Tirada: 750 ejemplares

© OSALAN. Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laborales.  
Cº de la Dinamita, s/n, 48903 Cruces-Barakaldo (Bizkaia)

Internet: [www.osalan.euskadi.eus](http://www.osalan.euskadi.eus)

Edita: OSALAN. Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laborales.  
Cº de la Dinamita, s/n, 48903 Cruces-Barakaldo (Bizkaia)

Fotocomposición: Bell Comunicación

Impresión: Gráficas Irudi

Depósito Legal: VI 725-2016

# Índice

<b>Presentación</b> .....	<b>7</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>9</b>

## PARTE 1. PROMOTOR (CP)

<b>1. Actuaciones más comunes en las Comunidades de Propietarios y tipos de obra</b> .....	<b>11</b>
1.1 Actuaciones más comunes .....	12
1.2 Tipos de obra de construcción .....	13
1.3 Amianto .....	14
<b>2. Las Comunidades de Propietarios como Promotores</b> .....	<b>15</b>
2.1 Obligaciones .....	16
2.2 Documentación .....	18
2.3 Responsabilidades .....	20

## PARTE 2. PROMOTOR Y RESTO DE AGENTES

<b>3. La gestión preventiva en función de las fases del proceso</b> .....	<b>23</b>
<b>Obras con proyecto. Esquema de gestión</b> .....	24
<b>Obras sin proyecto. Esquema de gestión</b> .....	25
Fase 1. <b>Inicio y Diseño</b> .....	26
Fase 2. <b>Contratación</b> .....	28
Fase 3. <b>Planificación de los trabajos</b> .....	32
Fase 4. <b>Ejecución</b> .....	37
Fase 5. <b>Finalización</b> .....	40

<b>Abreviaturas</b> .....	<b>42</b>
---------------------------	-----------

### Anexos:

<b>A1. Preguntas frecuentes (FAQ)</b> .....	44
<b>A2. Normativa aplicable</b> .....	47
<b>A3. Bibliografía y referencias</b> .....	48





# Presentación

---

La presente publicación nace de la necesidad de atender las cuestiones relativas a la seguridad y salud en el trabajo en el ámbito de las obras de construcción promovidas por las Comunidades de Propietarios, agente promotor no profesional.

El objetivo de esta publicación es facilitar a dichos promotores el cumplimiento de la compleja normativa preventiva y, subsidiariamente, al resto de agentes profesionales intervinientes en el proceso, concluyendo en una efectiva gestión preventiva del proceso constructivo en ese ámbito.

Agentes todos ellos (promotores, administradores de fincas, técnicos, contratistas...) involucrados en la seguridad y salud durante dicho proceso, desde su inicio hasta su finalización, con el objetivo de asegurar el mantenimiento de una adecuada estructura preventiva.

Generar y difundir conocimiento sobre la prevención de riesgos laborales, mediante cursos, publicaciones y eventos formativos es una de las áreas de actividad de OSALAN, que tiene como fin mejorar la calidad de la acción preventiva en los diferentes sectores.

OSALAN, Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laborales es el organismo autónomo del Gobierno Vasco encargado de gestionar las políticas que en materia de seguridad, higiene, medio ambiente y salud laboral establezcan los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Euskadi, tendentes a la eliminación o reducción en su origen de las causas de los riesgos inherentes al medio ambiente de trabajo.

Las personas que conformamos OSALAN estamos comprometidos con la prevención de riesgos laborales y con la mejora de las condiciones de trabajo, porque el bienestar de las personas exige que su vida se desenvuelva en un entorno de trabajo saludable. Una labor que nos compromete a todos.



**Izaskun Urien**

Directora General  
de Osalan



# Introducción

---

Las Comunidades de Propietarios (CP) necesitan acometer periódicamente obras de mejora, reparación o mantenimiento que les permita cumplir, entre otras cosas, con el deber de conservación de sus edificios. Ello les convierte en Promotores de las mismas, representados por su presidente, asumiendo con ello las consiguientes obligaciones y subsiguientes responsabilidades.

La CP (agente no profesional) ha de enfrentarse a una normativa de prevención de riesgos laborales (PRL) aplicable a la construcción muy amplia y compleja, además de a las propias peculiaridades y especiales características habituales en este tipo de actuaciones (obras sin proyecto, de corta duración...) que dificultan su cumplimiento.

Por todo ello, se viene denotando una insuficiente implicación en la integración de la PRL en las fases de concepción y contratación de los trabajos, derivando en la selección de empresas con deficiente estructura y otras disfunciones. Todo ello conlleva a un incremento del riesgo de ser acometidas desde una perfectible, por desestructurada, gestión preventiva.

Esta publicación tiene como objetivo prioritario facilitar a las CP el cumplimiento de sus obligaciones preventivas como Promotor, así como de servir de guía básica al resto de agentes profesionales intervinientes (contratistas, coordinadores, técnicos, administradores de fincas...).

Para ello se ha estructurado en dos partes, aunque indiferenciadas, que conformen dichos objetivos:

- **Parte 1.** La formada por los dos primeros capítulos, en los que se contiene la información básica necesaria que permita al Promotor no profesional estructurar adecuadamente la gestión preventiva de la obra en cuestión: el capítulo 1 responde a la naturaleza y alcance de la actuación, así como a su tipología y el capítulo 2 informa al futuro Promotor de sus obligaciones, documentación exigible y responsabilidades.
- **Parte 2.** La formada por el capítulo 3 con un mayor desarrollo de todos los aspectos de la gestión preventiva en sus diferentes fases del proceso constructivo, donde indistintamente, tanto el Promotor como el resto de agentes profesionales, tienen la posibilidad de consultar para establecer un seguimiento estructurado.
- Se acompañan como Anexos tanto la Normativa aplicable como la Bibliografía empleada, así como respuesta a las preguntas más frecuentes consultadas a este Organismo.



# 1

PARTE 1. PROMOTOR (CP)

## ACTUACIONES MÁS COMUNES Y TIPOS DE OBRA

---

## 1.1 Actuaciones más comunes

Se considera una **obra de construcción** u obra a cualquier obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil cuya relación no exhaustiva figura en el anexo I del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (RDC).

### ¿Cuáles son las Obras de Construcción más comunes acometidas por las Comunidades de Propietarios?

Las CP vienen promoviendo obras de conservación, reparación y mantenimiento, así como de reforma, mejora y/u obra nueva, siendo las más comunes:

Obras **de mejora** de las condiciones del inmueble:

- **Accesibilidad:** instalación o sustitución de ascensores, eliminación de barreras arquitectónicas...
- **Eficiencia energética:** sustitución de caldera/s, instalación de gas natural, aislamientos...
- **Infraestructuras:** Instalaciones telecomunicaciones, antenas...

Obras **de reforma o rehabilitación:**

- **Renovación de sistemas obsoletos:** redes de distribución agua, de saneamiento...
- **Eficiencia energética:** caldera/s, gas natural, instalaciones de calefacción, aislamientos... Así como la renovación o reparación de fachadas y cubiertas promovidas para este fin.
- **Estanqueidad:** revestimiento, limpieza y/o pintado de fachadas, eliminación de humedades y desperfectos...

Obras **de mantenimiento:** las propias para asegurar el deber de conservación del inmueble (art. 10 de la LPH) que mantengan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad: limpieza de canalones, mantenimiento de placas solares...

Obras de subsanación de deficiencias detectadas en la **Inspección Técnica de Edificios (ITE):**

- **Estructurales:** recalces de la cimentación, refuerzos y adecuaciones estructurales...
- **Cubiertas y azoteas:** impermeabilización de cubiertas, de azoteas...
- **Fachadas:** reparaciones por desperfectos, falta de estanqueidad, aislamientos...
- **Instalaciones:** redes de fontanería, saneamiento...



En no pocas de estas actuaciones se producen situaciones en las que habrá que identificar y evaluar previamente la posibilidad de retirada de los **Materiales Con Amianto (MCA)**

## 1.2 Tipos de obras de construcción

En este tipo de actuaciones nos encontramos en numerosas ocasiones con obras que pueden ejecutarse sin proyecto previo, presentando así variantes en la gestión documental en relación con una obra convencional con proyecto.

No obstante, las obligaciones relativas a la gestión de seguridad y salud en obras sin proyecto son las mismas que las establecidas por el Real Decreto de obras de construcción (RDC) para las obras que sí disponen del mismo.

### ¿Qué diferencias en la gestión preventiva se establecen entre obras de construcción con o sin proyecto?

CON proyecto	SIN proyecto
<p>Aquellas donde existe proyecto al ser legalmente exigible o porque, no siéndolo, así se ha determinado por parte de la Comunidad de Propietarios (CP).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En la fase de redacción del proyecto se elaborará un Estudio de Seguridad y Salud (ESS) o Estudio Básico de Seguridad y Salud (EBSS)</li> <li>• El contratista es responsable de elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo (Plan de SST)</li> </ul>	<p>Son las obras que se ejecutan sin contar con proyecto previo, bien porque el mismo no es exigible para su tramitación administrativa o por tratarse de obras de emergencia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al no haber Proyecto, no hay Estudio de SS o EBSS y, por lo tanto, no hay Plan de SST.</li> <li>• En este caso se requiere que el contratista elabore un Documento de Gestión Preventiva de la obra (DGPO) en el que estará incluida la Evaluación de Riesgos Laborales Específica (ERLE).</li> </ul>
<p><b>Al tramitar la Licencia de Obra, el Ayuntamiento puede exigir o no el Proyecto</b></p>	



Cuando el Promotor contrate directamente trabajadores autónomos para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, tendrá la consideración de contratista respecto de aquéllos, debiendo cumplir ambas obligaciones.

