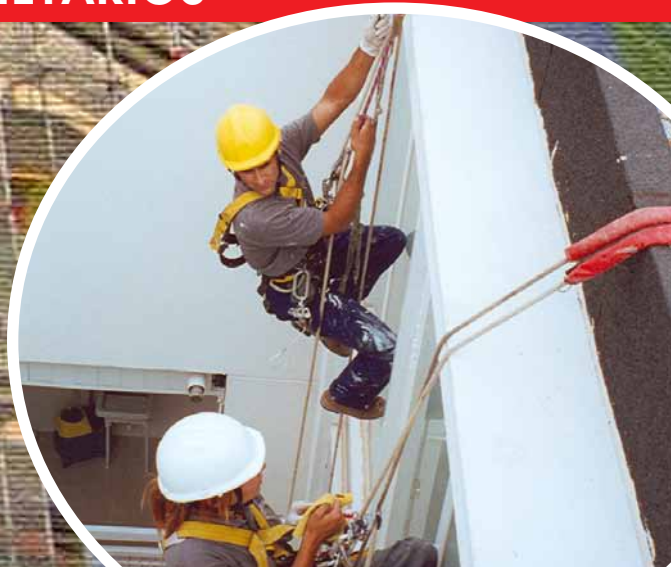




# GUÍA

DE GESTIÓN PREVENTIVA EN  
OBRAS DE COMUNIDADES DE  
PROPIETARIOS





# GUÍA

DE GESTIÓN PREVENTIVA EN  
OBRAS DE COMUNIDADES DE  
PROPIETARIOS





GUÍA DE GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

© COAATIEMU (Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de La Región de Murcia)

1ª edición, mayo 2013

ISBN 978-84-89882-51-5

Depósito Legal: MU-517-2013

Edita:

COAATIEMU

Avenida Alfonso X El Sabio, 2 - 30008 MURCIA

Tel. 968 27 44 11 - [www.coatiemu.es](http://www.coatiemu.es)



**carta gráfica**

Diseño, maquetación e impresión:

carta gráfica, s.l.

[www.imprentacartagrafica.com](http://www.imprentacartagrafica.com)

[edicion@cartagrafica.com](mailto:edicion@cartagrafica.com)



**Autores:**

- D<sup>a</sup>. Elena A. Carrión Jackson
- D. Fernando Espinosa Gutiérrez
- D. Pedro Gálvez Mirón
- D. Miguel Ángel Jiménez Bastida
- D. Antonio L. Mármol Ortuño
- D. Francisco José Martínez Montesinos
- D. Enrique Mora Vieyra de Abreu
- D. Ramón Pérez Merlos
- D<sup>a</sup>. Begoña Robles Aroca
- D. Emilio J. Saura Carrasco
- D. Pablo Ruiz Lantero

**Agradecimientos:**

- D. Felipe López Alarcón
- D. Diego Martínez Rafecas
- D. Tomás Pérez Fuentes
- D. José Antonio Sáenz Miguélez





## Í N D I C E

1.	INTRODUCCIÓN _____	13
2.	OBJETIVOS DE LA GUÍA _____	14
3.	DEFINICIONES _____	15
4.	TIPOS DE OBRAS A REALIZAR EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS _____	18
	4.1. Obras con proyecto _____	18
	4.2. Obras sin proyecto _____	18
5.	OBLIGACIONES DE LOS AGENTES INTERVINIENTES _____	19
	5.1. Comunidad de Propietarios como Promotor de las obras _____	19
	5.1.1. Obras con proyecto _____	19
	5.1.2. Obras sin proyecto _____	19
	5.2. Coordinador de Seguridad _____	20
	5.3. Contratista _____	20
	5.4. Subcontratista _____	21
	5.5. Trabajador Autónomo _____	21
6.	RESPONSABILIDADES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS _____	23
	6.1. Tipos de Responsabilidades _____	23
	6.1.1. La Responsabilidad administrativa _____	23
	6.1.1.1. Infracciones leves en materia de PRL (art. 11-R.D. 5/2000) _____	23
	6.1.1.2. Infracciones graves en materia de PRL (art. 12-R.D. 5/2000) _____	24
	6.1.1.3. Infracciones muy graves en materia de PRL (art. 13-R.D. 5/2000) _____	24
	6.1.2. La Responsabilidad Penal _____	26
	6.1.3. La Responsabilidad Civil _____	27
	6.2. Compatibilidad de Responsabilidades _____	28
7.	GESTION DE DOCUMENTACIÓN _____	29
	7.1. Promotor (Comunidad de Propietarios) _____	29
	7.2. Contratista _____	29
	7.3. Subcontratista _____	30
	7.4. Trabajadores Autónomos _____	30



8. NORMATIVA DE APLICACIÓN _____	31
ANEXO I: DIAGRAMAS DE OBLIGACIONES DE LOS AGENTES INTERVINIENTES ____	32
- Obras con proyecto _____	33
- Obras sin proyecto _____	34
ANEXO II: DIAGRAMA DE SUBCONTRATACIÓN EN OBRA _____	35
ANEXO III: FICHAS DE REQUISITOS DE SEGURIDAD EN LAS OBRAS _____	37
- <b>Ficha nº 1: Implantación en obra</b> _____	39
- <b>Ficha nº 2: Prevención en trabajos en sótanos</b> _____	41
- <b>Ficha nº 3: Prevención en trabajos de demolición</b> _____	42
- <b>Ficha nº 4: Prevención en trabajos en cubiertas</b> _____	44
- <b>Ficha nº 5: Prevención en trabajos de montaje de ascensores</b> _____	46
- <b>Ficha nº 6: Prevención en trabajos verticales</b> _____	48
- <b>Ficha nº 7: Prevención en el uso de andamios</b> _____	49
- <b>Ficha nº 8: Prevención en el uso de plataformas elevadoras</b> _____	51



## Presentación del Director del Instituto de Seguridad y Salud Laboral de La Región de Murcia

Todos los que nos movemos en el mundo de la prevención de riesgos laborales, somos conscientes que un adecuado cumplimiento de la normativa preventiva, precisa no sólo el conocimiento de la misma, sino también de las especificidades de cada una de las posibles actividades que se van a desarrollar.

Estos dos objetivos se aúnan en la guía de prevención de riesgos laborales en las comunidades de vecinos realizada por el Colegio de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia.

En este documento de fácil y rápida lectura, los autores de manera sintética han realizado un pormenorizado estudio, en el que se une la teoría y la práctica, de las obligaciones que asume una comunidad de propietarios, cuando realizan obras de construcción, para la mejora y conservación del inmueble.

El conocer antes de que sobrevengan los problemas, con quien debemos contratar la realización de los trabajos que necesitamos realizar, que requisitos deben cumplir los profesionales que los ejecuten y que información tenemos que solicitar, va a garantizar la calidad de los trabajos y evitar disgustos.

Saber quiénes son los profesionales a los que acudir, las distintas organizaciones empresariales que pueden realizar los trabajos y las especificidades de las obras en función de sus propias características, van a garantizar no sólo el buen fin de las mismas sino también la calidad de sus resultados.

Se trata de una herramienta muy práctica que se va a convertir en libro de cabecera no sólo de los Administradores de Fincas, sino también de todos los que asumen responsabilidades en las comunidades de vecinos, ya que por su claridad y practicidad, les va a permitir conocer de una forma eficaz, no sólo los riesgos que pueden presentarse en la realización de las obras mas habituales, sino también las exigencias que establece la legislación en prevención de riesgos laborales. Evitando no sólo las posibles responsabilidades que para la comunidad de propietarios pueden sobrevenir, sino coadyuvando de manera eficaz a la salvaguarda de la integridad de los trabajadores que intervengan en la realización de la obra.

Por todo lo expuesto, quiero felicitar al Colegio de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia por su iniciativa y a los autores de la guía, todos ellos técnicos en prevención de riesgos laborales en obras de construcción de reconocido prestigio en nuestra región, por el magnífico trabajo realizado en el que se conjugan un profundo conocimiento del tema, con una didáctica labor de síntesis.

MUCHAS GRACIAS.

Tomás Pérez Fuentes  
Director del Instituto de Seguridad y  
Salud Laboral de la Región de Murcia







## Presentación del Presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas

Agradezco al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación la deferencia que ha tenido con los Administradores de Fincas, a la hora de colaborar en la redacción de tan importante documento como es la “Guía de gestión preventiva en obras de comunidades de propietarios” y así mismo en permitirme en nombre de todos mis compañeros expresar la satisfacción por tan brillante idea que de tanta utilidad ha de tener en nuestro habitual trabajo.

Este maridaje que nos une a los Arquitectos Técnicos es un palpable reconocimiento a la labor conjunta de dos importantes agentes de gestión en las comunidades de propietarios con alto reconocimiento social.

Resulta obvio que la trascendencia socioeconómica de nuestra actividad profesional cada día tiene mayor valor añadido y por tanto el desarrollo de nuestro trabajo; los usuarios y consumidores obtienen una mayor calidad de vida y mejoramiento de su patrimonio. Disponer de una guía que nos lleve por el camino de la prevención de riesgos que cotidianamente podemos sufrir en la realización de obras, es una gran noticia.

Con la edición de la “Guía de gestión preventiva en obras de comunidades de propietarios”, disponemos de una orientación imprescindible, una herramienta de consulta que aumentará nuestro bagaje profesional en beneficio de los Propietarios a los cuales nos debemos.

Felipe López Alarcón  
Presidente del Colegio Oficial de  
Administradores de Fincas de Murcia





## Presentación del Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de La Región de Murcia

Desde que en el año 1995 se promulgara la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y dos años más tarde en 1997, el Real Decreto de Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en obras de Construcción, el colectivo de los Aparejadores y Arquitectos Técnicos, como gran conocedor de los sistemas y procedimientos constructivos que se desarrollan en toda edificación, así como por su capacidad técnica para la programación de los mismos, asumió el compromiso con la sociedad de liderar todas las actuaciones profesionales necesarias para conseguir la reducción de los accidentes.

El Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de la Región de Murcia ha desarrollado numerosos cursos de formación específica en materia preventiva, y se han impulsado, implementado y apoyado todas las iniciativas que fomentaran la cultura preventiva para reducir los accidentes de trabajo en las obras de construcción.

La determinación por parte de los Arquitectos Técnicos de elaborar los Estudios de Seguridad y Salud, (ESS) aprobar los Planes de Seguridad y Salud (PSS) y llevar a cabo la Coordinación de Seguridad y Salud durante la Ejecución de la Obra, ha sido un reto difícil y no exento de obstáculos. Durante todos estos años, se ha trabajado incansablemente, mejorando cada vez más los documentos de gestión preventiva, el ESS y el PSS y desarrollando una CSS cada vez más diligente y efectiva, que sin ninguna duda ha permitido reducir considerablemente las tasas de siniestralidad en la edificación en nuestra Comunidad Autónoma.

