

Papel de los ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS en la gestión de obras en las COMUNIDADES DE PROPIETARIOS/AS

Ana Artiz Elkarte
Técnico de PRL

Administrador/a

¿Sobre qué aspectos asesora a la
comunidad de propietarios/as de cara a
enfrentar una obra?

Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad Horizontal

Artículo 20

Corresponde al administrador/a:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al/la presidente/a o, en su caso, a los propietarios/as.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario/a de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Administrador/a

Pieza fundamental como figura asesora de las necesidades que marca la Ley en materia de Prevención de Riesgos Laborales

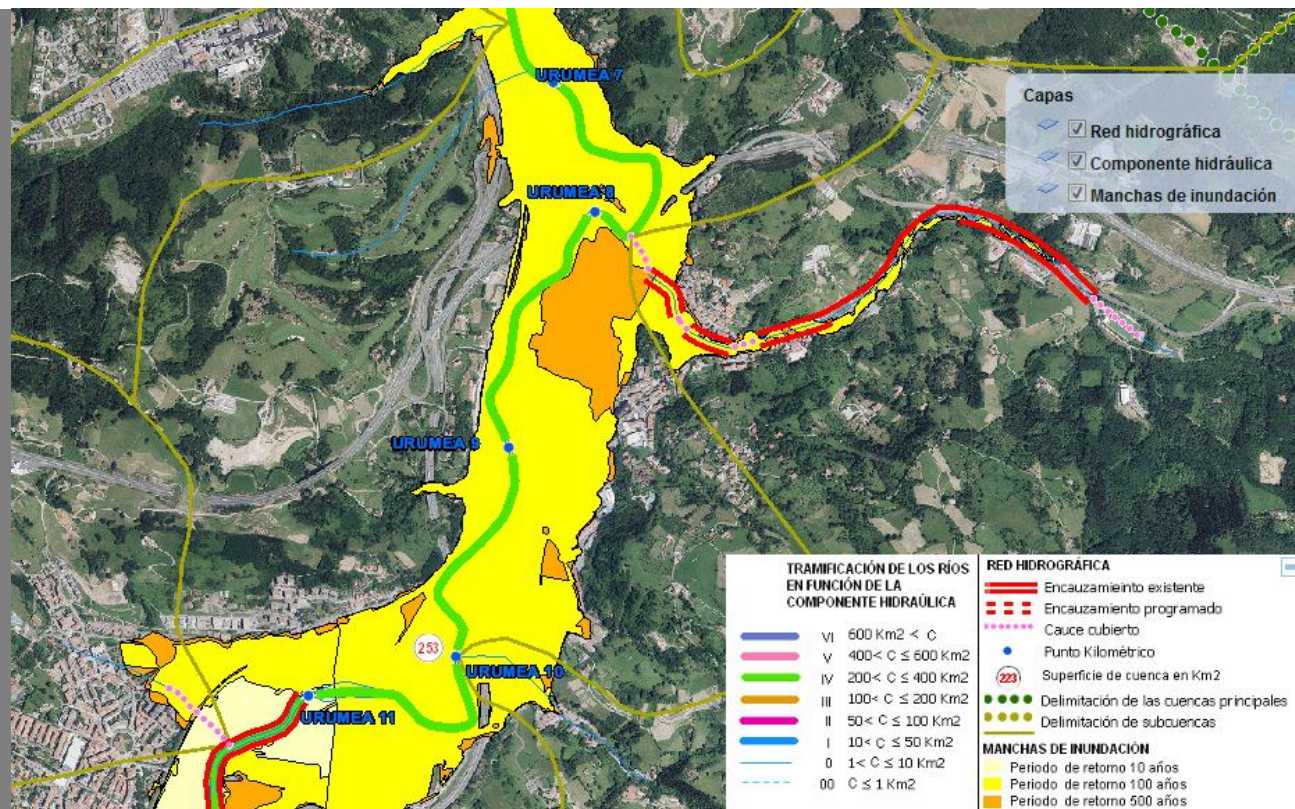
COLABORACIÓN

ADMINISTRADOR/A
asesoría directa a las comunidades

+

OSALAN
órgano asesor de los administradores/as

Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV



Inundaciones Barrio Martutene



Obras de encauzamiento del rio Urumea



tipos de
intervenciones

Obras de EMERGENCIA

Obras CON PROYECTO

Obras SIN PROYECTO

Obras de EMERGENCIA

Condiciones complicadas
Urgencia en la actuación
Gestiones Especiales
Consorcio de Aguas

...