## 1.3 Amianto

El amianto es un material peligroso para la salud que puede causar enfermedades graves, pero existen medios para poder controlarlo de forma que sus riesgos sean mínimos o nulos. Sin embargo, para poder aplicar medidas de prevención y control es necesario que los materiales con amianto estén localizados e identificados.

En este tipo de obras, con alguna frecuencia nos encontramos con elementos susceptibles de contener amianto los cuales debemos retirar o sustituir, actuación especialmente importante que requiere de una gestión específica así como de unas medidas especiales de intervención.

### ¿Cuáles son los elementos constructivos más característicos susceptibles de contener Amianto en un edificio?

Existen numerosos elementos constructivos de un edificio susceptibles de contener amianto, denominados Materiales con Amianto (MCA). Señalamos a continuación los más característicos:

- Fibrocementos (matriz de cemento y una carga de amianto en porcentajes variables):
  - Placas onduladas en cubiertas, lisas en fachadas...
  - Bajantes de pluviales o fecales, chimeneas...
  - Depósitos de agua, jardineras...
- Juntas, aislamientos y revestidos (amianto como componente mayoritario):
  - Proyectados para aislamiento en fachadas, en la estructura...
  - Calorifugados de tuberías de calefacción y agua caliente sanitaria (A.C.S.)
  - Juntas en las calderas de calefacción y A.C.S.

### ¿Qué debe hacer una Comunidad de Propietarios si al acometer una obra existen dudas o sospechas de la existencia de MCA?

Deberá **Identificar** los MCA e **Informar** al contratista, antes del comienzo de las obras:

- En obras con proyecto, se presentará el informe de identificación a través del correspondiente Estudio de SS o EBSS cumpliendo con ello su deber de información al contratista.
- En obras sin proyecto el informe de identificación de materiales con amianto se incluirá en la Evaluación de Riesgos Específica (integrada en el Documento de Gestión Preventiva de la Obra) y se facilitará al contratista.



En caso de duda o sospecha lo más adecuado es realizar una identificación a través de una empresa especializada, inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA) ya que, en caso contrario, quedaría clasificado como **presunto Material Con Amianto** (pMCA) que habría que tratarlo como **Material Con Amianto** (MCA).



# 2

PARTE 1. PROMOTOR (CP)

## LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO PROMOTORES

---

## 2.1 Obligaciones

Se considera Promotor a cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra. En este caso sería la Comunidad de Propietarios (CP).

Exige diferenciarlas, así mismo, en función de que las obras se ejecuten CON o SIN proyecto.

### ¿Cuáles son las OBLIGACIONES de las Comunidades de Propietarios como Promotores en obras CON proyecto?

- **Designar** a uno o a varios proyectistas para la elaboración y redacción del correspondiente proyecto:
  - Integrado en el mismo, se habrá de elaborar un Estudio de Seguridad y Salud (Estudio de SS) o Estudio Básico de Seguridad y Salud (EBSS).
  - En el caso de más de un proyectista, se **nombrará** un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra (Coordinador SSP).
- **Nombrar** a la Dirección Facultativa (DF).
- **Designar y Nombrar**, en el caso de que en la obra intervengan más de una empresa, una empresa y trabajadores autónomos o varios trabajadores autónomos, a un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra (Coordinador SSE) mediante un Acta de nombramiento de coordinador.
- **Solicitar** al Ayuntamiento la Licencia Municipal de Obra.
- **Informar** al/los contratista/s de los riesgos (mediante la entrega del proyecto con el Estudio de SS o Estudio Básico de Seguridad y Salud (EBSS).
- **Facilitar** al contratista copia del acta de nombramiento del Coordinador e informarle de la Dirección Facultativa (DF) elegida.
- **Facilitar** al contratista los datos necesarios para poder redactar la comunicación de apertura del centro de trabajo.



El Promotor, en su labor de información al/los contratista/s debe incluir en el Estudio SS o EBSS, en su caso, la identificación de los **presuntos Materiales Con Amianto** (pMCA) antes del comienzo de las obras.

## 2.1 Obligaciones

En el supuesto de no existir proyecto, no hay Estudio de SS o EBSS, y por tanto no existirá Plan de Seguridad y Salud en el trabajo (Plan de SST).

### ¿Cuáles son las OBLIGACIONES de las Comunidades de Propietarios como Promotores, en el caso de ejecutar obras SIN proyecto?

- **Nombrar**, en los mismos casos que los señalados para obras con proyecto, a un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra (Coordinador SSE) mediante un Acta de nombramiento de coordinador.
- **Solicitar** al Ayuntamiento la Licencia Municipal de Obra.
- **Informar** al/los contratista/s de los riesgos
  - Los derivados del emplazamiento:
  - Conducciones de gas, electricidad, agua...
  - Tránsito de vehículos...
  - Existencia de actividad en los locales comerciales, oficinas u otras actividades empresariales que, en el caso de incluir riesgos calificables como graves o muy graves, deberá comunicarlos por escrito con su correspondiente evaluación.
  - Los derivados de la concurrencia de empresas y trabajadores autónomos.
  - Las medidas de emergencia que se deban aplicar.
- **Facilitar** al contratista copia del acta de nombramiento del Coordinador (en su caso) e informarle en caso de haber nombrado a un técnico director de obra
- **Facilitar** al contratista los datos necesarios para poder redactar la comunicación de apertura del centro de trabajo.



El Promotor, en su labor de información al/los contratista/s debe incluir, en su caso, la identificación de los **presuntos Materiales Con Amianto** (pMCA) antes del comienzo de las obras.

## 2.2 Documentación

Documentación exigible por el Promotor a las empresas contratistas, por una parte y, por otra, al resto de agentes que pueden intervenir en el transcurso de las obras

### ¿Qué documentación deben de exigir las Comunidades de Propietarios como Promotores a las empresas contratistas?

Tanto en las obras con proyecto como sin proyecto la documentación mínima exigible por el promotor al contratista sería:

- Inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas (REA)
- Comunicación de apertura del centro de trabajo y copia del documento presentada.
- Modalidad preventiva de la empresa contratista.
- Plan de Seguridad y Salud en el trabajo (Plan de SST) aprobado por el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, o en caso la Evaluación de Riesgos Específica (ERLE), incluida en el Documento de la Gestiona Preventiva en Obra, supervisado por el coordinador de seguridad y salud.
- Certificado de estar al corriente de pago en la Seguridad Social: TC1 Y TC2.
- Seguro de Responsabilidad Civil actualizado y cobertura de accidentes.
- Cumplimiento de la ley de subcontratación: Libro de Subcontratación, niveles de subcontratación y formación de los trabajadores.
- Formación, información, aptitud médica y autorización uso equipos de trabajo.
- Nombramiento de Recurso Preventivo, en su caso, y/o designación de personal propio para el control de la seguridad en obra.



Empresa de desamiantados, en el caso de retirada de **Materiales Con Amianto** (MCA):

- Inscripción en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA)
- Plan de Trabajo, para esa retirada, con resolución aprobatoria por parte de la Autoridad Laboral

## 2.2 Documentación

De forma implícita, lo exigido a la contrata se hace extensivo a la documentación mínima que deben de aportar los subcontratistas y trabajadores autónomos. Hay que considerar así mismo la conveniencia de requerir cierta documentación a otros agentes intervinientes.

### ¿Qué documentación deben de exigir las Comunidades de Propietarios como Promotores al resto de agentes?

- **Subcontratista**, a través del contratista correspondiente:
  - Evaluación de riesgos de los trabajos a realizar y la planificación de su actividad preventiva.
  - Inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas (REA).
  - Documento acreditativo de la modalidad preventiva asumida.
  - Nombramiento de un interlocutor en materia preventiva.
  - Formación, información, aptitud médica y autorización uso equipos de trabajo.
- **Trabajador/es autónomo/s**, a través del contratista correspondiente:
  - Los trabajadores autónomos están exentos del cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL), salvo del artículo 24 que desarrolla la coordinación de actividades empresariales.
  - Deberán de cumplir las obligaciones incluidas en el artículo 12 del Real Decreto 1627/1997, de obras de construcción (RDC).
- **Coordinador de Seguridad y salud:**
  - Acta de aprobación del Plan de SST o, en su caso, supervisión del Documento de Gestión Preventiva de la Obra (DGPO).
  - Actas de reunión de coordinación.
  - Instrucciones del coordinador.



La documentación que recibe el promotor cabe que sea gestionada por agentes representantes en las diferentes fases: Administrador de Fincas, la Dirección Facultativa, el Coordinador de seguridad y salud durante la fase de ejecución de obra.