La estrecha colaboración entre el Colegio de Administradores de Fincas y el de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación ha permitido atender cuantas consultas se han efectuado para llevar a cabo las obras de mantenimiento de los edificios. Muchas de estas consultas estaban relacionadas con las obligaciones que, en materia preventiva, adquieren las comunidades de propietarios al efectuar una obra. Por este motivo, y dentro de la política de la actual Junta de Gobierno, surge la idea de elaborar una guía que recoja de modo resumido la normativa de prevención aplicable a los tipos de obra más frecuentes que se pueden dar en las comunidades de propietarios. Las distintas situaciones como, por ejemplo, si precisa proyecto o no; si es necesario nombrar coordinador de seguridad, si se precisa elaborar un Plan de Seguridad, si es suficiente con la planificación preventiva de la empresa contratista, etc. pueden determinar diferentes obligaciones de los agentes que intervienen, en especial para la comunidad de propietarios.

La elección por parte de la comunidad de propietarios de un técnico competente, es de suma importancia no solamente para que las obras se ejecuten con la mayor profesionalidad, evitando así derramas posteriores, sino para que también se hagan con las adecuadas medidas seguridad, que elimine riesgos y responsabilidades innecesarias.



El Arquitecto Técnico es un profesional competente para obras de rehabilitación, reparación y mantenimiento de edificios, disponiendo de la máxima formación y especialización en seguridad y salud durante la ejecución de las obras, formación que lo distingue como el profesional más recomendable y cercano para que actúe como Técnico de Cabecera en el que puedan depositar toda su confianza las comunidades de propietarios y los vecinos que las conforman, en todo tipo de obras que puedan realizar de Reforma, Rehabilitación, Inspección Técnica, Calificación y Mejora de la Eficiencia Energética del Edificio, vivienda o Local Comercial.

El resultado del trabajo efectuado por la Comisión compuesta por Arquitectos Técnicos altamente especializados en seguridad, con la participación del Colegio de Administradores de Fincas, queda patente en la guía que se presenta a continuación, que esperamos sea de gran utilidad para aclarar cuantas dudas puedan surgir en el momento de tomar las decisiones más adecuadas.

Mi máximo agradecimiento y felicitaciones a todos los compañeros que han participado en la elaboración de esta Guía.

Antonio Mármol Ortuño  
Presidente del COATIEMU

## 1. INTRODUCCIÓN

La normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales aplicable a la construcción es muy amplia y compleja, requiriendo la especialización profesional de aquellos técnicos competentes para desarrollar y llevar a cabo la diversa variedad de obras. Las diferentes obligaciones legales, de las que se derivan las correspondientes responsabilidades de cada uno de los agentes que intervienen en todo proceso constructivo, requieren no solo conocerlas sino saber que actuaciones se deben desarrollar para el cumplimiento de la normativa de prevención.

Esta guía ve la luz en una época complicada, no solo en el sector de la construcción sino en todos los ámbitos de nuestra sociedad, que nos hace reflexionar sobre el valor de las cosas y, en el caso que nos ocupa, de nuestras viviendas. En estos momentos se está legislando en una clara dirección, fomentando la rehabilitación y regeneración urbana, como signo de identidad de las ciudades, que las haga más acogedoras, cercanas y habitables.

Al igual que sucede en otros países de nuestro entorno, donde existe una mayor tradición de efectuar un mantenimiento exhaustivo de sus edificios, estamos convencidos que el sector de la construcción se redireccionará hacia el necesario mantenimiento del parque de viviendas edificado que hemos salvaguardar y para el que se espera en los próximos tiempos se abran líneas de ayuda económica, que permitan conseguir para nuestros edificios mejorar su seguridad, accesibilidad, eficiencia energética y su aspecto.

Por otra parte las Comunidades de Propietarios tienen el deber de conservar sus edificios, tal y como establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que dice:

*“Será obligación de la comunidad de propietarios la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad”<sup>1</sup>*

Esta obligación se concreta en el encargo periódico que hacen las comunidades de propietarios a diferentes empresas para que ejecuten las obras necesarias para mantener su edificio. En estos casos, puede suceder que el representante de la comunidad al encargar unos trabajos adquiera, sin saberlo, unas obligaciones y responsabilidades en materia preventiva que es preciso tener en cuenta para ejercer el necesario control. En este sentido esperamos que esta publicación, ayude a tomar las decisiones más adecuadas para salvaguardar las distintas responsabilidades y, lo más importante, preservar la seguridad de las personas.

---

<sup>1</sup> Artículo 10 de la Ley 49/1960 modificada por la Ley 8/1999.



## 2. OBJETIVOS DE LA GUÍA

El objetivo principal de esta Guía es proporcionar un documento donde se analice de forma integral la gestión de las obras de rehabilitación, reforma y mantenimiento que habitualmente son realizadas por las Comunidades de Propietarios. Este análisis se ha efectuado:

1. Teniendo en cuenta las peculiaridades y características que pueden presentar las obras que habitualmente se realizan en las Comunidades de Propietarios, en las que no solamente se puede poner en riesgo la seguridad y la salud de los trabajadores de las empresas que las realizan, sino las de los propios vecinos que transitan por el edificio mientras éstas se ejecutan, si no se toman las debidas precauciones.
2. Enfocado desde la óptica de la figura del promotor en cuanto a las obligaciones y responsabilidades que se derivan de la aplicación del RD 1627/97, figura ésta, que adoptan las Comunidades de Propietarios en las obras que se ejecutan en las zonas comunes de sus inmuebles.
3. Desde el punto de vista de las exigencias de documentación que las Comunidades de Propietarios deben hacer a las empresas que intervengan en las obras que necesariamente han de realizar.
4. Como colofón se pretende informar de unas nociones básicas de prevención en forma de fichas técnicas sobre los requisitos de seguridad exigibles en algunos de los trabajos que más comúnmente se realizan en las Comunidades, al objeto de que puedan comprobar si por parte de las empresas que los realizan, se están cumpliendo las exigencias de la normativa de prevención.

La Comunidad de Propietarios, como promotor de una obra, debe liderar la gestión preventiva, demostrando en caso necesario, que se ha actuado de forma correcta y sin vulnerar ningún precepto de la vigente y compleja normativa de prevención de riesgos laborales, por lo que la información que aporta esta Guía es especialmente valiosa, por una parte para mejorar los niveles de prevención y seguridad de las obras que se realicen en el ámbito de las Comunidades y por otra para ser conscientes de la naturaleza y el alcance de la intervención y saber donde deben estar los límites para liderar la intervención o derivarla en su caso a un técnico cualificado.

No obstante, dada la distinta tipología y variabilidad de obras e intervenciones que en las comunidades de propietarios se pueden realizar, es recomendable pedir en todo caso, asesoramiento a un técnico especialista que oriente y establezca las pautas a seguir, coordinando a todas las empresas que vayan a intervenir y preparando la documentación preventiva que sea exigible. Este asesoramiento técnico redundará en un gran beneficio para las comunidades de propietarios, no solamente, por que las obras se efectúen sin correr riesgos innecesarios, evitando así para la Comunidad las responsabilidades que de ellos se derivan, sino que además se conseguirá una mejora considerable en la calidad de la obra al ser supervisada por el técnico especialista.

### 3. DEFINICIONES

A continuación se incluyen las definiciones necesarias para la correcta interpretación de esta Guía:

→ **OBRA DE CONSTRUCCIÓN U OBRA:** 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 R.D. 1627/97. Algunos ejemplos de trabajos considerados obras de construcción que pudieran ser objeto de ejecución de la Comunidad de Propietarios son:

- Limpieza de canalones
- Reparación, pintura o limpieza de fachada
- Limpieza de patios con técnicas de posicionamiento mediante cuerdas
- Mantenimiento de centros de transformación
- Mantenimiento de placas solares en cubiertas
- Instalación o sustitución de ascensores
- Impermeabilización de cubiertas
- Etc.



*Reparación de fachada en edificio de viviendas*





- **PROMOTOR:** cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra.  
En las obras que se acometen para reparar, rehabilitar, mantener o mejorar las zonas comunes de los edificios, la Comunidad de Propietarios, representada por su Presidente<sup>2</sup>, adopta la condición de promotor.
- **CONTRATISTA:** la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato. Será la empresa o empresas que contrate la comunidad de propietarios, aquellas con las que tenga un contrato de ejecución de la obra o parte de la obra.
- **SUBCONTRATISTA:** la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el contratista, empresario principal, el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto por el que se rige su ejecución.
- **TRABAJADOR AUTÓNOMO:** la persona física distinta del contratista y del subcontratista, que realiza de forma personal y directa una actividad profesional, sin sujeción a un contrato de trabajo, y que asume contractualmente ante el promotor, el contratista o el subcontratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra.

En resumen, una empresa puede ser contratista o subcontratista dependiendo de quién le contrate, mientras que una comunidad de propietarios puede ser únicamente el promotor o promotor-contratista dependiendo a quién contrate. Las obligaciones y responsabilidades dependerán de cómo se intervenga en la obra, y se abordan en el capítulo 5 de esta Guía.

***Algunos ejemplos de modalidades de contratación pueden ser:***

1.- La Comunidad de Propietarios contrata con una Empresa 1 de albañilería la reparación de la fachada, y esta contrata a una Empresa 2 que monta un andamio en la fachada.

Promotor → Comunidad de propietarios  
Contratista → Empresa 1: albañilería  
Subcontratista → Empresa 2: montaje y desmontaje del andamio

2.- La Comunidad de Propietarios contrata una Empresa para instalar un ascensor. Esta primera Empresa lo fabrica y dirige la instalación, contratando a una segunda Empresa que lo monta, la cual a su vez contrata a una tercera que realiza la instalación eléctrica.

Promotor → Comunidad de propietarios  
Contratista → Empresa 1: fabricante  
Subcontrata de nivel 1 → Empresa 2: instaladora  
Subcontrata de nivel 2 → Empresa 3: electricistas

<sup>2</sup> El presidente ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que afecten (Artículo 13.3 de la Ley 49/1960 modificada por la Ley 8/1999)

3.-La Comunidad de Propietarios contrata un albañil autónomo el picado de un zócalo de cubierta, la colocación de una impermeabilización y la restitución del zócalo.

