

# **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 afrontar 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

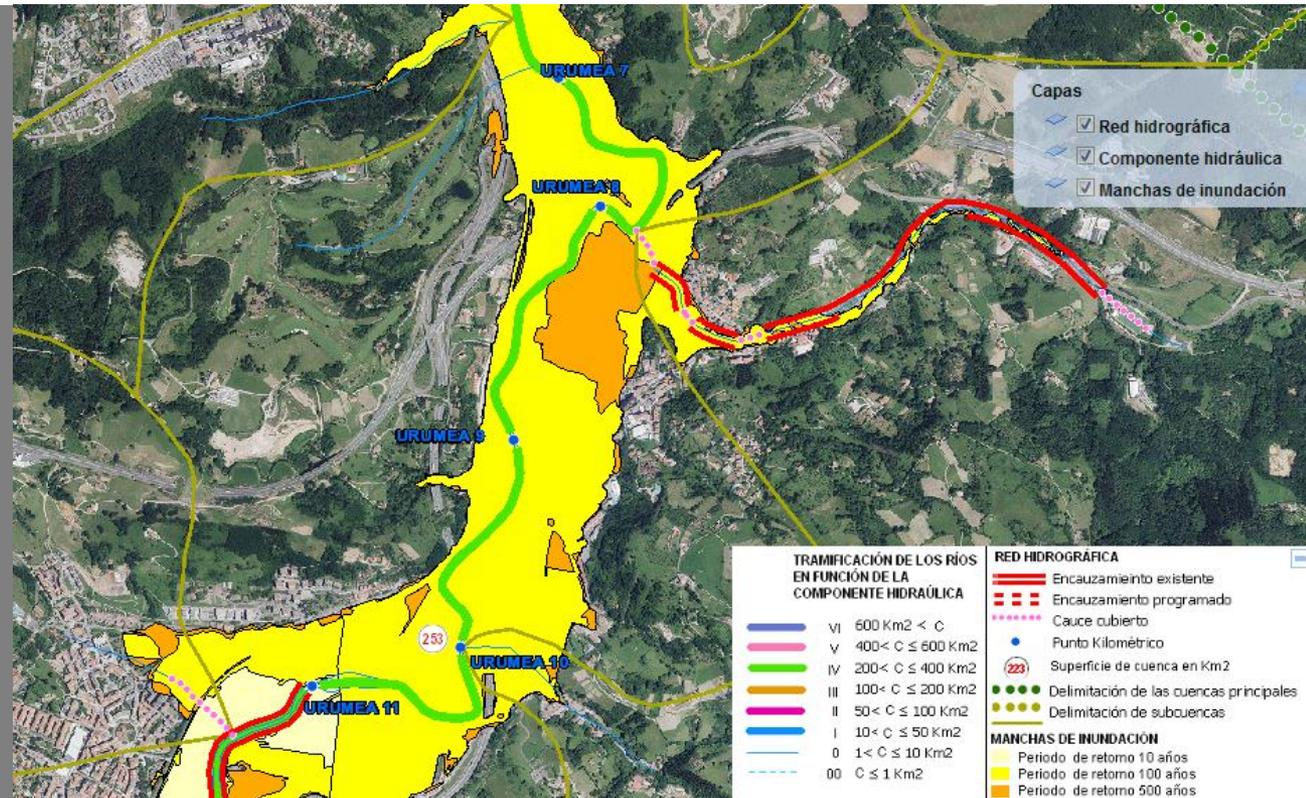
COLABORACIÓN

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



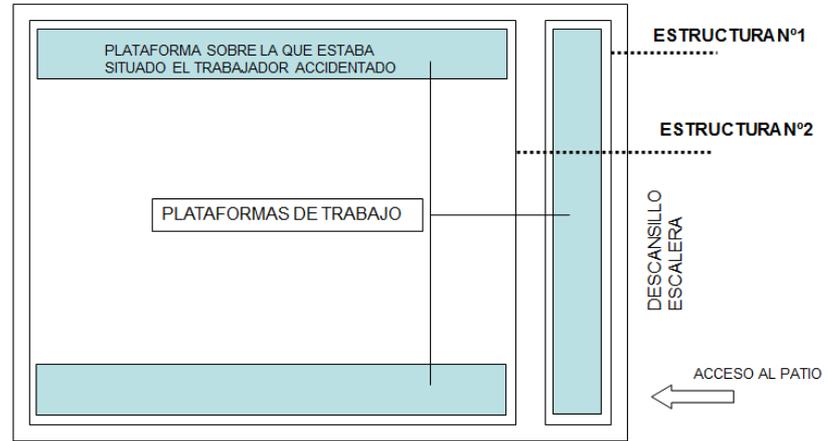
Accidente

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