## 2.3 Responsabilidades

### ¿Qué responsabilidades asumen las Comunidades de Propietarios como Promotores?

Las responsabilidades en materia de seguridad y salud laboral en las que pudieran incurrir las Comunidades de Propietarios en su calidad de Promotores serán tanto de orden **administrativo**, como **civil o penal**, así como los posibles **recargos de prestaciones económicas de la seguridad social**.

#### Responsabilidad civil

Consistente en la reparación del daño causado mediante indemnización a la víctima, pudiendo tratarse de:

- Responsabilidad Civil contractual (artículo 1.101 del Código Civil) por incumplimiento de una relación jurídica contractual.
- Responsabilidad Civil extracontractual que, a diferencia de la anterior, no parte de una previa relación contractual, sino por actos que causan mal a otro por acción, omisión... (artículo 1.902 del Código Civil)
- Responsabilidad Civil derivada de la Penal, en base a la comisión de una infracción penal.

**La Responsabilidad Civil por daños y perjuicios pueden ser objeto de seguro**



Para que un trabajador pueda ejecutar la acción de responsabilidad civil por daños y perjuicios contra la Comunidad de Propietarios (CP), es necesario que haya sufrido un accidente de trabajo o una enfermedad profesional como consecuencia del incumplimiento por parte de la CP de una obligación en materia preventiva.

## 2.3 Responsabilidades

### Responsabilidad administrativa

Por comisión de infracciones administrativas de normas relativas a la seguridad y salud laboral, previa tramitación del correspondiente expediente, dando lugar a la imposición de sanciones administrativas (artículo 2 del Real Decreto Legislativo 5/2000, Texto Refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, modificado por la Ley 54/2003).

La incoa la Administración Pública por incumplimiento por parte de la Comunidad de Propietarios de sus obligaciones en materia preventiva tipificables como infracción administrativa, independientemente de si el trabajador hubiese sufrido un accidente o una enfermedad profesional.

**La Responsabilidad Administrativa se traduce en una sanción económica.**

### Responsabilidad penal

Surge cuando aquellos que estando legalmente obligados no faciliten los medios necesarios para que los trabajadores desempeñen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas, poniendo en peligro grave su vida, salud o integridad física. Son denominados delitos de riesgo. (Artículos 316, 317 y 318 del Código Penal)

Para que surja dicha responsabilidad no es condición que se produzca resultado dañoso, tan sólo se precisa haber puesto al trabajador en una situación de peligro grave para su vida, salud o integridad física.

**La Responsabilidad Penal en la Comunidad de Propietarios recae sobre sus representantes (Presidente, Administrador, Secretario) como personas físicas, en función de cada caso y sus circunstancias.**

## 2.3 Responsabilidades

### El recargo de prestaciones económicas de la Seguridad Social

Todas las prestaciones económicas obligatorias de la Seguridad Social a que tenga derecho el trabajador como consecuencia de un accidente de trabajo o enfermedad profesional (incapacidad temporal, invalidez permanente, gran invalidez, pensión de viudedad...) derivado de un incumplimiento por parte CP de las normas sobre prevención de riesgos laborales, quedan aumentadas de un 30 a un 50 por 100, en función de su gravedad (Artículo 164 del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social).

**La Responsabilidad del pago del recargo de prestaciones no puede ser objeto de seguro.**



**Responsabilidades compatibles:**

Administrativas y Civil

Penal y Civil

**Responsabilidades incompatibles:**

Administrativas y Penal



# 3

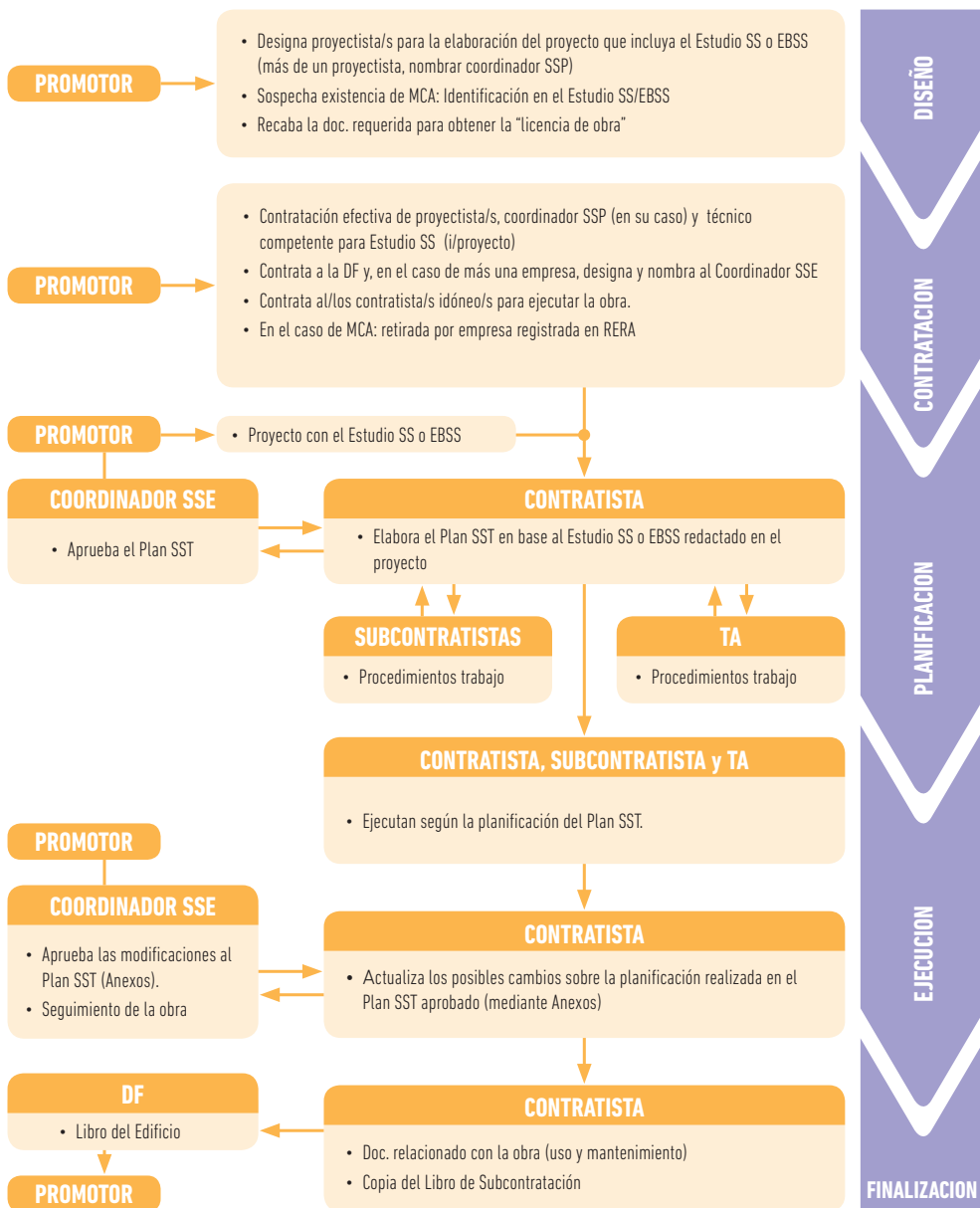
PARTE 2. PROMOTOR Y RESTO DE AGENTES

## LA GESTION PREVENTIVA EN LAS FASES DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

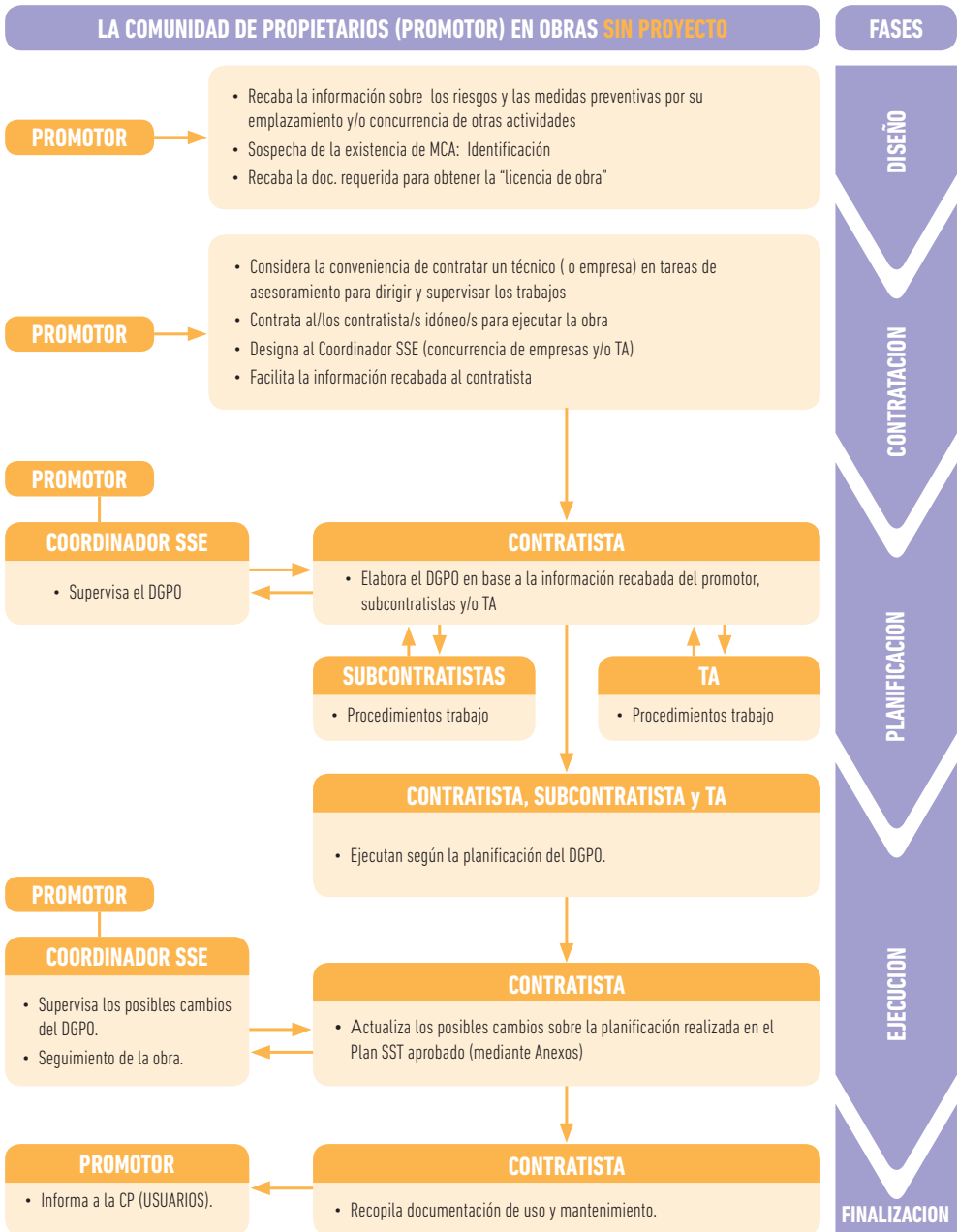
## Obras con proyecto. Esquema de gestión

### LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (PROMOTOR) EN OBRAS CON PROYECTO

### FASES



## Obras sin proyecto. Esquema de gestión



## Fase 1. Inicio de las actuaciones y Diseño de la obra

La integración de la prevención de riesgos laborales (PRL) en las obras se sustenta en base a la cooperación y coordinación entre el Promotor y resto de agentes (proyectista, coordinador de seguridad y salud, contratista...) y debe iniciarse desde la fase previa de Diseño de la obra.

### ¿Cuáles son las actuaciones a considerar por las Comunidades de Propietarios en esta fase previa de DISEÑO de una obra?

La primera cuestión a tener en cuenta por el Promotor en la fase de concepción de las actuaciones es comprobar si las obras que se quieren realizar en la Comunidad de Propietarios tienen o no la consideración de **obra de construcción**.

Como ya ha quedado indicado en el 1.2 Tipos de obra de construcción existen diferencias, dependiendo de que las obras se realicen con o sin proyecto.

#### CON proyecto

- El Promotor **designará** a uno o varios proyectistas para la elaboración del Proyecto. En el caso que el Promotor designase a varios, tendrá que nombrar un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra (Coordinador SSP).
- El Promotor **designará** un técnico competente para que elabore un Estudio SS o EBSS, documento integrado en el propio Proyecto.
- El Promotor deberá de informar sobre los riesgos y las actividades al proyectista y/o al técnico competente.

#### SIN proyecto

- El Promotor deberá de recabar la información sobre los riesgos y las medidas preventivas relacionadas con la ejecución de la obra, especialmente los derivados de su emplazamiento; así como los riesgos emanados por la concurrencia de actividades de distintas empresas.



Caso de sospecha de existencia de **Materiales Con Amianto (MCA)**.

- Obras con Proyecto: Se redactará un informe de identificación de MCA, con el objeto de dejarlo reflejado en el Estudio de SS o EBSS.
- Obras sin Proyecto: Se redactará un informe de identificación de MCA, con el objeto de informar al contratista.

## Fase 1. Inicio de las actuaciones y Diseño de la obra

### ¿Cuándo es necesario designar proyectista/s?

Cuando de acuerdo al tipo de obra sea legalmente exigible un Proyecto para su tramitación administrativa o cuando, no siéndolo, la propia Comunidad de Propietarios (CP) ha decidido que se redacte. Al solicitar la Licencia Municipal de Obra al Ayuntamiento correspondiente nos indica la exigencia o no del mismo para su autorización.

### ¿Qué aspectos relativos a la PRL deben de incluirse en el Proyecto?

El proyectista, en la toma de decisiones en la fase de concepción del Proyecto, deberá tener en cuenta los principios generales de la prevención, quedando integrada la PRL en el mismo.

El técnico competente que elabora el Estudio de SS o EBSS incluido como un capítulo más del Proyecto (el propio proyectista, en su caso) deberá elaborarlo de forma coherente con el resto de aquél y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleva la realización de la obra.

### ¿Qué ocurre en el caso de que haya más de un proyectista en la fase de redacción del proyecto de obra?

El Promotor podrá designar uno o varios proyectistas para la elaboración del Proyecto de obra.

En el caso que el Promotor designase a varios, tendrá que nombrar un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra (CSSP).

Este coordinador SSP garantizará la integración de la PRL en el proyecto y se responsabilizará de la elaboración del Estudio SS o EBSS (o el técnico designado, en su caso).

### ¿Quién elabora el Estudio SS o EBSS?

Será elaborado por el técnico competente, deseable con formación en prevención, designado por el Promotor.

Cuando deba existir un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto, le corresponderá a éste elaborar o hacer que se elabore, bajo su responsabilidad, dicho estudio.



En todo caso, si los trabajos no estuviesen considerados como obra de construcción (a efectos del RDC) deben establecerse las medidas preventivas y medios de coordinación necesarios que garanticen la seguridad y salud de los trabajadores (conforme al RD 171/2004 por el que se desarrolla el art. 24 de la Ley 31/1995 de PRL en materia de coordinación de actividades empresariales y al RD 486/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo...)

## Fase 2. Contratación

El Promotor deberá establecer los medios para dirigir y ejecutar la obra en función de las características de la misma y, para ello, designará a los técnicos correspondientes y **contratará** a la/s empresa/s que considere adecuada/s para su ejecución.

### ¿Qué agentes intervienen en una obra de la Comunidad de Propietarios como Promotora?

El Promotor deberá contratar en función, así mismo, de que las obras se realicen con o sin proyecto

#### CON proyecto

- En la previa Fase 1 de Diseño ya se han señalado los técnicos a designar por el Promotor en esa etapa: **Proyectista/s** y coordinador **SSP** (en su caso) y **Técnico competente** que elabore el Estudio SS o EBSS.
- En esta Fase 2 denominada de Contratación el Promotor deberá designar a la **Dirección Facultativa** (DF) para que se encarguen de la dirección y del control de la ejecución de la obra.
- Cuando vaya a intervenir más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o varios trabajadores autónomos, el Promotor designará un **coordinador de SSE**.
- Para la ejecución de las obras el Promotor contratará a una o varias empresas **Contratista/s** y éstos a su vez podrán, en su caso, contratar a subcontratista/s y/o trabajador/es autónomo/s.

#### SIN proyecto

- Al no haber proyecto, no existen las figuras de proyectista/s, de Coordinador SSP, ni DF. En este supuesto es **aconsejable** que el Promotor contrate una empresa o un técnico en tareas de **asesoramiento**.
- Al igual que en las obras con proyecto, cuando vaya a intervenir más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o varios trabajadores autónomos, el Promotor designará un **coordinador de SSE**.
- Para la ejecución de las obras el Promotor contratará a una o varias empresas **Contratista/s** y éstos a su vez podrán, en su caso, contratar a subcontratista/s y/o trabajador/es autónomo/s.



La designación de los agentes referidos en la obra no exime al Promotor de sus responsabilidades en materia de prevención de riesgos laborales

## Fase 2. Contratación

### ¿Qué ocurre en el caso de que se encargue a más de un proyectista la elaboración del correspondiente proyecto?

En ese caso la CP como Promotor deberá nombrar coordinador SSP que mantenga la necesaria coordinación entre los proyectistas, en el ámbito de la PRL.

### ¿Qué diferencias se plantean al contratar uno o varios contratistas?

La CP puede plantearse ambas posibilidades, pero en el caso de contratar a varias empresas, cada una de ellas contrae las obligaciones correspondientes a la figura del contratista, e implica una mayor complejidad en la coordinación a realizar por el coordinador SSE.

### ¿Qué ocurre en el caso de identificación y posterior retirada de MCA?

La empresa contratada o subcontratada para los trabajos de desamiantado deberá de estar inscrita en el Registro de Empresas con Riesgos de Amianto (RERA).

### ¿Qué ocurre en el caso particular de que la Comunidad de Propietarios contrate directamente a Trabajador/es Autónomo/s?

Cuando el Promotor contrate directamente trabajadores autónomos (sin que éstos a su vez tengan trabajadores a su cargo) para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, además de Promotor adquirirá la consideración de **Contratista** respecto de aquéllos a efectos de lo dispuesto en el RDC.



Esta modalidad de contratación resulta totalmente desaconsejable, ya que las obligaciones y responsabilidades de la figura del contratista están fuera de las aptitudes de una Comunidad de Propietarios.