Promotor → Comunidad de propietarios

Contratista → Comunidad de propietarios

Trabajador autónomo → Albañil

**Tipo de contratación desaconsejado como se explica en el apartado 5.1.**

### → TÉCNICOS INTERVINIENTES:

- **Proyectista:** el autor o autores, por encargo del promotor, de la totalidad o parte del proyecto de obra.
- **Coordinador en materia de seguridad y de salud durante la elaboración del proyecto de obra:** el técnico competente<sup>3</sup> designado por el promotor para coordinar, durante la fase del proyecto de obra, la aplicación de los principios que se mencionan en el artículo 8 del R.D. 1627/97.
- **Coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra:** el técnico competente integrado en la dirección facultativa, designado por el promotor para llevar a cabo las tareas que se relacionan en el artículo 9 del R.D. 1627/97. *Obligatorio que el promotor lo nombre siempre que intervenga más de una empresa.*
- **Dirección facultativa:** el técnico o técnicos competentes designados por el promotor, encargados de la dirección y del control de la ejecución de la obra.

### → DOCUMENTOS PREVENTIVOS:

- **Estudio de Seguridad y Salud:** Documento que deberá elaborar un técnico competente, designado por el promotor, durante la fase de redacción del proyecto, cuyo contenido deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 5 del R.D. 1627/97.
- **Estudio Básico de Seguridad y Salud:** Documento que deberá elaborar un técnico competente, designado por el promotor, durante la fase de redacción del proyecto cuando no se cumplan ninguno de los 4 supuestos indicados en el Art. 4 del RD 1627/97. Su contenido deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 6 del R.D. 1627/97.

**Ambos documentos deberán ser coherentes con el proyecto, definiendo las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra. En ellos se contemplarán también las previsiones y las informaciones útiles para efectuar trabajos posteriores de mantenimiento, conservación y reparación.**

- **Plan de Seguridad y Salud:** documento elaborado por cada contratista, en el cual se analizan, estudian, desarrollan y complementan las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función del su propio sistema de ejecución de la obra<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.

<sup>4</sup> Para conocer más acerca del Plan de Seguridad y Salud se recomienda consultar la "Guía de contenidos recomendados de un Plan de Seguridad y Salud" elaborada por la Mesa Técnica de Seguridad Laboral en la Construcción de la Región de Murcia..



## 4. TIPOS DE OBRAS A REALIZAR EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

De todas las clasificaciones posibles, la más interesante a efectos de lo que debe conocer una comunidad de propietarios consiste en la distinción entre dos tipos de obras: con proyecto y sin proyecto. La tramitación administrativa y gestión preventiva de la obra, y por tanto la actuación de la comunidad como promotor dependerá de si la obra a acometer está incluida en una u otra categoría.

### 4.1. Obras con proyecto

Las obras con proyecto son obras de construcción en las que es necesario un proyecto previo para su tramitación administrativa. Son también conocidas como “obras mayores”.

Este tipo de obras suelen tener cierta complejidad o envergadura que hace necesario elaborar un proyecto de ejecución para solicitar la licencia de obras en el Ayuntamiento correspondiente.

Algunos ejemplos de obras con proyecto pueden ser:

- Recalce de cimentación
- Rehabilitación de fachada
- Etc.
- Reparación de la estructura
- Instalación de ascensor

### 4.2. Obras sin proyecto

Las obras sin proyecto son obras de construcción en las que no es necesario un proyecto previo para su tramitación administrativa. Son también conocidas como “obras menores”.

Este tipo de obras normalmente tienen poca complejidad y suelen ejecutarse en un período de tiempo relativamente corto. El Ayuntamiento en este caso no requiere un proyecto para otorgar la licencia de obras, aunque es muy recomendable exigir la elaboración de una documentación técnica (memoria valorada).

También se incluye en esta categoría las obras de emergencia, esto es, obras condicionadas por la necesidad de una intervención rápida y urgente, lo que imposibilita la redacción de un proyecto antes del inicio de la obra.

Algunos ejemplos de obras sin proyecto pueden ser:

- Pintura de fachada, patio, cajas de escalera, etc.
- Montaje y desmontaje de bajantes, canalones, etc.
- Pequeñas reparaciones.
- Trabajos de mantenimiento.
- Apeos o apuntalamientos urgentes.
- Etc.

**Los listados de obras de los dos apartados anteriores son no exhaustivos. Las obras incluidas con proyecto pudieran estar en el listado de obras sin proyecto y viceversa, dependiendo del criterio del Ayuntamiento correspondiente a la hora de conceder la licencia de obra.**

## 5. OBLIGACIONES DE LOS AGENTES INTERVINIENTES

### 5.1. Comunidad de Propietarios como Promotor de las obras

La Comunidad de Propietarios se convierte en **promotor** en el momento en que contrata la realización de una obra de construcción (reparación, mantenimiento o mejora de sus zonas comunes).

Las obligaciones preventivas que corresponden a la comunidad de propietarios en su calidad de promotor son:

#### 5.1.1. Obras con proyecto:

- Designar al proyectista<sup>5</sup> que redacte el proyecto técnico, necesario para solicitar la preceptiva licencia de obra mayor.
- Designar a un coordinador de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto cuando intervengan varios proyectistas.
- Encargar la elaboración del correspondiente estudio o estudio básico de seguridad y salud<sup>6</sup>.
- Nombrar a la dirección facultativa y al coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra<sup>7</sup>, éste último cuando en ésta intervenga más de una empresa, una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos.
- Informar a los contratistas mediante la entrega del estudio o estudio básico de seguridad y salud al contratista.

#### 5.1.2. Obras sin proyecto:

- Se recomienda encargar a un arquitecto técnico la elaboración de una documentación técnica descriptiva de las obras a realizar (memoria valorada), que puede acompañar a la correspondiente solicitud de licencia de obra menor.
- Encargar la elaboración de un documento informativo en materia preventiva, que hará las veces de estudio o estudio básico de seguridad y salud. Dicho documento deberá entregarse a los contratistas antes del inicio de la obra.
- Nombrar a un director de obra.
- Nombrar al coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra cuando en ésta intervenga más de una empresa, una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos.
- Exigir al contratista una evaluación de riesgos específica de los trabajos a realizar.

---

<sup>5</sup> Arquitecto Técnico, Arquitecto, Ingeniero o Ingeniero Técnico en función de la especialidad requerida.

<sup>6</sup> Desde esta guía se recomienda en todo caso el encargo de un estudio de seguridad y salud.

<sup>7</sup> El Coordinador de Seguridad y Salud forma parte de la Dirección Facultativa de acuerdo con R.D. 1627/97.

Si en la Comunidad de Propietarios, para realizar cualquier tipo de obra, se contrata directamente a trabajadores autónomos que no disponen de trabajadores a su cargo, la Comunidad se convierte en **contratista**, y por tanto, además de las obligaciones preventivas antes mencionadas adquiere las que se relacionan en el apartado correspondiente al **contratista**. Se desaconseja esta modalidad de contratación para una comunidad de propietarios, ya que las obligaciones y responsabilidades de la figura del contratista están fuera de las aptitudes de una comunidad de propietarios.

Por el contrario, si el trabajador autónomo contratado tiene trabajadores a su cargo, éste adquiere la condición de empresa contratista, manteniendo entonces la Comunidad de Propietarios la condición de **promotor**.

Será preceptivo informar con la suficiente antelación a los diferentes propietarios y a las empresas ajenas a la obra que realicen o puedan realizar trabajos simultáneamente a su ejecución (mantenimiento de ascensores, limpieza, etc.), de los riesgos por la concurrencia de actividades.

## 5.2. Del Coordinador de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto

Las funciones del coordinador durante la elaboración del proyecto son:

- Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención en el proyecto, estudio o estudio básico de seguridad y salud y en las previsiones e informaciones útiles para la realización de los trabajos posteriores.
- Elaborar o hacer que se elabore bajo su responsabilidad el estudio o estudio. básico.

Todo ello cuando proceda su designación (varios proyectistas).

## 5.3. Del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra

Son funciones del técnico que desempeñe estas labores, exista o no proyecto de ejecución:

1. Aprobar el plan de seguridad y salud para obras con proyecto o validar el documento informativo para obras sin proyecto, que elabore el contratista.
2. Adoptar las medidas necesarias para que sólo personas autorizadas puedan acceder a la obra.
3. Coordinar:
  - La aplicación de los principios de prevención y seguridad, al tomar decisiones técnicas y de organización y estimar la duración requerida para la ejecución de los trabajos.
  - Las actividades para que los contratistas apliquen los principios de la acción preventiva en tareas y actividades.
  - Las acciones y funciones de control de aplicación correcta de métodos de trabajo.



4. Organizar la coordinación de las actividades empresariales previstas en la Ley de Prevención.
5. Informar a las empresas y/o trabajadores autónomos que desarrollen actividades en obra sobre los riesgos, medidas de prevención y emergencia.
6. Impartir instrucciones a las empresas intervinientes y trabajadores autónomos.
7. Notificar cualquier anotación en el libro de incidencias al contratista y a los representantes de los trabajadores de éste. Si se refiere a incumplimientos de advertencias u observaciones previamente anotadas, remitir copia a la ITSS.
8. Paralizar los trabajos en caso de detectar situaciones de riesgo grave e inminente.

#### **5.4. Del Contratista**

Las empresas contratistas tienen las siguientes obligaciones:

- Estar inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas (REA).
- Elaborar el plan de seguridad y salud en el caso de obras con proyecto o la evaluación de riesgos de los trabajos contratados si éstas carecen de proyecto.
- Comunicar la apertura del centro de trabajo a la autoridad laboral.
- Habilitar y cumplimentar el libro de subcontratación, en caso de subcontratar a empresas o trabajadores autónomos.
- Designar cuando proceda a uno o varios recursos preventivos y asignarle el tiempo y medios necesarios para que cumpla sus funciones preventivas con eficacia.

Además de las obligaciones citadas, el contratista deberá cumplir con las incluidas en el artículo 11 del R.D. 1627/1997.

#### **5.5. Del Subcontratista**

Por su parte, las empresas subcontratistas están obligadas a:

- Estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas (REA).
- Tener elaborada la evaluación de riesgos de los trabajos contratados.
- Designar un interlocutor en materia preventiva en la obra.

Además de las obligaciones citadas, el subcontratista deberá cumplir con las incluidas en el artículo 11 del R.D. 1627/1997.



## 5.6. De los Trabajadores Autónomos

En el caso de los trabajadores autónomos, deberán cumplir las obligaciones incluidas en el artículo 12 del R.D. 1627/1997.

Los trabajadores autónomos están exentos del cumplimiento de la LPRL, a excepción del art. 24, por el que deben coordinarse con el resto de empresas y trabajadores autónomos para la información mutua de los riesgos que generan los trabajos que han de realizar. Además habrá que informar a la Comunidad de Propietarios con antelación de los trabajos a realizar.