Resultado:
Inexistencia de planificación preventiva

Obras CON PROYECTO

Existencia de Projectista
Existencia de Dirección de obra
Existencia de Dirección de ejecución

...

Resultado:

Existencia de Dirección facultativa que
informe de la necesidad de Coordinador/a
de Seguridad

Obras SIN PROYECTO

Inexistencia de Projectista
Inexistencia de Dirección de obra
Inexistencia de Dirección de ejecución

...

Resultado:

Inexistencia de Dirección facultativa que informe de la necesidad de Coordinador/a de Seguridad

Administrador/a:

Dificultades de concienciar a la Comunidad de propietarios/as de la obligación de cumplir con la legislación en Prevención de Riesgos laborales

Realidad

Esto es lo que nos encontramos...

Rehabilitación de fachada



Realidad

Queda camino que recorrer...

Andamio con numerosas deficiencias



Andamio con numerosas deficiencias



Apoyos inestables



Plataforma de trabajo sobre elemento no seguro



Protección de borde deficiente



Anclaje deficiente



Trabajo inseguro

Falta de
protección
contra caída en
altura



Extensiones de plataformas de trabajo de andamio eléctrico deficientes



Andamio con numerosas deficiencias



Apoyo inestable de andamio sobre cubierta



Trabajo sobre
elemento
inseguro

Falta de
protección de
borde



Acceso inseguro a lugar de trabajo



Andamio con numerosas deficiencias



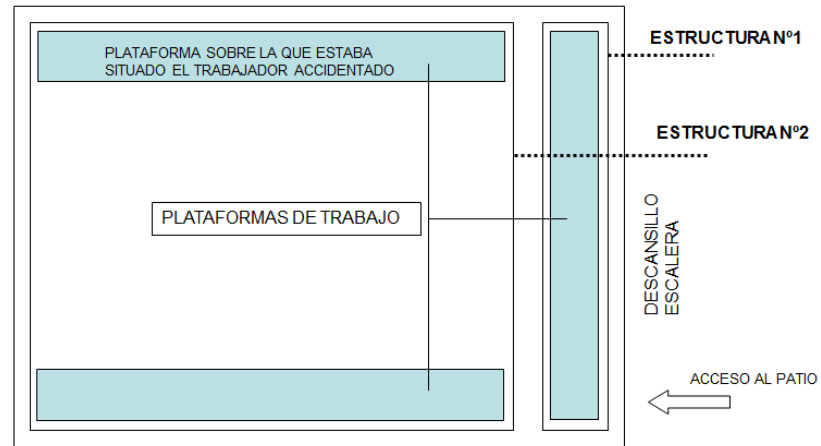
Accidente

OBRA en Comunidad de Propietarios/as

Accidente

instalación de
andamio en
patio de
comunidad

PATIO



Accidente

altura desde la
que se precipitó
el trabajador



Accidente

recorridos
discontinuos de
plataformas de
trabajo



Accidente

plataforma de
trabajo donde se
encontraba el
trabajador



Accidente

barra superior
de la barandilla
atada con
alambre



Conclusiones

- Montaje de andamio realizado por personal no cualificado
- Antes de su puesta en servicio no fue revisado por personal cualificado
- No correspondencia entre la configuración del andamio con lo descrito en el Proyecto de Instalación del mismo
- Montaje no correspondiente con lo dictado en la Normativa vigente en la materia
- Inexistencia de Dirección Técnica de obra
- Inexistencia de Documento de gestión preventiva
- Inexistencia de Coordinación de Seguridad

Volver a insistir
en que:

el ADMINISTRADOR/A puede hacer mucho en
favor de la seguridad de las personas
trabajadoras en las obras en comunidades

ESKERRIK ASKO

Gracias por su atención