## Fase 2. Contratación

### ¿Quién puede ser Coordinador/a de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra y qué función realiza?

El Coordinador/a en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra es el técnico competente integrado en la dirección facultativa, designado por el Promotor para llevar a cabo las tareas durante la ejecución de la obra que se mencionan en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por los que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (RDC).

Sus funciones las deben realizar los que posean "titulaciones académicas y profesionales habilitantes" para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación que, durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de **arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico**, de acuerdo con sus competencias y especialidades.

No siendo obligatorio, sería **recomendable** que además tengan una "formación adecuada en el campo de la prevención de riesgos laborales" aplicable a las obras de construcción: la Guía Técnica del RDC propone en su Apéndice 2 un Contenido Mínimo de Programa de Formación para ejercer las funciones de Coordinador en materia de seguridad y salud según el RD 1627/1997 estructurado en 11 módulos, con una carga lectiva total de 200h.

### ¿Cuándo es necesario un Coordinador/a de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra?

Si en las obras de construcción, independientemente de que se ejecuten con o sin Proyecto, interviniese más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o varios trabajadores autónomos, el Promotor designará un **Coordinador SSE**.



La designación del denominado coordinador SSE se realizará mediante **acta** de nombramiento, siendo el Promotor quién **nombra** y **contrata**.



## Fase 2. Contratación

### ¿Cuáles son las situaciones posibles en la que es necesario el nombramiento de un coordinador SSE?

En la siguiente tabla quedan desarrolladas las distintas posibilidades

POSIBLES SITUACIONES	INTERPRETACIÓN	COORDINADOR EJECUCIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un contratista.</li> <li>Una unión temporal de empresas (UTE.).</li> <li>Un trabajador autónomo más uno o varios trabajadores por cuenta ajena a su cargo.</li> </ul>	UNA EMPRESA	NO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dos o más contratistas.</li> <li>Un contratista más uno o varios subcontratistas.</li> <li>Una unión temporal de empresas (UTE.) que subcontrate a otra empresa siendo una de ellas la que la constituyen.</li> </ul>	VARIAS EMPRESAS	SÍ
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un contratista más un trabajador autónomo.</li> <li>Una unión temporal de empresas más un trabajador autónomo.</li> <li>Un trabajador autónomo más uno o varios trabajadores por cuenta ajena a su cargo, más otro trabajador autónomo.</li> </ul>	UNA EMPRESA Y TRABAJADORES AUTÓNOMOS	SÍ
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dos o más trabajadores autónomos.</li> </ul>	DIVERSOS TRABAJADORES, AUTÓNOMOS	SÍ

### ¿Quiénes componen la Dirección Facultativa (DF) y cuáles son sus funciones?

Es el técnico o técnicos competentes designados por el Promotor, encargados de la dirección (dirección de obra) y del control de la ejecución (dirección de ejecución) de las obras con proyecto. En aquellas que no requieran del mismo, el promotor tendrá que determinar la persona o personas encargadas de dirigir, coordinar y supervisar su ejecución.

Se recomienda que tengan conocimientos en materia de seguridad y salud en el trabajo para integrar la prevención en el conjunto de decisiones que se adopten durante su ejecución.



En el caso que el Promotor no designe o no sea necesario un/a coordinador/a de seguridad y salud, asumirá las obligaciones la Dirección Facultativa (DF) entre otras, de:

- Aprobar (acta de aprobación) el plan de seguridad y salud.
- Adoptar las medidas preventivas para que solo las personas autorizadas puedan acceder a la obra.

## Fase 3. Planificación

La Planificación es fundamental para un adecuado desarrollo de los trabajos, fase en la que deben quedar contemplados de manera conjunta los aspectos productivos y preventivos.

Quedan aquí desarrolladas las actuaciones correspondientes a esta fase en la que están involucrados todos los agentes, desde el Promotor, pasando por el contratista, subcontratas y autónomos, así como del coordinador SSE.

### ¿Cómo interviene la CP en la fase de planificación?

El Promotor velará para que la prevención de riesgos laborales se integre en la planificación de los trabajos de la obra y facilitará al contratista la información necesaria que se obtenga durante la fase de diseño de aquella, pudiendo así el contratista planificar las actividades preventivas de la obra.

#### CON proyecto

- El Promotor facilitará al contratista el proyecto y, en él integrado el correspondiente Estudio SS o EBSS.
- El Promotor informará al contratista del coordinador SSE designado para la obra.

#### SIN proyecto

- El Promotor informará al contratista sobre los riesgos derivados del emplazamiento (conducciones de gas, electricidad, agua...) y los emanados de la concurrencia de empresas y actividades; así como las medidas de emergencias que se deben aplicar.
- El promotor informará al contratista del coordinador SSE designado para la obra.

### ¿Cuáles son las obligaciones del contratista en la fase de planificación?

Tanto el contratista como los subcontratistas serán responsables de la ejecución correcta de las medidas contenidas en el plan de SST, o en su caso en el DGPO, en lo que les corresponda o a los trabajadores autónomos por ellos contratados

#### CON proyecto

- Deberá elaborar y redactar el Plan de SST que entregará para su conocimiento a subcontratas y trabajadores Autónomos (en su caso).
- Sera responsable de la ejecución correcta de las medidas contenidas en el Plan de Seguridad y Salud.

#### SIN proyecto

- Deberá elaborar y redactar el DGPO en el que estará incluida la Evaluación de Riesgos Laborales Especifica (ERLE).
- Documento que deberá entregar para su conocimiento a subcontratas y trabajadores autónomos (en su caso)



En ambos documentos para su elaboración, el contratista tendrá que contar con el asesoramiento y asistencia de su Servicio de Prevención (SP)

## Fase 3. Planificación

### ¿Cuáles son las obligaciones del coordinador SSE en la fase de planificación?

El coordinador SSE velará para que se apliquen los principios de la acción preventiva en las decisiones técnicas y de organización que sean objeto de planificación.

#### CON proyecto

- El coordinador SSE aprobará el Plan de SST mediante Acta de Aprobación, antes del inicio de la obra.

#### SIN proyecto

- El Documento de Gestión Preventiva de la Obra (DGPO) no está sujeto a los trámites formales de aprobación, pero será supervisado por el coordinador de SSE dando su visto bueno y/o sugiriendo las modificaciones oportunas.

### ¿Cuáles son las obligaciones de las subcontratas y trabajadores autónomos en la fase de planificación?

La principal obligación de las empresas **subcontratistas** en la fase de planificación es la de **informar** al contratista, tanto de los riesgos asociados a sus actividades como de las medidas preventivas para su eliminación o minimización. Esto implica la obligación de transmitir los propios procedimientos de trabajo en los que debe estar integrada la prevención.

Deben acreditar ante el contratista por escrito que han realizado, para las obras contratadas, la evaluación de riesgos laborales específica (ERLE) y la planificación de su actividad preventiva.

Los **servicios de prevención** (SP) de las referidas empresas prestarán su asesoramiento y apoyo en relación con el cumplimiento de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales.

Igualmente, los **trabajadores autónomos** informarán a la empresa con la que hayan contratado, tanto de aquellos riesgos que puedan afectar a otros concurrentes como de las medidas preventivas a aplicar.



En el caso de retirada de MCA, la empresa contratada para el desamiantado deberá elaborar el plan de trabajo y presentarlo para su aprobación a la Autoridad Laboral.

## Fase 3. Planificación

En el caso de las obras en las que no sea necesaria la elaboración de un proyecto, se requiere normativamente (Orden TIN/1071/2010) la ERLE para la solicitud de la apertura de centro de trabajo.

No obstante, considerando la necesidad de planificación de la actividad preventiva como de coordinación de actividades empresariales, es recomendable desde nuestro punto de vista preventivo, elaborar el denominado documento de gestión preventiva de la obra (DGPO) en el que esté en él integrada la evaluación de riesgos como forma de cumplir dicha exigencia legal.

### ¿Qué es y en qué consiste el Documento de Gestión Preventiva de la obra (DGPO)?

- El DPGO es el documento que en las obras sin proyecto, con un objetivo similar al encomendado a los planes de SST en las obras con proyecto, va a permitir al contratista gestionar las actividades preventivas de la obra y coordinar las actuaciones de las empresas subcontratistas y trabajadores autónomos, en su caso.
- Su objetivo es el de planificar, organizar, coordinar y controlar la obra, facilitando la aplicación coherente y coordinada de los procedimientos de trabajo conjuntos (especial énfasis en la concurrencia de actividades) así como las medidas de emergencia.
- El contratista lo elaborará, con el asesoramiento y asistencia de su servicio de prevención, en base a la información de las medidas preventivas y procedimientos aportados por las subcontratistas y trabajadores autónomos, así como de la información previa recibida del promotor.
- El documento deberá reflejar la realidad de la obra, centrándose en los riesgos y medidas inherentes a las actuaciones concretas y ser práctico para su consulta.
- Incluirá el conjunto de medidas necesarias para garantizar la seguridad y salud de la totalidad de los trabajadores dependientes del contratista, incluyendo a las empresas subcontratistas y trabajadores autónomos.
- Al igual que el plan de SST, el DGPO constituirá el instrumento básico de identificación de riesgos y establecimiento de medidas preventivas, en el que estará incluida la ERLE.
- No estando sujeto a los trámites de aprobación establecidos para los planes de SST, sí deberá ser supervisado por el coordinador SSE. Así como en el caso de adaptaciones y/o modificaciones del mismo.