En cualquier caso, se recomienda el cumplimiento de los mismos requisitos que cualquier trabajador por cuenta ajena, sobre todo si realizan trabajos de elevado riesgo o utilizan maquinaria que puede provocar accidentes a otros trabajadores de la obra.

**Se recuerda que de acuerdo con la Ley 32/2006, de Subcontratación en el sector de la construcción, los trabajadores autónomos no pueden subcontratar en ningún caso (véase anexo II de esta Guía).**



## 6. RESPONSABILIDADES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

### 6.1. Tipos de Responsabilidades

Las principales responsabilidades en materia de seguridad y salud laboral en las que puede incurrir una Comunidad de Propietarios en su calidad de Promotor, las podemos dividir en:

- Administrativas
- Penales
- Civiles

#### 6.1.1. La responsabilidad administrativa

Esta responsabilidad proviene de la infracción de normas relativas a la seguridad y salud laboral y se exige por comisión de infracciones administrativas, dando lugar a la imposición, previa tramitación del correspondiente expediente, de sanciones administrativas, sin que en ningún caso sea necesario que se produzca un daño.

Los sujetos responsables de la infracción, de acuerdo con el art. 2 del R.D. legislativo 5/2000 de 4 de agosto, Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social (LISOS), modificado por la Ley 54/2003 de 12 de diciembre, son las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que incurran en las acciones u omisiones tipificadas como infracción en la LISOS y, en particular:

- Los empresarios titulares de centro de trabajo, **los promotores y propietarios de obra** y los trabajadores por cuenta propia que incumplan las obligaciones que se deriven de la normativa de prevención de riesgos laborales.
- Las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes titulares de los centros de trabajo y empresas de dimensión comunitaria situadas en territorio español, respecto de los derechos de información y consulta de los trabajadores en los términos establecidos en su legislación específica.

Por otro lado, las infracciones en función de la naturaleza del deber infringido y de la entidad del derecho afectado, se dividen en:

- Leves
- Graves
- Muy Graves

##### 6.1.1.1. Infracciones leves en materia de PRL (art. 11- R.D. 5/2000):

- Las que supongan incumplimientos de la normativa de prevención de riesgos laborales, siempre que carezcan de trascendencia grave para la integridad física o la salud de los trabajadores.
- Cualesquiera otras que afecten a obligaciones de carácter formal o documental exigidas en la normativa de prevención de riesgos laborales y que no estén tipificadas como graves o muy graves.





### **6.1.1.2. Infracciones Graves en materia de PRL (art. 12-R.D. 5/2000):**

- No adoptar el empresario titular del centro de trabajo las medidas necesarias para garantizar que aquellos otros que desarrollen actividades en el mismo reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos existentes y las medidas de protección, prevención y emergencia, en la forma y con el contenido establecido en la normativa de prevención de riesgos laborales.
- En el ámbito de aplicación del 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, el incumplimiento de las siguientes obligaciones correspondientes al promotor:
  - a) No designar los coordinadores en materia de seguridad y salud cuando ello sea preceptivo.
  - b) Incumplir la obligación de que se elabore el estudio o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, cuando ello sea preceptivo, con el alcance y contenido establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales, o cuando tales estudios presenten deficiencias o carencias significativas y graves en relación con la seguridad y la salud en la obra.
  - c) No adoptar las medidas necesarias para garantizar, en la forma y con el alcance y contenido previstos en la normativa de prevención, que los empresarios que desarrollan actividades en la obra reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia.
  - d) No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud las obligaciones establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997 como consecuencia de su falta de presencia, dedicación o actividad en la obra.
  - e) No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud las obligaciones, distintas de las citadas en los párrafos anteriores, establecidas en la normativa de prevención de riesgos laborales cuando tales incumplimientos tengan o puedan tener repercusión grave en relación con la seguridad y salud en la obra.
- En el ámbito de la Ley Reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, es infracción grave del promotor de la obra permitir, a través de la actuación de la dirección facultativa, la aprobación de la ampliación excepcional de la cadena de subcontratación cuando manifiestamente no concurren las causas motivadoras de la misma prevista en dicha Ley, salvo que proceda su calificación como infracción muy grave, de acuerdo con el artículo siguiente.

### **6.1.1.3. Infracciones Muy Graves en materia de PRL (art. 13-R.D. 5/2000):**

- No adoptar el promotor o el empresario titular del centro de trabajo, las medidas necesarias para garantizar que aquellos otros que desarrollen actividades en el mismo



reciban la información y las instrucciones adecuadas, en la forma y con el contenido y alcance establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales, sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia cuando se trate de actividades reglamentariamente consideradas como peligrosas o con riesgos especiales.

- En el ámbito de la Ley Reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, es infracción muy grave del **promotor** de la obra permitir, a través de la actuación de la dirección facultativa, la aprobación de la ampliación excepcional de la cadena de subcontratación cuando manifiestamente no concurren las causas motivadoras de la misma previstas en dicha Ley, cuando se trate de trabajos con riesgos especiales conforme a la regulación reglamentaria de los mismos para las obras de construcción.

<b>Infracciones leves</b>	
Grado mínimo	40 a 405 €
Grado medio	406 a 815 €
Grado máximo	806 a 2.045 €
<b>Infracciones graves</b>	
Grado mínimo	2.046 a 8.195 €
Grado medio	8.196 a 20.490 €
Grado máximo	20.491 a 40.985 €
<b>Infracciones muy graves</b>	
Grado mínimo	40.986 a 163.955 €
Grado medio	163.955 a 409.890 €
Grado máximo	409.891 a 819.780 €

El importe final de la sanción dependerá del tipo (leve, grave, muy grave), que como vemos está tipificado, del grado (mínimo, medio, máximo), que responde a unos criterios de graduación, y del tramo (límite inferior, límite superior), que es valorado por parte del Inspector de Trabajo actuante, que es el que inicia el procedimiento sancionador con la tramitación del Acta oportuna, la cual es hecha efectiva por la autoridad laboral que corresponda en función de la importancia de la sanción propuesta. La valoración viene condicionada por la existencia de las circunstancias agravantes o atenuantes, que en materia de prevención de riesgos laborales vienen expresamente indicadas en el art. 39.3 TRLISOS. Así, para que se pueda acceder desde el grado mínimo a los superiores, y desde el tramo inferior al superior es necesaria la concurrencia de una o varias (según el grado y el tramo) circunstancias agravantes de las señaladas en el citado art. 39.3 TRLISOS.

### 6.1.2. La Responsabilidad Penal

Esta responsabilidad nace cuando la conducta de cualquiera de los que intervienen en el proceso productivo puede quedar incurso en alguna de las figuras que recoge como ilícitas el actual Código Penal. Destacaremos los preceptos más significativos en esta materia, que son:

- **Art. 316, C.P.:** “Los que con infracción de las normas de prevención de riesgos laborales y estando legalmente obligados, no faciliten los medios necesarios para que los trabajadores desempeñen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas, de forma que pongan así en peligro grave su vida, salud o integridad física, serán castigados con las penas de prisión de seis meses a tres años y multa de seis a doce meses”.
- **Art. 317, C.P.:** “Cuando el delito a que se refiere el artículo anterior se cometa por imprudencia grave, será castigado con la pena inferior en grado”.
- **Art. 318, C.P.:** “Cuando los hechos previstos en los artículos anteriores se atribuyeran a personas jurídicas, se impondrá la pena señalada a los administradores o encargados del servicio que hayan sido responsables de los mismos y a quienes, conociéndolos y pudiendo remediarlo, no hubieran adoptado medidas para ello”.

De acuerdo con lo que se indica en el párrafo primero, resaltaremos que este tipo de responsabilidad se extiende no sólo a los empresarios, sino también a los técnicos, directivos, mandos intermedios e incluso trabajadores a quien pudiera imputárseles, por su conducta.

En relación con la existencia de responsabilidad penal, es conveniente realizar alguna precisión:

1. Es muchas ocasiones se busca la imputación penal como vía más rápida para el acceso a una responsabilidad civil, pues todo el que es responsable penal de un delito o falta es también responsable civil de los daños producidos como consecuencia de la comisión del delito o falta.
2. La responsabilidad penal de la Comunidad de Propietarios no es posible porque responsables penales solo lo pueden ser las personas físicas. Así, en este caso el responsable penal lo podrá ser el Presidente, el Administrador, o el Secretario, o acumulaciones de dichas figuras, en función de cada caso concreto y de las circunstancias del mismo, puesto que dichos cargos son los que representan a la Comunidad de Propietarios durante el tiempo por el que hayan sido elegidos.
3. Las responsabilidades administrativas (que son las que integran el delito de riesgo tipificado en el art. 316 CP) que corresponden al promotor en materia de prevención



de riesgos laborales son varias: hacer que se elabore por técnico competente el ESS o EBSS con el alcance y contenido establecido en las normas de aplicación; designar al CSS cuando ello sea preceptivo y controlar que cumple las obligaciones establecidas en el art. 9 RD 1627/1997, dedicando a ello la actividad, presencia y dedicación necesaria; y adoptar las medidas necesarias de coordinación.

4. Normalmente los accidentes se producen por falta de medidas concretas de seguridad, por la ausencia o incorrección de condiciones materiales de seguridad, pero también por la concurrencia de deficiencias de gestión preventiva (como causas accesorias) tales como una inadecuada previsión de riesgos (ESS) o una deficiente coordinación (CSS). En tales casos, si bien es cierto que el responsable administrativo por la culpa “in eligendo” es el promotor, no es menos cierto que el autor material es el técnico competente (encargado de la elaboración del ESS o nombrado como CSS) y que dicho técnico competente va a ser el responsable penal directo de la comisión del delito o falta (si así lo estima el Juez).
5. En los casos anteriores, la responsabilidad penal del responsable de la Comunidad de Propietarios aparecerá cuando el técnico competente pueda demostrar que las deficiencias del ESS elaborado por él, o las deficiencias en la coordinación realizada han venido “impuestas” de alguna manera por el representante de la Comunidad de Propietarios, a consecuencia de órdenes concretas de inactividad, limitaciones impuestas en la capacidad de obrar del citado técnico competente, o existencia de instrucciones concretas para la comisión de actividades que puedan ser consideradas como delitos o faltas. Fuera de estos casos se hace muy difícil considerar que pueda existir una imputación penal del representante de la Comunidad de Propietarios. Lo que no obsta para que ante casos de riesgo grave claramente perceptibles para cualquier persona con un mínimo de sentido común (y que no requieran de conocimientos técnicos o cualificados en materia constructiva), pueda darse una imputación de los responsables de la Comunidad de Propietarios que siendo conocedores de la existencia de ese riesgo grave e inminente no hubieran adoptado medidas para su subsanación, en base a lo dispuesto en el art. 318 CP (“...quienes conociéndolo y pudiendo remediarlo, no hubieran adoptado medidas para ello”).
6. Todo lo anterior no obsta para la posible existencia de responsabilidad penal del representante de la Comunidad de Propietarios cuando dicha Comunidad actúa no solo como promotora sino también como contratista. En tal caso, el abanico de responsabilidades administrativas es muchísimo más amplio y la imputación penal puede ser más fácil.

### **6.1.3. La Responsabilidad Civil**

Esta responsabilidad, consiste en la reparación del daño causado, concretándose en la indemnización de los perjuicios causados a la víctima. Se nos presentan las siguientes



posibilidades:

- a) **Responsabilidad Civil derivada de la Penal.** Esta responsabilidad es la derivada de delito o falta, luego el primer requisito necesario para que aparezca es que se haya cometido una infracción penal. Sin infracción penal no puede exigirse este tipo de responsabilidad civil.
- b) **Responsabilidad Civil contractual.** La responsabilidad contractual se caracteriza fundamentalmente por su origen, que a su vez constituye su limitación, ya que para que nazca es necesario que exista un vínculo obligacional incumplido. Es decir, así como la responsabilidad civil por delito o falta requiere de la existencia del ilícito penal, la responsabilidad contractual precisa de la vigencia de una relación jurídica en cuyo marco se desarrollan derechos y deberes correlativos para las partes, de forma que el incumplimiento de las obligaciones suponga un perjuicio para la otra parte del contrato que debe ser resarcido. Los sujetos responsables son las partes contratantes. Todo lo anterior, de acuerdo con el art. 1.101 del Código Civil.
- c) **Responsabilidad Civil extracontractual.** Se trata de una responsabilidad civil que parte de la inexistencia de una previa relación contractual entre el perjudicado y el causante del daño y se funda en el deber general de no realizar actos que causen mal a otros. Lo que supone que se desarrolla con mayor extensión que la responsabilidad civil contractual ofreciendo una multitud de manifestaciones. Cabe responsabilidad extracontractual tanto por acciones (culpa in faciendo) como por omisiones (culpa in non faciendo) pero también por la omisión de un deber de supervisión (culpa in vigilando) o un defecto en la selección del personal (culpa in eligendo), e incluso por haber realizado una defectuosa formación (culpa in educando) o por la dejación de autoridad (culpa in non puniendo). Todo ello en base los artículos 1902 al 1910 del Código Civil.

Lo habitual en caso de producirse un accidente de trabajo es que se exija responsabilidad civil a quien tenga un seguro para ello. Por ello, habrá que determinar si en la cobertura del seguro de responsabilidad civil de la Comunidad de Propietarios está cubierta esta contingencia.

## 6.2. Compatibilidad de Responsabilidades

De forma resumida podemos establecer:

- Administrativa y penal, son incompatibles.
- Administrativa y civil, son compatibles.
- Penal y civil, son compatibles.



## 7. GESTIÓN DE DOCUMENTACIÓN

La comunidad de propietarios, en su condición de promotor, debe estar en posesión de una serie de documentos que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones en materia de prevención, los cuales estarán a disposición de la Autoridad Laboral.

### 7.1. Promotor (Comunidad de Propietarios)

- Licencia de obra.
- Proyecto de ejecución acompañado de estudio de seguridad y salud o estudio básico (en el caso de obras con proyecto), o documentación técnica descriptiva de las obras a realizar, acompañada de documento informativo en materia preventiva, que hace las veces de estudio o estudio básico de seguridad y salud (obras sin proyecto).
- Contratos de designación de la dirección facultativa:
  - Director de obra.
  - Director de ejecución.
  - Coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución.
- Documentos exigibles al promotor que genera el coordinador:
  - Actas de reuniones de coordinación.
  - Instrucciones del coordinador.

Por otro lado, es recomendable que la Comunidad de Propietarios verifique o haga verificar la documentación que a continuación se referencia de las empresas y trabajadores autónomos intervinientes.

### 7.2. Contratista

- Inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas (REA).
- Documento acreditativo de la modalidad preventiva asumida (servicio de prevención ajeno, propio o mancomunado).
- Apertura de Centro de Trabajo.
- Plan de seguridad y salud (en caso de obras con proyecto) o evaluación de riesgos a los trabajos a realizar (obras sin proyecto).
- Nombramiento de Recurso Preventivo y actividades donde será necesaria su presencia.
- Libro de Subcontratación.

De los trabajadores a intervenir en obra:

- Formación art. 19 LPRL.
- Formación de Convenio Colectivo de aplicación.



- Información de riesgos de la obra (art. 18 LPRL).
- Aptitud médica.
- Autorización de uso de equipos de trabajo de riesgo.

### **7.3. Subcontratista**

- Evaluación de riesgos de los trabajos a realizar.
- Inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas (REA).
- Documento acreditativo de la modalidad preventiva asumida (servicio de prevención ajeno, propio o mancomunado).
- Nombramiento de un interlocutor en materia preventiva.
- De los trabajadores a intervenir en obra:
  - Formación art. 19 LPRL.
  - Formación de Convenio Colectivo de aplicación.
  - Información de riesgos de la obra (art. 18 LPRL).
  - Aptitud médica
  - Autorización uso equipos de trabajo de riesgo.

### **7.4. Trabajadores Autónomos**

Siguiendo la recomendación del punto 5.6, es deseable que los trabajadores autónomos dispongan de:

- Nombramiento de un responsable de seguridad.
- Formación art. 19 LPRL.
- Formación de Convenio Colectivo de aplicación.
- Información de riesgos de la obra (art. 18 LPRL).
- Aptitud médica
- Autorización uso equipos de trabajo de riesgo.



## 8. NORMATIVA DE APLICACIÓN

A continuación se enumeran los textos normativos más relevantes en materia de prevención de riesgos laborales de aplicación en obras de construcción:

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (y sus diversas modificaciones de 1988, 1990, 1992, 1999, 2000, 2003, 2009 y 2011)
- 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 Prevención.
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Real 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 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- 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, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción. Ordenanzas municipales de la localidad donde se ubique la obra.