En las obras sin proyecto el informe de identificación de MCA deberá incluirse en la evaluación de riesgos, formando parte del DGPO.

## Fase 3. Planificación

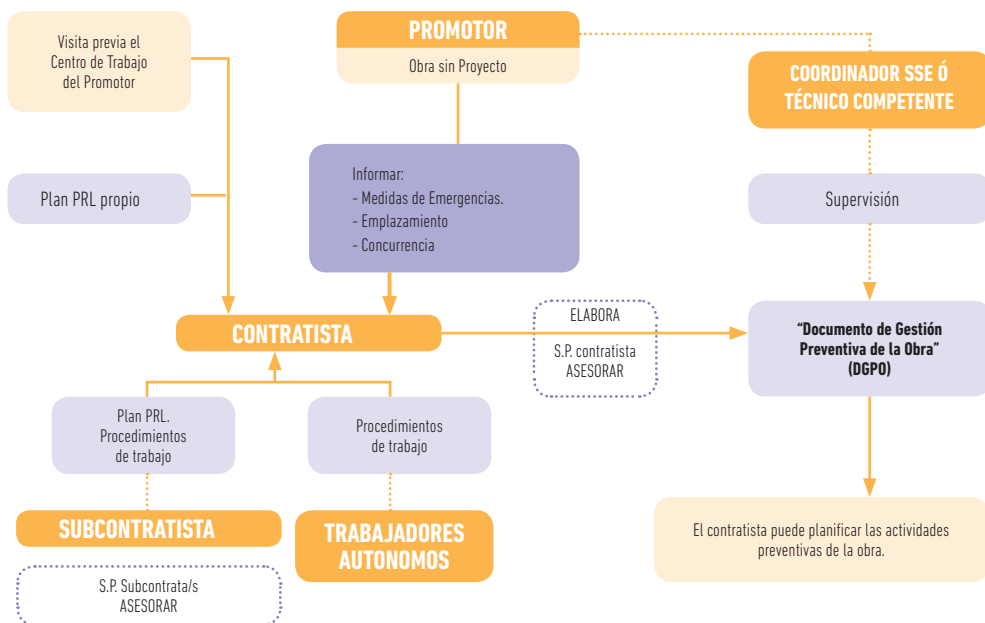
### ¿Qué aspectos debe tratar la Gestión Preventiva en las obras sin proyecto?

Para definir la gestión preventiva aplicable en una obra sin proyecto se considera necesario tratar los siguientes aspectos (desarrollados en el DGPO):

- Los agentes participantes en la actividad.
- Identificación de riesgos y evaluación en su caso, es decir la ERLE.
- Concreción de la prevención necesaria antes del comienzo de la obra.
- Coordinación de actividades empresariales, según el RDC.

### ¿Cuáles son las fuentes de información que permiten al contratista elaborar el DGPO?

Las principales fuentes de información necesarias para que el contratista pueda elaborar satisfactoriamente el correspondiente DGPO quedan representadas en el siguiente esquema:



Cuando los **riesgos** de los que deba ser informado el contratista (bien sean los propios desde el centro de trabajo por parte del Promotor, por actividades de peligrosidad por parte de trabajadores autónomos...) sean calificados de **graves o muy graves**, deberán ser facilitados por **escrito**.

## Fase 4. Ejecución

Todas las posibles disfunciones o deficiencias provenientes de las anteriores etapas, incidirán negativamente en esta fase crucial de ejecución de la obra, repercutiendo finalmente en la PRL.

### ¿Cómo interviene la CP en la fase de ejecución de la obra?

En su deber general de disponer de los medios que faciliten a contratista, subcontratistas y trabajadores autónomos la gestión preventiva de la obra y la de llevar a cabo, a través del coordinador de SSE o técnico competente, una labor de coordinación y supervisión de las condiciones de seguridad y salud, el Promotor en esta fase:

- El promotor habrá facilitado previamente al contratista los datos necesarios para que éste pueda realizar la comunicación de apertura del centro de trabajo, asegurándose su cumplimiento.
- En caso de modificaciones en el transcurso de las obras, el promotor informará al contratista para que este último pueda actualizar el plan de SST o el DGPO, en su caso.

### ¿Cuáles son las funciones del Coordinador SSE y/o de la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras?

Es su función principal velar para que contratista/s, subcontratista/s y trabajadores autónomos apliquen durante la ejecución de la obra los principios de la acción preventiva (art. 15 de la Ley 31/1995) y particularmente en las tareas o actividades a las que hace referencia el art.10 del RDC.

Se recuerda que, en el caso de que no sea obligatorio el nombramiento de un coordinador SSE, asumirá dichas funciones preventivas la DF.

- Deberá de adoptar las medidas pertinentes para controlar el acceso a la obra y aplicar las medidas de control y seguimiento mediante: reuniones de coordinación, instrucciones, visitas...
- En el caso que en la CP exista centros de trabajo (oficinas, locales comerciales...) el coordinador de SSE coordinará la interlocución: promotor -contratista – empresarios titulares.

#### CON proyecto

- Existirá en obra el Libro de Incidencias para llevar el control y seguimiento del Plan de SST.
- Las modificaciones o adaptaciones del Plan de SST deberán ser aprobadas por el coordinador SSE, previo a la ejecución de la modificación.

#### SIN proyecto

- El control y seguimiento del DGPO se realizará a través de cualquier otro soporte documental ad hoc, como actas de visita a obra...
- Las modificaciones o adaptaciones hechas al DGPO deberán ser supervisadas por el coordinador SSE.



La CP en su calidad de Promotor incurre en responsabilidad por incumplimientos por parte del coordinador SSE en sus funciones: falta de seguimiento de la obra, de coordinación y control...

## Fase 4. Ejecución

### ¿Cuáles son las obligaciones del Contratista en la fase de ejecución?

El contratista tendrá que coordinar las actividades desarrolladas por sus trabajadores y por aquellas empresas (subcontratistas) y trabajadores autónomos contratadas por él, con objeto de controlar los riesgos derivados de la concurrencia de todos ellos, haciendo cumplir lo dispuesto en el Plan de SST o en el DGPO.

- Contará con el asesoramiento y apoyo de su SP en cualquiera de sus modalidades, para poder hacer efectivo el cumplimiento de sus obligaciones para con sus trabajadores que la normativa sobre la prevención de riesgos laborales le exige (artículo 14 de la LPRL).
- De conformidad con lo dispuesto en el plan de SST o en el DGPO, el contratista designará o asignará a uno o varios recursos preventivos.

#### CON proyecto

- Comunicación de apertura del centro de trabajo ante la Autoridad Laboral, antes del comienzo de los trabajos, acompañado del Plan de SST aprobado.
- El contratista deberá de entregar una copia del Plan de SST a las subcontratistas y trabajadores-autónomos, indicando la fecha de entrega en el libro de subcontratación.
- El contratista tendrá que modificar el plan de SST en función del proceso de ejecución, de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias que puedan surgir en la obra.

#### SIN proyecto

- Comunicación de apertura del centro de trabajo ante la Autoridad Laboral, antes del comienzo de los trabajos, acompañado de la ERLE (incluida en el DGPO).
- El contratista deberá de entregar una copia del DGPO a las subcontratistas y trabajadores-autónomos, indicando la fecha de entrega en el libro de subcontratación.
- El contratista podrá modificar o adaptar el DGPO a las circunstancias concretas de cada momento de la obra.



La **Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo** está regulada en la Orden TIN/1071/2010, de 27 de abril, sobre los requisitos y datos que deben reunir las comunicaciones de apertura o de reanudación de actividades en los centros de trabajo:

La referida Orden exige sea presentada una evaluación de riesgos específica para la obra, la presentación de un DGPO, con la ERLE en él integrada, al tratarse de un documento más amplio, deberá ser la Autoridad Laboral competente la que evalúe su idoneidad.

## Fase 4. Ejecución

### ¿Cuáles son las obligaciones de las empresas subcontratadas y de los trabajadores autónomos en la fase de ejecución?

El **subcontratista**, respecto a sus propios trabajadores, tendrá las obligaciones que la normativa sobre PRL exige al empresario. Para ello contará con el asesoramiento y apoyo de su servicio de prevención en cualquiera de sus modalidades.

- El subcontratista, en relación con el conjunto de trabajadores de él dependientes, incluidos los trabajadores autónomos y las empresas por él subcontratadas, deberá cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en el Plan de SST o en el DGPO, en su caso.
- El subcontratista deberá garantizar una información y formación a sus trabajadores adaptadas a las circunstancias particulares de la obra (especialmente los procedimientos de trabajo definidos en el Plan de SST o en el DGPO). Así mismo deberá informar y proporcionar instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos contratados.

El **trabajador autónomo** está obligado a aplicar los principios de la acción preventiva especificados en el artículo 15 de la LPRL, prestando especial atención a las actividades descritas en el artículo 10 del RDC. Así mismo, deberá cumplir las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales que se establece para los trabajadores en el artículo 29, apartados 1 y 2 de la LPRL. La actividad del trabajador autónomo en la obra de construcción ha de ajustarse a lo dispuesto en el plan de SST en las obras con proyecto; o en el DGPO en las obras sin proyecto.

- El trabajador autónomo que tenga contratados asalariados se le considera como autónomo-empresario, por lo que pasaría a ser un subcontratista más.

Tanto los **subcontratistas** como los **trabajadores autónomos** tendrán que cumplir las instrucciones recibidas del contratista, así como aquellas dadas por el coordinador SSE o, en su caso, por la DF.



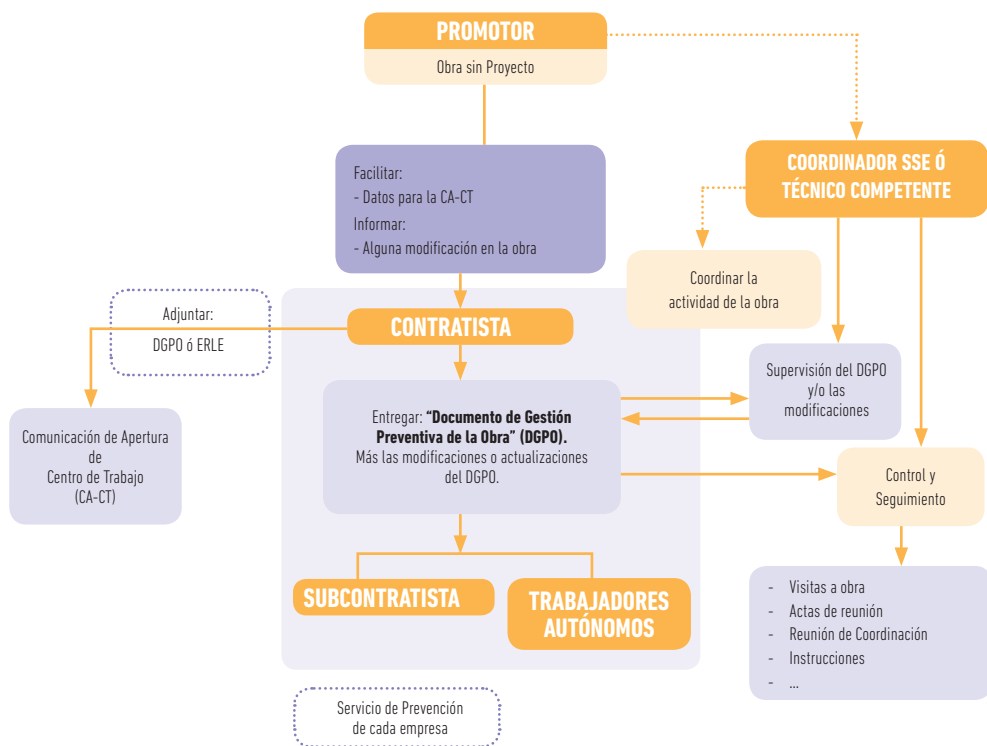
**Retirada de MCA:** Antes de comenzar los trabajos de desamiantado, el plan de trabajo presentado por la empresa RERA a la Autoridad Laboral habrá sido aprobado por la misma y haber remitido, así mismo, la comunicación de inicio de los trabajos.



## Fase 4. Ejecución

### ¿Cómo se aborda la actividad preventiva en esta fase de ejecución?

Las principales actividades para su seguimiento y control (caso de obra sin proyecto)<sup>1</sup> en esta fase de ejecución se esquematizan en el siguiente cuadro:



<sup>1</sup> Para el caso de obra con proyecto, el esquema es similar con la variante de Plan de SST aprobado, con seguimiento a través del Libro de incidencias.

## Fase 5. Finalización

Antes de que el Promotor (a través del técnico competente correspondiente en cada caso) haga efectiva la recepción de la obra debe constatar que, una vez finalizada, la misma es compatible con el uso y mantenimiento previstos en las debidas condiciones de seguridad y salud. Para ello, deberá requerir la documentación correspondiente y transmitirla a la CP como usuario final.

### ¿Qué requisitos debe exigir la CP como Promotor en esta fase de finalización, antes de recepcionar la obra contratada?

- Finalizada la obra, el Promotor debe recabar la documentación correspondiente que garantice la utilización y mantenimiento en adecuadas condiciones de seguridad y salud de la obra objeto del contrato, incluyendo sus instalaciones.
- Información que deberá trasladarse, así mismo, al resto de la Comunidad de Propietarios como usuarios últimos del objeto construido o de la instalación de que se trate.
- Dicha información queda documentada en función de si la obra se enmarca en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) o si, por el contrario, no se encuadra en ella o no requiere la redacción de un proyecto.

#### CON proyecto

- La información formará parte del Libro del Edificio (obras enmarcadas en el ámbito de aplicación de la LOE).
- La DF deberá realizar un acta de final de obra donde se den por finalizados los trabajos, descripción y otros aspectos de interés.

#### SIN proyecto

- Si la obra no requiere proyecto o no se encuadra en el marco de aplicación de la LOE, esta información la aportará el Promotor a través de cualquier otro soporte documental que se establezca al efecto.



Es relativamente habitual no dejar debidamente cerradas estas cuestiones, lo que genera numerosos problemas posteriores, tanto durante su uso como en las tareas de mantenimiento con las debidas condiciones de seguridad y salud.

## Fase 5. Finalización

### ¿Qué documentación debe aportar el Contratista al Promotor una vez finalizadas las obras?

- Finalizados los trabajos, el Contratista entregará a la Comunidad de Propietarios la información para el adecuado uso y mantenimiento previstos y en las debidas condiciones de seguridad y salud: planos, manuales de instrucciones, certificados...
- El Contratista deberá conservar el Libro de Subcontratación en la obra de construcción hasta la completa terminación del encargo recibido del Promotor, debiendo conservarlo durante los cinco años posteriores a la finalización de su participación en la obra. Sería recomendable, así mismo, conservar el resto de la documentación de seguridad.
- En las obras de edificación a las que se refiere la LOE, una vez finalizada la obra, el contratista entregará al director de obra una copia del Libro de Subcontratación debidamente cumplimentado, para que lo incorpore al Libro del Edificio, siendo el contratista quién conservará en su poder el original.



En el caso de retirada de Amianto, la empresa encargada del desamiantado, para asegurar de que no existen riesgos de exposición en el lugar de trabajo, realizará las operaciones de limpieza final y descontaminación de la zona, siendo recomendable emita un informe de su realización y conformidad con el contratante.

## Abreviaturas

<b>CP</b>	Comunidad de Propietarios
<b>Coordinador SSE</b>	Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra
<b>Coordinador SSP</b>	Coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto
<b>DF</b>	Dirección facultativa
<b>DGPO</b>	Documento de gestión preventiva de la obra
<b>ERL</b>	Evaluación de riesgos laborales
<b>ERLE</b>	Evaluación de riesgos laborales específica
<b>Estudio SS</b>	Estudio de seguridad y salud
<b>EBSS</b>	Estudio básico de seguridad y salud
<b>ITE</b>	Inspección técnica de edificios
<b>LPRL</b>	Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales
<b>MCA</b>	Materiales con amianto
<b>Plan de SST</b>	Plan de seguridad y salud en el trabajo
<b>PRL</b>	Prevención de riesgos laborales
<b>RDC</b>	Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción
<b>REA</b>	Registro de empresas acreditadas
<b>RERA</b>	Registro de empresas con riesgo de amianto
<b>RSP</b>	Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención
<b>SP</b>	Servicio de Prevención
<b>TA</b>	Trabajador autónomo

# ANEXOS

**A1. PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)**

**A2. NORMATIVA APLICABLE**

**A3. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**

---

## A1. Preguntas frecuentes (FAQ)

La mayoría de las consultas ya se encuentran respondidas de forma general en los anteriores apartados de la presente publicación, no obstante incluimos a continuación, por representativas, algunas de las consultas más frecuentes recibidas en este Organismo.

### **Somos una CP que vamos a realizar unas obras y tenemos ofertas de una empresa y por otra parte de trabajadores autónomos ¿Qué sería más aconsejable desde el punto de vista de la responsabilidad como promotores?**

Cuando la CP contrate a trabajadores autónomos (sin que éstos a su vez tengan trabajadores a su cargo, lo que les convertiría en una empresa autónomo-empresario) además de promotor, la CP tendrá la consideración de contratista a efectos de lo dispuesto en el RDC, con todo lo que esto supone, por lo que ello resulta totalmente desaconsejable para un promotor no profesional (que en este caso pasaría a ser Promotor-Contratista).

### **Somos una CP y tenemos la intención de realizar una obra mediante la contratación de varios gremios ¿crea ello algún tipo de problema en materia de seguridad?**

Siendo perfectamente factible que la CP contrate varias empresas contratistas, su resultado es una mayor complejidad en las labores de coordinación a realizar por el coordinador SSE. Aspecto que debiera tenerse en cuenta en la fase de designación y contratación de dicho agente.

### **Somos una CP ¿Podemos delegar el pago del coordinador SSE a través del presupuesto del contratista?**

La designación de la figura del coordinador es una exigencia que el promotor no puede delegar ni transmitir, tan siquiera por contrato, a terceros. Designación que debe documentar mediante firma del representante legal de la Comunidad de Propietarios.

El promotor es el que designa y, por lo tanto, contrata al coordinador, por lo que es la CP quien debe realizar los pagos correspondientes a dicho contrato y no derivarlos a terceros.

### **Somos una CP que vamos a realizar unas obras ¿Qué tipo de responsabilidades asumimos?**

Las responsabilidades en materia de seguridad y salud laboral en las que pudieran incurrir la CP en su calidad de Promotores no vienen fijadas por la legislación preventiva sino por otras leyes de carácter sancionador, pudiendo ser tanto responsabilidades de orden **administrativo**, como **civil** o **penal**, así como posibles **recargos de prestaciones económicas de la seguridad social**.

### **Somos una CP que vamos a realizar unas reparaciones en las fachadas y nos han presentado ofertas con implantación de andamio o sin él, mediante trabajos verticales ¿qué sistema es más aconsejable?**

A la hora de utilizar técnicas de acceso y posicionamiento mediante cuerdas es obligado tener en cuenta que dicha utilización se ha de limitar a aquellas circunstancias en las cuales la evaluación del riesgo indique que en esas condiciones el trabajo puede ejecutarse de manera segura y, en las que además, no está justificada la utilización de otro equipo de trabajo más seguro.

## A1. Preguntas frecuentes (FAQ)

### **Somos una CP y en la obra que vamos a realizar un técnico de la contrata nos ha propuesto que le designemos como coordinador SSE ¿es ello posible?**

No existe incompatibilidad legal en ello, siempre y cuando cumpla los requisitos formativos. Ahora bien, es totalmente desaconsejable que la labor de coordinación y control preventivo de la obra (representando a la propiedad) la realice personal de la propia contrata, juez y parte.

### **Somos una CP y hemos tenido unos problemas en los revestidos de fachada con riego a terceros ¿cabe gestionarla como una obra de emergencia?**

En principio sí parece calificable como de emergencia, en el entendimiento de que obra de emergencia es aquella que está condicionada por la necesidad de una intervención rápida y urgente, lo que imposibilita la redacción de un proyecto conllevando la no existencia de Estudio SS ni Plan de SST. Se mantiene la obligación de la ER y de la designación de coordinador SSE, en su caso.

Una vez realizadas las reparaciones correspondientes, cualquier otra actuación deja de calificarse como de emergencia.

### **Somos una CP y en unas obras de reforma ya comenzadas, el contratista nos ha avisado de que han aparecido bajantes de fibrocemento ¿cómo debemos actuar?**

Nos encontramos con un elemento susceptible de contener amianto (presunto Material Con Amianto pMCA). Debe ser contratada una empresa registrada en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA) que gestione dicha retirada en base a la normativa legal específica, incluye la presentación para su aprobación por la Autoridad Laboral del correspondiente plan de trabajo y posterior comunicación de inicio de la actuación.

### **Somos una CP y pertenecemos a la comisión de obras nombrada para su seguimiento ¿tenemos que cumplir algún requisito para acceder a las obras?**

El coordinador SSE nombrado, o la DF en su caso, es el responsable de validar y supervisar el procedimiento propuesto por el contratista para el control de acceso a la obra, sólo las personas autorizadas pueden acceder a la misma con las medidas de seguridad planteadas.

### **Somos una CP que vamos a realizar una obra sin proyecto y hemos recibido varios presupuestos poco homogéneos ¿qué aspectos relativos a la seguridad debemos considerar para tomar una decisión?**

Deben asegurarse de que los presupuestos incluyen las medidas de seguridad (protecciones colectivas, individuales, señalización...) consideradas para la realización de la obra, a ser posible de forma desglosada con sus mediciones y costes.

### **Somos una CP que tenemos que implantar un andamio de fachada para realizar unas obras pero existen problemas por la actividad comercial (taller) en local de planta baja ¿cómo debemos actuar desde el punto de vista de la seguridad?**

Cuando en la CP exista un centro de trabajo, previamente el promotor deberá informar al proyectista y/o al técnico competente sobre los riesgos de la actividad y, posteriormente, promover a través del coordinador SSE los medios de coordinación mediante la interlocución promotor – contratista – empresa titular de la actividad.

## A1. Preguntas frecuentes (FAQ)

### Somos una CP en donde se van a realizar obras por deficiencias en período de garantía ¿quién asume la figura de Promotor?

La figura de Promotor se define como cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra (RDC) y/o cualquier persona, física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título (LOE).

La jurisprudencia del TS ha reconocido la legitimación activa del promotor para reclamar la responsabilidad decenal frente al contratista y los técnicos, con independencia de haber transmitido las viviendas a terceros.

### Soy un “cabeza de familia” y quiero aprovechar que se van a ejecutar obras en la CP para realizar una reforma en mi vivienda ¿en qué condiciones puedo contratar a trabajadores autónomos?

A diferencia de la CP, cuando el Promotor sea **cabeza de familia** y contrate directamente trabajadores autónomos para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, **no tendrá la consideración de contratista**. Además en esta situación el cabeza de familia no está obligado a disponer del libro de subcontratación.

Sus obligaciones difieren en el caso de que las obras se realicen con o sin proyecto:

#### CON proyecto

- El cabeza de familia designará a uno a varios proyectistas para la elaboración y redacción del mismo. En el proyecto se integrará el Estudio de SST o EBSS.
- Los trabajadores autónomos sin la consideración de empresarios, no están obligados elaborar el Plan de SST ni hacer la Comunicación de Apertura del Centro de trabajo.
- Los autónomos considerados empresarios o empresas jurídicas deberán de elaborar el Plan de SST y hacer la Comunicación de Apertura del Centro de trabajo.
- El cabeza de familia designará y nombrará a los Coordinadores SS, en su caso.

#### SIN proyecto

- En este supuesto, como no hay proyecto, no hay proyectistas, ni de Coordinador SSP, por tanto tampoco la necesidad de una DF.
- Los trabajadores autónomos sin la consideración de empresarios, no están obligados elaborar el Plan de SST ni la Comunicación de Apertura del Centro de trabajo.
- Los autónomos considerados empresarios o empresas jurídicas deberán de elaborar el DGPO y hacer la Comunicación de Apertura del Centro de trabajo.
- El cabeza de familia designará y nombrará a los Coordinadores SS, en su caso.



## A2. Normativa

Normativa más relevante en materia de prevención de riesgos laborales aplicable.

### General de aplicación:

- **Ley 31/1995**, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- **Real Decreto 39/1997**, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Preventivos.
- **Decreto Legislativo 5/2000**, de 4 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social.
- **Real Decreto 171/2004**, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- **Orden TIN/1071/2010**, de 27 de abril, sobre los requisitos y datos que deben reunir las comunicaciones de apertura o de reanudación de actividades en los centros de trabajo.
- **Real Decreto 396/2006**, de 31 de marzo, sobre las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y sucesivas modificaciones (la última, en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

### Específica de construcción:

- **Real Decreto 1627/1997**, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
- **Ley 32/2006**, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- **Real Decreto 1109/2007**, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- **Resolución** de 8 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el V Convenio colectivo general del sector de la construcción.

### Edificación:

- **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Ordenanzas municipales** de la localidad en la que se ubica el inmueble.

## A3. Bibliografía y referencias

### PUBLICACIONES PROPIAS

**GUÍA PRÁCTICA DEL COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (OSALAN\_2007)

**SEGURIDAD PRÁCTICA EN LA CONSTRUCCIÓN** (OSALAN\_2009)

**OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES** (OSALAN\_2012)

### REFERENCIAS

**DIRECTRICES BÁSICAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PREVENCIÓN DE LOS RIESGOS LABORALES EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (INSHT\_2014)

**APLICACIÓN DEL R.D. 1627/97 A OBRAS SIN PROYECTO** Grupo de trabajo de Construcción-Subgrupo de Obras sin Proyecto (Aprobado por el Pleno de la CNSST, celebrado el día 12 de diciembre de 2013)

**ANÁLISIS DE LA SINIESTRALIDAD Y SUS CAUSAS EN OBRAS MENORES** Grupo de trabajo de Construcción-Subgrupo de obras sin proyecto (CNSS\_30/10/2015)

**NTP-1071. Gestión de la seguridad y salud en obras sin proyecto (I): en un centro de trabajo con distinta actividad** (INSHT\_2016)

**NTP-1072. Gestión de la seguridad y salud en obras sin proyecto (II): en una comunidad de propietarios** (INSHT\_2016)

### BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

**¿CUMPLE SU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CON LA NORMATIVA EN PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES?** (Instituto Asturiano de PRL\_2009)

**GUÍA PRÁCTICA PARA LA GESTIÓN PREVENTIVA DE LAS OBRAS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS** (IRSST\_2012)

**GUÍA DE GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS** (COAATIEMU\_2013)

**OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS O EN VIVIENDAS PARTICULARES** (Instituto Asturiano de PRL\_2014)

**GUÍA PRÁCTICA DE SEGURIDAD Y SALUD EN TRABAJOS DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO. TRABAJOS SIN PROYECTO** (Col·legi d' Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d' Edificació de Barcelona\_2016)