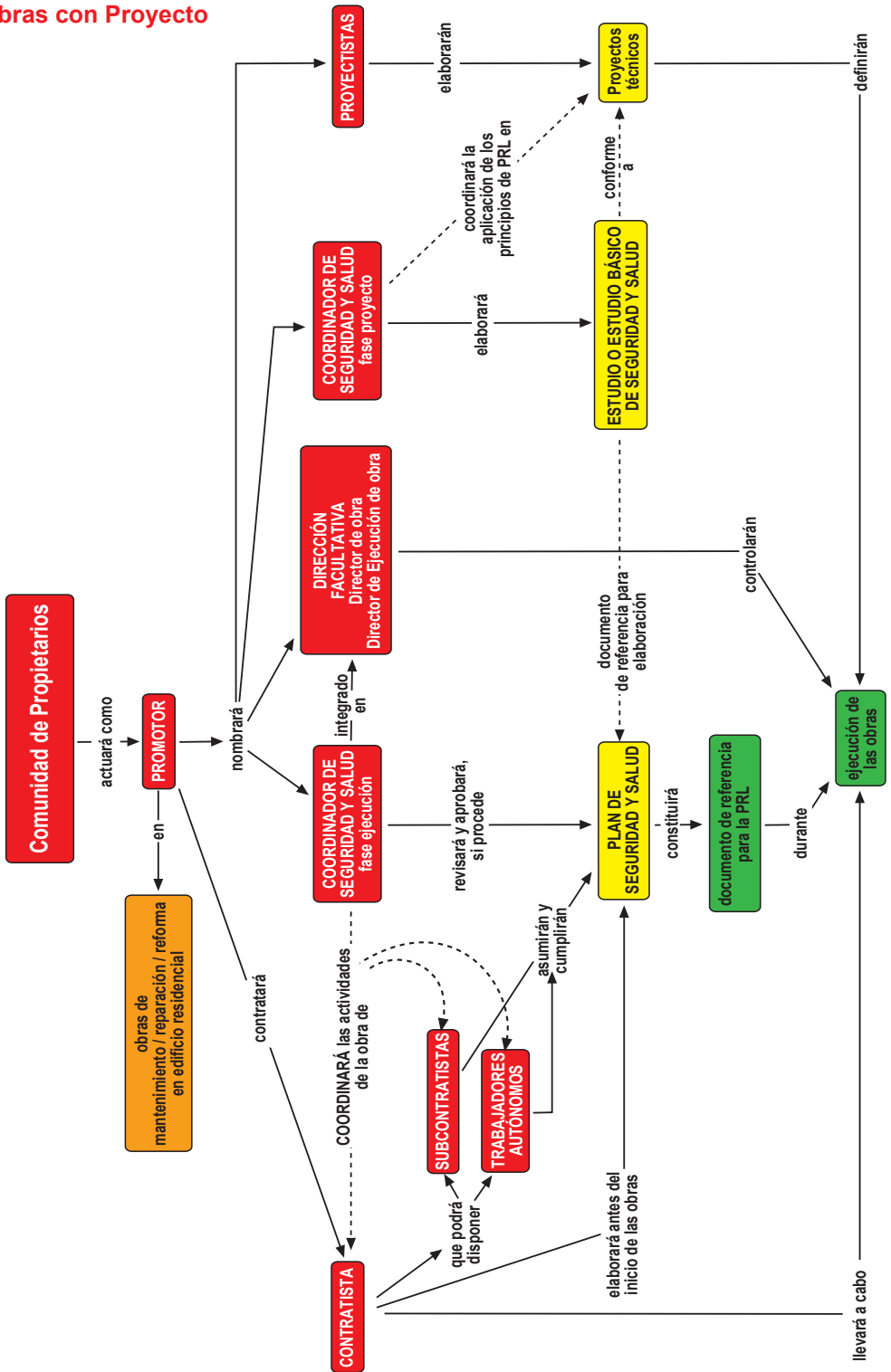




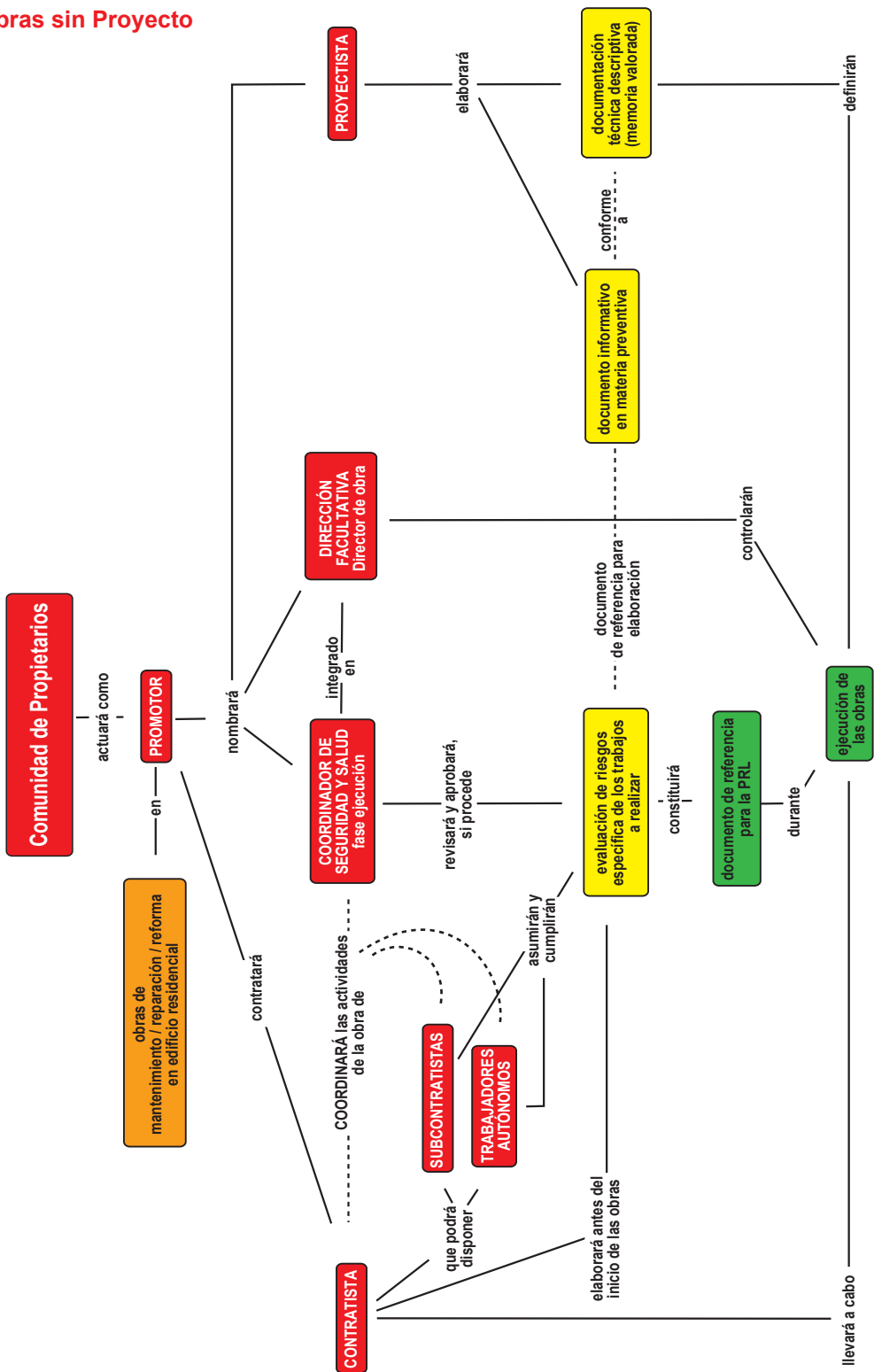
# **ANEXO I: DIAGRAMAS DE OBLIGACIONES DE LOS AGENTES INTERVINIENTES**



- Obras con Proyecto

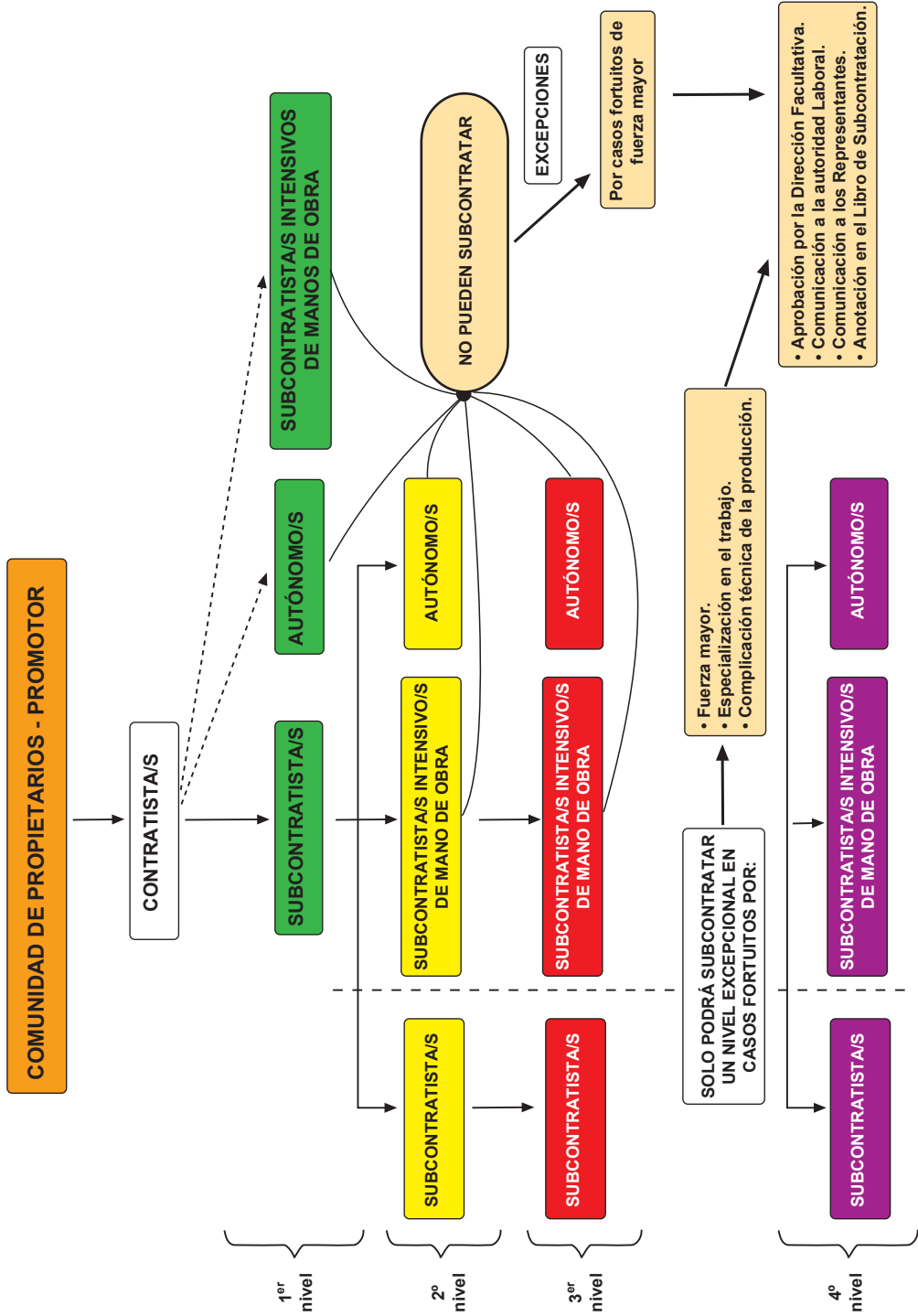


### - Obras sin Proyecto





## **ANEXO II: DIAGRAMA DE SUBCONTRATACIÓN EN OBRA**





## **ANEXO III: FICHAS DE REQUISITOS DE SEGURIDAD EN LAS OBRAS**



Es necesario resaltar que la normativa de aplicación a las obras que se realizan en las Comunidades de Propietarios es extensa y compleja, y la necesidad de conocimientos técnicos y preventivos para controlar y coordinar la seguridad de una obra es evidente, por tanto, es fundamental que la Comunidad confíe esta labor a un técnico especializado.

En cualquier caso, se ha creído conveniente incluir, a título informativo, unas fichas resumen de los trabajos que más comúnmente se realizan en las Comunidades de Propietarios y de sus requisitos de seguridad más importantes. Estas fichas pretenden únicamente proporcionar unas nociones básicas a la Comunidad sobre las medidas preventivas que se deben adoptar en las obras que promueven.

Fichas incluidas:

- **Ficha nº 1: Implantación en obra**
- **Ficha nº 2: Prevención en trabajos en sótanos**
- **Ficha nº 3: Prevención en trabajos de demolición**
- **Ficha nº 4: Prevención en trabajos en cubiertas**
- **Ficha nº 5: Prevención en trabajos de montaje de ascensores**
- **Ficha nº 6: Prevención en trabajos verticales**
- **Ficha nº 7: Prevención en el uso de andamios**
- **Ficha nº 8: Prevención en el uso de plataformas elevadoras**

**FICHA Nº 1: IMPLANTACIÓN EN OBRA****1/2**

La correcta implantación en obra es el paso previo para evitar muchos riesgos debidos a las interferencias con el entorno. Conseguimos con una buena implantación aislar la obra de terceros evitando causarles riesgos y molestias.

La implantación permite a los trabajadores disponer de los servicios sanitarios y comunes exigidos por la reglamentación vigente.

Para garantizar la estabilidad estructural de los edificios colindantes, así como diseñar y calcular los medios auxiliares y protecciones para retener objetos será necesaria la intervención de un Técnico Cualificado.

**Requisitos de seguridad**

- Condiciones del entorno
  - Tener claro los puntos de las distintas acometidas, eléctrica, agua y saneamiento.
  - Conocer las características de los viales de tráfico para el acceso a obra y la ordenación del mismo.
  - Realizar un estudio detallado de las edificaciones colindantes con la finalidad no afectar a su consolidación y estabilidad estructural.
  - Realizar un análisis de las posibles afecciones al medio ambiente.
  - Suministro de agua potable gratuita a los trabajadores.
  - Mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpieza.
- Delimitación física de la obra.
  - Vallado perimetral de la obra (2 metros de altura).
  - Establecer los accesos a la obra independientes (si fuera posible) de los usuarios.
  - Establecer la vías de evacuación y emergencia.
  - Delimitar y acondicionar las zonas de almacenamiento (en especial de productos peligrosos).
  - Señalización de accesos, vías de evacuación, almacenamientos,...
  - Instalación de marquesinas y otras estructuras auxiliares.
- Servicios sanitarios y comunes
  - Vestuarios:
    - Superficie 2m<sup>2</sup>/T.
    - Altura mínima: 2,50 m.
  - Duchas y lavabos: 1/10 t. o fracción.(=CCSC)
    - Dimensiones mínimas: 70x70 cm.



## FICHA Nº 1: IMPLANTACIÓN EN OBRA

2/2

- Retretes y lavabos:
  - Hombres: 1/25 T. o fracción (=CCSC)
  - Mujeres: 1/15 T. o fracción
  - Lavabos: 1/retrete
  - Espejos: 1/lavabo
  - 1 secamanos (de celulosa o eléctrico), portarrollos y papel higiénico, jabonera dosificadora, recipiente recogida de celulosa sanitaria.
- Local de Primeros Auxilios: si + de 50 t.



**FICHA Nº 2: PREVENCIÓN EN TRABAJOS EN SÓTANOS**

1/1

Los sótanos de los edificios residenciales están destinados fundamentalmente a albergar las plazas de aparcamiento y los trasteros de los usuarios. Las obras más comunes en sótanos de edificios podrían ser:

- Eliminación de humedades en los cerramientos verticales y horizontales de la envolvente del sótano.
- Reparación o refuerzo de elementos estructurales.
- Reparación de colectores de saneamiento e instalaciones de ventilación forzada.
- Pintado de paramentos verticales y suelo.
- Limpieza periódica con agua a presión de los garajes.

**Requisitos de seguridad**

- Antes de comenzar a trabajar asegurar una correcta iluminación y ventilación de la zona de trabajo, instalando iluminación adicional y un sistema de ventilación forzada si fuera necesario.
- Prever un recorrido de evacuación libre de obstáculos desde la zona de trabajo hasta el exterior, y dotar de elementos de extinción de incendios.
- Coordinar los trabajos en sótanos para evitar interferencias con el tráfico interior de vehículos y usuarios a pie del edificio.
- Utilización de plataformas de trabajo sólidas y estables con barandilla de protección evitando en la medida de lo posible el uso de escaleras de mano.
- Los productos químicos y las pinturas se almacenarán en lugares adecuados fuera del alcance de los usuarios. Se tenderá a utilizar productos no peligrosos.
- Mantener las zonas donde se realicen trabajos de reparación o mantenimiento limpias, ordenadas iluminadas y adecuadamente acotadas.



## FICHA Nº 3: PREVENCIÓN EN TRABAJOS DE DEMOLICIÓN

1/2

Una DEMOLICIÓN es la destrucción o desmontaje ordenado y metódico de un edificio o elemento constructivo. Las DEMOLICIONES más comunes en las obras realizadas por Comunidades de Propietarios son:

- Apertura de huecos en forjados y recorte de losas de escalera para la posterior instalación de un ascensor.
- Apertura de huecos o demolición de particiones y cerramientos.
- Demolición de elementos singulares o revestimientos de fachada.
- Demolición de pavimentos de cubierta y retirada de impermeabilización.

### Requisitos de seguridad

- En caso de tener que realizar demoliciones de elementos estructurales, deberá existir un proyecto de demolición. Se seguirán escrupulosamente las medidas indicadas en éste (apuntalamientos, apeos, sobrecarga por escombros, etc.).



**FICHA Nº 3: PREVENCIÓN EN TRABAJOS DE DEMOLICIÓN****2/2**

- Cuando se prevea la existencia de amianto será necesario elaborar un plan de desamiantado que será presentado a la autoridad laboral competente para su aprobación e inicio de los trabajos, de acuerdo con lo establecido en el R.D. 396/2006.
- Se tendrá especial precaución durante las demoliciones con los servicios afectados, tales como instalaciones eléctricas, gas, agua, etc.
- Adoptar medidas para evitar la caída de cascotes y materiales sobre las personas (colocar marquesinas, mallas, vallar las zonas de trabajo y zonas con riesgo de caída de objetos, etc.)
- Coordinar los trabajos de demolición para evitar interferencias con otros trabajos y/o los usuarios del edificio.
- En trabajos en altura, utilización de plataformas sólidas y estables que dispongan de barandilla o en su defecto utilización de sistemas de protección individual contra caídas.
- Utilización de los equipos de protección individual específicos: mascarilla anti-polvo, gafas de protección y protecciones auditivas.
- Mantener las zonas donde se realicen demoliciones limpias, ordenadas y adecuadamente acotadas.
- No dejar ningún elemento a medio demoler al final de la jornada.



**FICHA Nº 4: PREVENCIÓN EN TRABAJOS EN CUBIERTAS**

1/2

Nos podemos encontrar dos tipos principales de cubiertas: por un lado, **cubiertas planas protegidas o no protegidas, entendiéndose por protegidas las que están dotadas de una protección perimetral de al menos 1 metro de altura** ; por otro lado, **cubiertas inclinadas**.

Tanto en las cubiertas planas como en las inclinadas el riesgo de caída de altura durante el trabajo en ellas es elevado, por lo que las medidas a adoptar deben estar muy bien planificadas.

**Requisitos de seguridad**

- Las **zonas de trabajo estarán perfectamente acotadas y señalizadas**, habiendo informado de forma previa al inicio de éste a los propietarios del edificio, manteniendo siempre los tajos de forma ordenada, limpia y con iluminación suficiente.
- **El acceso a la cubierta será seguro**. Para ello, si no es posible el uso de la escalera del edificio, el acceso se realizará a través de escaleras y/o plataformas normalizadas, instaladas de forma correcta y empleadas de forma adecuada.
- En las zonas donde exista riesgo de caída de altura, **se planificarán los trabajos para que estos se realicen en todo momento con protección colectiva**. Se instalarán barandillas de protección para ello, e incluso, andamios normalizados que protegerán perimetralmente el riesgo de caída de altura en la zona de trabajo.



**FICHA Nº 4: PREVENCIÓN EN TRABAJOS EN CUBIERTAS****2/2**

- Si no es posible de ninguna manera el empleo de protección colectiva para la protección del riesgo de caída de altura en alguna zona de trabajo de la cubierta, se instalarán líneas de anclaje normalizadas ancladas a puntos de anclaje normalizados, cumpliendo con la norma UNE EN 795. A estas líneas de anclaje se sujetarán los operarios para realizar los trabajos necesarios.
- Si se hace necesario el uso de **grúas móviles** que puedan aportar materiales a los tajos, se prestará atención al **movimiento de las cargas**, no pasando estas por encima de edificios colindantes, de peatones que circulen por la calle ni de propietarios que pudieran estar presentes en alguna zona del edificio. Para ello, se utilizarán cabos guía que permitan un movimiento seguro de la carga.
- En caso de que exista alguna zona de cubierta, acabada con un material del que se dude de su resistencia, en la misma se instalarán pasarelas para el tránsito de los trabajadores.



**FICHA Nº 5: PREVENCIÓN EN TRABAJOS DE MONTAJE DE ASCENSORES****1/2**

La instalación de ascensores en las comunidades de propietarios en la mayoría de los casos es interior al edificio por lo que coincide con el normal desarrollo y actividad en la misma, conviviendo trabajadores de la empresa instaladora con el tránsito continuo y diario de personas por el edificio. En muchos casos se hace necesario realizar demoliciones en esa zona interior del edificio.

**Requisitos de seguridad**

- En primer lugar, habrá un conocimiento pleno por parte de los vecinos de que se realizan trabajos en el interior del hueco del ascensor. Se señalizará y acotará la zona, la cual dispondrá de iluminación suficiente en el tajo y sus inmediaciones.
- En cada planta y junto al hueco del ascensor, se colocará un cartel de señalización que advierta de la presencia de operarios en el hueco, con el fin de que los vecinos conozcan la presencia de aquellos y extremen las precauciones.
- Se mantendrán los tajos y la zona de paso del ascensor ordenada, limpia y con iluminación suficiente.
- Si la instalación del ascensor se prevé en el hueco de una escalera existente entre los distintos tramos, para el tabicado del mismo se hará necesario retirar la barandilla de protección de la escalera. Además de retirar esta barandilla por tramos, según se vayan ejecutando los cerramientos de ladrillo, **se instalarán protecciones colectivas para eliminar el riesgo de caída a distinto nivel por el hueco interior**. Estas protecciones colectivas podrán consistir en la instalación de un andamio tubular en el hueco, la colocación de barandillas de protección en el canto de la escalera, de manera que sea posible el tabicado sin retirar esta barandilla o la instalación de sistemas de redes de seguridad verticales.
- Como solución excepcional y si no es posible lo anterior, se instalarán verticalmente líneas de anclaje normalizadas, a las cuales los operarios se sujetarán por medio de su arnés de seguridad y su cabo de anclaje.
- Los trabajos en el hueco serán realizados por empresas especializadas en ascensores. Utilizarán prioritariamente plataformas de trabajo diseñadas a tal efecto, y que son instaladas a la losa de hormigón. La plataforma de trabajo tendrá una dimensión tal que cierre todo el hueco del ascensor. Si no es así, estará protegida perimetralmente por barandillas de al menos 1m. de altura.

**FICHA Nº 5: PREVENCIÓN EN TRABAJOS DE MONTAJE DE ASCENSORES****2/2**

- Si no es posible el uso de plataformas de trabajo, se instalarán líneas de anclaje verticales sujetas a puntos de anclaje instalados en la parte superior del edificio, a las cuales los operarios se anclarán convenientemente. Se verificará que las líneas de anclaje discurren lo más cerca posible a los huecos de puertas, evitando puntos de abrasión y corte que puedan deteriorar el sistema. En este caso, el recibido de los cercos de las puertas de paso de las plantas se realizará por los operarios estando sujetos a estos sistemas anti-caídas.
- Las botoneras de mando deben quedar totalmente inoperativas cuando los operarios de montaje se ausenten de su lugar de trabajo.



**FICHA Nº 6: PREVENCIÓN EN TRABAJOS VERTICALES**

1/1

Los trabajos verticales se realizan con un equipo de trabajo compuesto por un sistema de protección individual contra caídas denominado sistema de acceso y posicionamiento mediante cuerdas.

Estos equipos permiten al operario acceder al punto de trabajo y sostenerse mediante cuerdas.

**Requisitos de seguridad**

- Estas técnicas son muy complejas. La intervención de una empresa especialista y un técnico cualificado en la materia son básicos para la realización de un trabajo en condiciones de seguridad.
- La utilización de las técnicas de acceso y posicionamiento mediante cuerdas se limitará a circunstancias en las que la evaluación del riesgo indique que el trabajo puede ejecutarse de manera segura y en las que además, la utilización de otro equipo no esté justificada. (Punto 4.3 Anexo I R.D. 1215/97). Será necesario pues que el Servicio de Prevención de la empresa que realice estos trabajos evalúe los riesgos o que el plan de seguridad de la obra justifiquen este precepto.
- Las condiciones de la instalación y de los equipos vienen recogidas en el R.D. 1215/97 y en Norma UNE EN, siendo de vital importancia la idoneidad y el correcto ensamblaje de los mismo, pues no todos los equipos son compatibles.
- Deben tener la resistencia y elementos de apoyo para que no supongan un riesgo por rotura. (Punto 1.6 Anexo I R.D. 1215/97) Será necesario que un **Técnico competente** determine el punto seguro para el anclaje de las cuerdas.
- Los trabajadores suspendidos deben disponer de una formación adecuada y específica que contemple los siete puntos del Punto 4.1.f Anexo II R.D. 1215/97.
- El trabajo debe planificarse y supervisarse de manera que se pueda socorrer inmediatamente a un trabajador herido suspendido (Punto 4.1.e Anexo II R.D. 1215/97). Para conseguir esto el equipo mínimo debe constar de dos operarios, uno trabajando suspendido y otro listo para un posible rescate. Se debe disponer de un plan de emergencia que será elaborado por un el Servicio de prevención o estará recogido en el Plan de seguridad y salud de la obra.



**FICHA Nº 7: PREVENCIÓN EN EL USO DE ANDAMIOS****1/2**

En algunas de las obras habitualmente acometidas por las comunidades de propietarios, generalmente en trabajos realizados en fachadas, es habitual el uso de andamios.

Existen distintos tipos de andamios: tubulares apoyados, de mástil o cremallera y suspendidos (colgados). Para trabajos a poca altura también pueden utilizarse andamios móviles con ruedas o andamios de borriquetas.

**Requisitos de seguridad**

- Todo andamio deberá cumplir las condiciones generales respecto a materiales, estabilidad, resistencia, seguridad en el trabajo y seguridad en general, y las particulares referentes a la clase a la que el andamio corresponda, especificadas en el R.D. 1215/97 de equipos de trabajo (modificado por el R.D. 2177/04) respecto de su utilización. También cumplirá lo estipulado en el V Convenio General del Sector de la Construcción.
- Los **andamios considerados máquinas** (de mástil y colgados) deberán contar con el marcado CE y declaración CE de conformidad. Además, cumplirán las exigencias del R.D. 1644/08 de comercialización de máquinas.
- Para el resto de andamios a utilizar, **se recomienda que sean certificados** (UNE EN 12810, UNE EN 12811, etc.), frente a los andamios tradicionales no normalizados, que suelen presentar graves carencias en materia de seguridad y salud.
- El **montaje, utilización y desmontaje de cualquier tipo de andamio** se efectuará conforme al manual de instrucciones aportado por el fabricante o suministrador. En concreto, para:
  - **Andamios con marcado CE y andamios certificados**, el montaje y desmontaje se efectuará bajo la dirección y presencia continuada de una persona competente, la cual deberá contar al menos con dos años de experiencia en este trabajo y tener formación de nivel básico en prevención de riesgos laborales.
  - **Andamios no certificados**, cuyo uso no se recomienda, en caso de su instalación a más de 6 metros de altura **será necesario elaborar un plan de montaje utilización y desmontaje**, redactado por una persona competente, que en este caso será una persona con formación universitaria que lo habilite. Su montaje y desmontaje también se efectuará bajo la dirección y presencia continuada de persona competente.
- Tras la revisión inicial del andamio antes de su utilización, se recomienda la emisión de un **certificado de montaje**, firmado por la persona competente, llamada también director del montaje. Esta persona competente será la anteriormente citada, dependiendo

## FICHA Nº 7: PREVENCIÓN EN EL USO DE ANDAMIOS

2/2

de si el andamio lleva marcado CE o es normalizado o si por el contrario no es normalizado. También deberá inspeccionarlo antes de su puesta en servicio, periódicamente y tras circunstancias que puedan alterar su resistencia o estabilidad.

- Los operarios que intervengan en el montaje y desmontaje de andamios deberán tener y acreditar formación específica en esta materia.
- Será necesario analizar con cautela la invasión de los andamios en la vía pública, procediendo al corte de calle si es necesario.
- Se debe efectuar una prueba de carga a los andamios colgados antes de su uso (artículo 197 del V CGSC).
- Respecto a la **utilización de los andamios**:
  - Se evitará que los andamios se desplomen o se desplacen accidentalmente. Las plataformas de trabajo, las pasarelas y las escaleras de los andamios serán diseñadas de forma que se evite que las personas caigan o estén expuestas a caídas de objetos.
  - Los elementos de apoyo de un andamio deberán estar protegidos contra el riesgo de deslizamiento.
  - Las dimensiones, la forma y la disposición de las plataformas de los andamios deberán ser apropiadas para el tipo de trabajo que se va a realizar, ser adecuadas a las cargas que hayan de soportar y permitir que se trabaje y circule en ellas con seguridad. Tendrán una anchura mínima de 60 cm. y si están instaladas a más de 2 metros de altura, dispondrán de barandillas de protección.



## FICHA Nº 8: PREVENCIÓN EN EL USO DE PLATAFORMAS ELEVADAS

1/1

Como alternativa al uso de andamios, los trabajos en altura a acometer en las comunidades de propietarios pueden realizarse utilizando plataformas elevadoras móviles de personal (PEMP).

Existen varios tipos de PEMP, siendo las más comunes las de tijera, articuladas, telescópicas y sobre camión.

### Requisitos de seguridad

- Cumplirán las prescripciones indicadas en el R.D. 1215/97 de equipos de trabajo y en el V Convenio General del Sector de la Construcción.
- Las PEMP deben contar con el **marcado CE, declaración CE de conformidad**. Cumplirán lo estipulado en el R.D. 1644/08 de comercialización de máquinas.
- Dispondrán del **manual de instrucciones** suministrado por el fabricante o suministrador. Su utilización se realizará conforme al citado manual de instrucciones.
- Los **operarios que manejen** las PEMP deben tener formación específica en esta materia.
- Se **delimitará la zona de influencia de la PEMP** para evitar el paso de personas y el correspondiente riesgo de caída de objetos o de golpeo con los elementos móviles de la máquina.
- Será necesario analizar con cautela la **invasión de las plataformas en la vía pública**, sobre todo cuando hay que desplegar los estabilizadores. Se procederá al corte de calle si se considera necesario.
- La utilización o no de arnés durante el uso de la máquina se hará conforme al manual de instrucciones del fabricante. Si así lo indica este y la plataforma lleva un punto de anclaje previsto, será obligatoria su utilización. Normalmente las de tijera no suelen llevarlo, mientras que las articuladas y telescópicas sí.
- En cualquier caso, está prohibido que los operarios salgan de la PEMP para acceder a cualquier lugar de la obra, así como que se suban encima de las barandillas de la propia PEMP.





## EMPRESAS COLABORADORAS

Las siguientes empresas, las cuales realizan trabajos en obras de Comunidades de Propietarios, han colaborado en la redacción de esta Guía:



### APLICACIONES DECOMAN, S.L.

C/. Berna, 26 - Polig. Industrial Cabezo Beaza  
 Apdo. correos 2299 - 30353 CARTAGENA (Murcia)  
 Tels : 968 52 28 96 - 658 80 12 68 - Fax 868 06 29 90  
 info@pinturasdecoman.com • www.pinturasdecoman.com



### AZUCHE 88, S.L.

C/. Camino de los Garres, 23  
 30012 (Murcia)  
 Tel. 968 340 223 - Fax 968 342 073  
 azuche88@azucho88.com • www.azucho88.com



### CONSTRUABALON, S.L.

Avda. Los Garcías 28 - 30394 CANTERAS (CARTAGENA)  
 Telf - Fax: 968 534 607  
 info@construabalon.com • www.construabalon.com



### CONSTRUCCIONES DEHESA DE CAMPOAMOR, S.L.

C/. Formentera, 2 - 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)  
 Telf - Fax: 965 320 091  
 primi@codecasa.es • www.construccionescampoamor.com



**DEYCON, S.A.**  
**CONSTRUCCIONES**

**DEYCON, S.A.**

C/. Molina de Segura, 3 - bajo izquierda - Edif. Nelva - 30007 MURCIA

Tel: 968 200 203 - Fax: 968 200 174

---



**Fachadas Serna, S.L.**  
**RESTAURACIÓN Y REFORMAS**

**FACHADAS SERNA, S.L.**

Camino de Tiñosa, 55 - 30570 SAN JOSÉ DE LA VEGA (Murcia)

Tels. 968 82 38 29 - 608 84 46 25 - Fax: 968 83 70 30

serna@fachadasserna.es • www.fachadasserna.es

---



FRANCISCO Y JUAN JOSÉ BERNABÉ, C.B.

**INBER ELECTRICIDAD**

Carril de los Tordillos, 22 - 30168 ERA ALTA (Murcia)

Tels. 639 66 12 11 - 619 03 96 32 - Fax: 968 34 44 83

inber@inber.eu

---



**MARIANO PÉREZ PÉREZ CONSTRUCCIONES S.L.U.**

C/. Adolfo Ceño, 10 - 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR (Murcia)

Mariano 669 824 745 - Sonia 670 869 089

info@mapconstrucciones.com • www.mapconstrucciones.com

---



**ORONAPECRÉS**

C/. Central, 12 - 30100 ESPINARDO (Murcia)

Tel: 968 858 198

pecres@orona.es • www.pecres.orona.es



**PEGIRO** | RESTAURACIÓN  
DE FACHADAS

**PEGIRO, S.L.**

Ctra. Balsicas - San Javier, km. 19,5 - 30591 BALSICAS (Murcia)  
Tel. 968 580 429 - Fax 968 581 241  
clientes@pegiro.com  
www.pegiro.com



**PROYECTOS GONBI, S.L.**

C/. Vereda, 50 - 30152 ALJUCER (Murcia)  
Tels. 696 880 896 - 687 788 258  
juliangonzalez3@hotmail.com  
www.proyectosgonbi.com



**REFORMAS INTEGRALES BEMAR**

Enrique Bernal Alonso - Tel. 679 944 269  
Plaza Europa, 3 - MOLINA DE SEGURA (Murcia)  
enriquebernalalonso@gmail.com - reformasbemar@gmail.com  
www.reformasbemar.com



**TABIKE, DISEÑOS Y OBRAS DE INTERIOR**

Manuel Murcia Cano  
C/. Mundo Nuevo, 36 - 30160 MONTEAGUDO (Murcia)  
Tels. 968 851 677 - 629 533 097  
manuelcano@hotmail.com





**AZUCHE**  
CONSERVACIÓN

**Azuche:**

empresa  
acreditada por  
el Ministerio para  
la conservación  
y mantenimiento  
de edificios

- Rehabilitación de fachadas
- Rehabilitación estructural de edificios
- Mantenimiento integral de comunidades
- Adecuación de barreras arquitectónicas
- Estudio de eficiencia energética
- Informes de patologías
- Inspección técnica de edificios
- Rehabilitación, Regeneración Renovación Urbanas



AZUCHE

Tel. 968 340 223 • e-mail: [azuche88@azuche88.com](mailto:azuche88@azuche88.com)

[www.azuche88.com](http://www.azuche88.com)



**DEYCON, S.A.**  
CONSTRUCCIONES



# GUÍA DE GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



colegio oficial de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de la región de murcia



Región  de Murcia



COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA