

II Congreso de Prevención de Riesgos Laborales de la CONSTRUCCION

24 y 25 de octubre de 2016

3^a Sesión: Comunidades de Propietarios

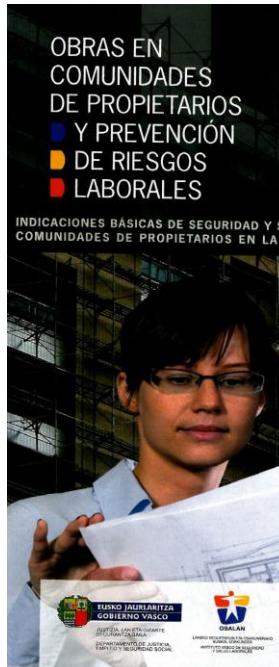
“LA GESTION PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS”

Luis María Recacoechea Olavarria
Sector de Construcción de Bizkaia
Técnico de OSALAN

ANTECEDENTE

2012

CARTEL 2009



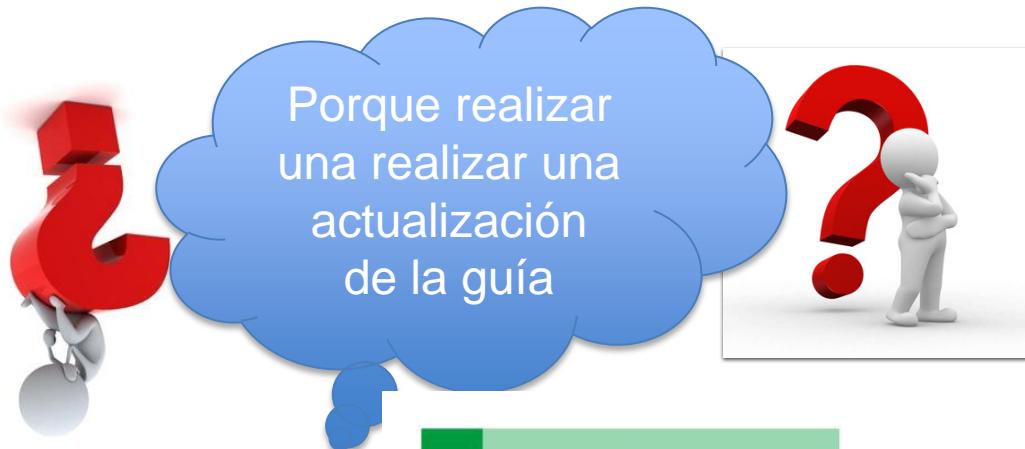
2008



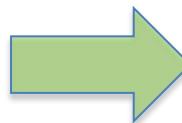
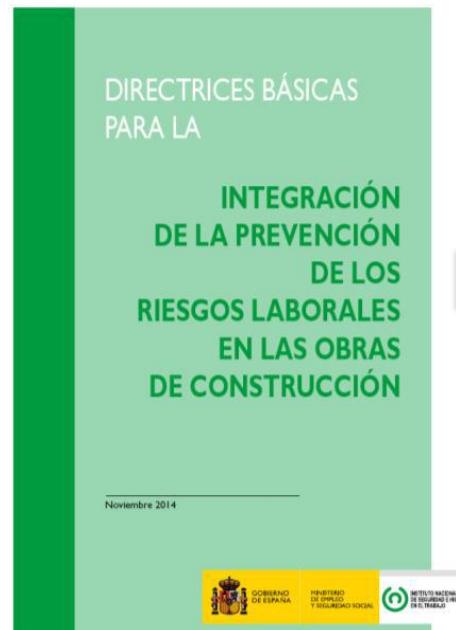
2010



www.osalan.euskadi.eus



Noviembre 2014



Para obras SIN PROYECTO:
“Documentación de gestión preventiva de la obra”

Del PLAN DE GESTION DE OSALAN PARA 2016



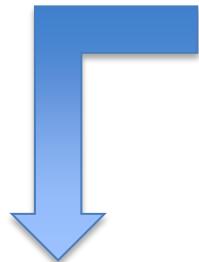
AC.6.8.: Concienciar a las Comunidades de Propietarios respecto a sus obligaciones en materia de PRL.

¿El por que realizar una reedición revisada?

- Por las consultas recibidas por parte de las Comunidades Propietarios (CSSE) están relacionadas casi exclusivamente con la **gestión** (documentación exigible, contratación, obligaciones, responsabilidades, ...) que incluyen aspectos de la gestión preventiva en este tipo de obras, pero no desarrollar las medidas preventivas específicas de la prevención.
- Por la conveniencia de considerar desde una perspectiva ciertos aspectos, como las referidas en las directrices para la integración de la PRL en las obras de construcción (como la documentación de planificación preventiva para obras sin proyecto).
- Para facilitar una guía realmente manejable para el **promotor no profesionales** en formato cuadernillo.
- Aprovechar para mejorar su estructura y contenidos para los usuarios a los que van destinados, así como relanzar su divulgación.

¡NOVEDADES!





LA GESTIÓN PREVENTIVA EN OBRAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



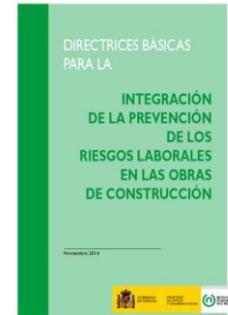
PARTE 1. PROMOTOR (CP)

- Actuaciones más comunes en las Comunidades de Propietarios y tipos de obra
- Las Comunidades de Propietarios como Promotores



PARTE 2. PROMOTOR Y RESTO DE AGENTES

- La gestión preventiva en función de las fases del proceso



AÑO 2016



Gestión de la seguridad y salud en obras sin proyecto (I): en un centro de trabajo con distinta actividad

AÑO 2016



Gestión de la seguridad y salud en obras sin proyecto (II): en una comunidad de propietarios

1.071

1.072

1

PARTE 1. PROMOTOR (CP)

ACTUACIONES MÁS COMUNES Y TIPOS DE OBRA

1. 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...

1. ACTUACIONES MÁS COMUNES Y TIPOS DE OBRA

1.1 Actuaciones más comunes

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)**:

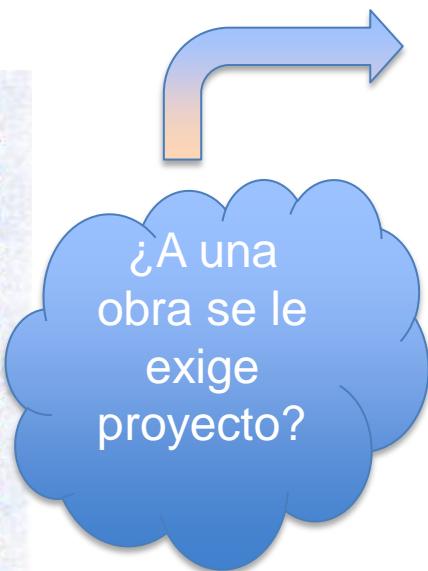
- **Estructurales**: recalces de la cimentación, refuerzos y adecuaciones estructurales...
- **Cubiertas y azoteas**: impermeabilización de cubiertas, de azoteas...
- **Fachadas**: reparaciones por desperfectos, falta de estanqueidad, aislamientos...
- **Instalaciones**: redes de fontanería, saneamiento...



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. ACTUACIONES MÁS COMUNES Y TIPOS DE OBRA

1.2 Tipos de obras de construcción



EL AYUNTAMIENTO AL CONCEDER
LA “LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA” AL PROMOTOR,
LE PUEDE EXIGIR:
PROYECTO ó NO.

En este caso:

- En la fase de redacción del proyecto se elaborara un Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Lo cual después el *contratista* es responsable de elaborar un Plan de Seguridad y Salud.

En este caso:

- NO existe redacción del “Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud”, Ni se elabora un “Plan de Seguridad y Salud”.
- Lo cual el *contratista* deberá realizar un “Documento de Gestión Preventiva de la obra” (para esa obra en concreto)
- Dentro del “Documento de Gestión Preventiva de la obra” estará incluido la “Evaluación de Riesgos Específica”.

PARTE 1. PROMOTOR (CP)

2 LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO PROMOTORES

2.1 Obligaciones

¿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.

2. LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO PROMOTORES

2.1 Obligaciones

¿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.

2.2 Documentación

¿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 Gestión 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.

2. LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO PROMOTORES

2.2 Documentación

¿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 (LPLL), 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.

2.2 Documentación



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

Responsabilidad civil

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

Responsabilidad administrativa

La Responsabilidad Administrativa se traduce en una sanción económica.

Responsabilidad penal

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.

El recargo de prestaciones económicas de la Seguridad Social

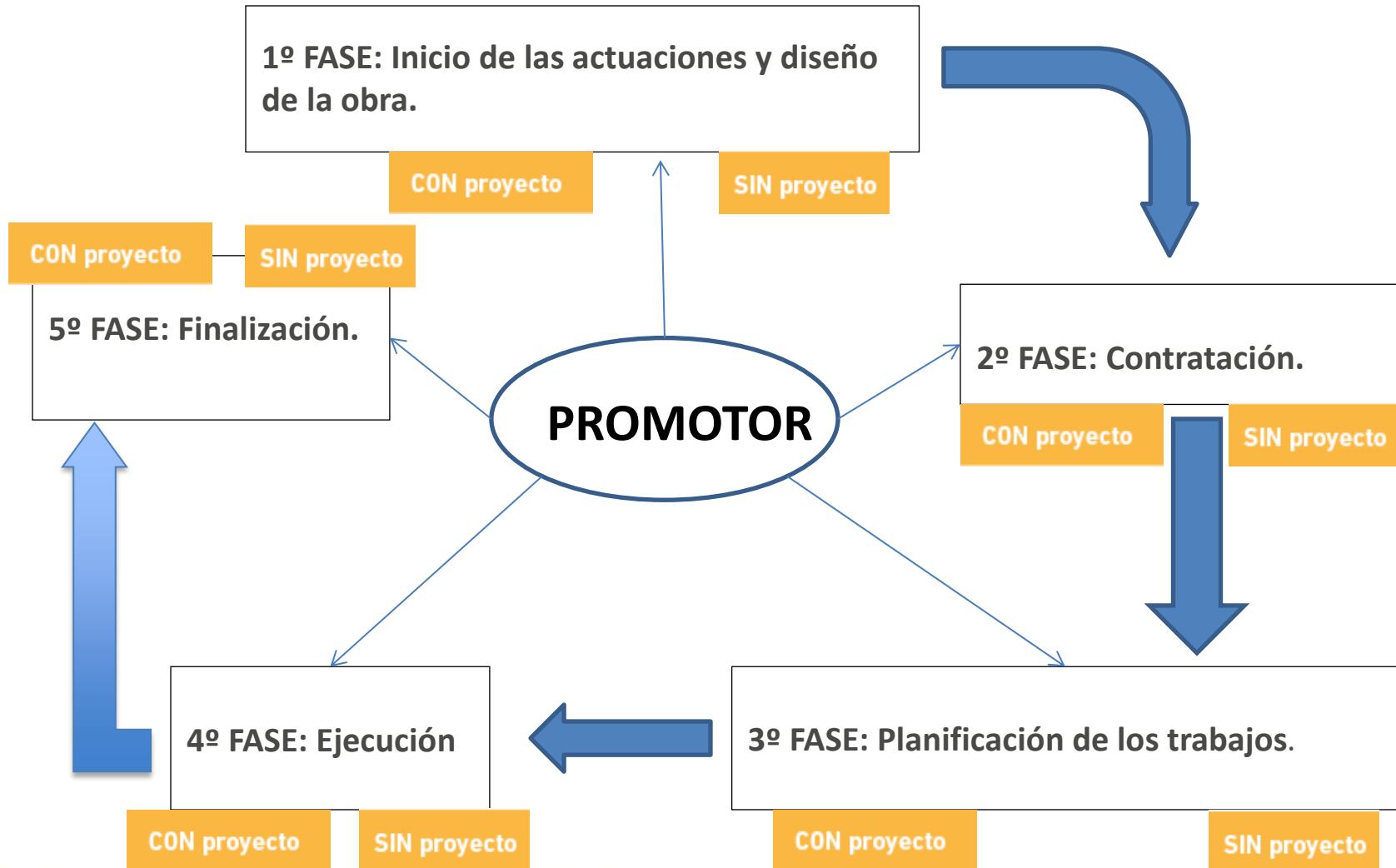
La Responsabilidad del pago del recargo de prestaciones no puede ser objeto de seguro.

3

PARTE 2. PROMOTOR Y RESTO DE AGENTES

LA GESTION PREVENTIVA EN LAS FASES DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

03 - LA GESTION PREVENTIVA EN LAS FASES DEL PROCESO CONSTRUCTIVO



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?

CON proyecto	SIN proyecto
<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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.

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.

Fase 2. Contratación

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

CON proyecto	SIN proyecto
<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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 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

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



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

Fase 3. Planificación

¿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.

Fase 3. Planificación

¿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 subcontratistas y trabajadores Autónomos (en su caso).
- Será 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 Específica (ERLE).
- Documento que deberá entregar para su conocimiento a subcontratistas 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

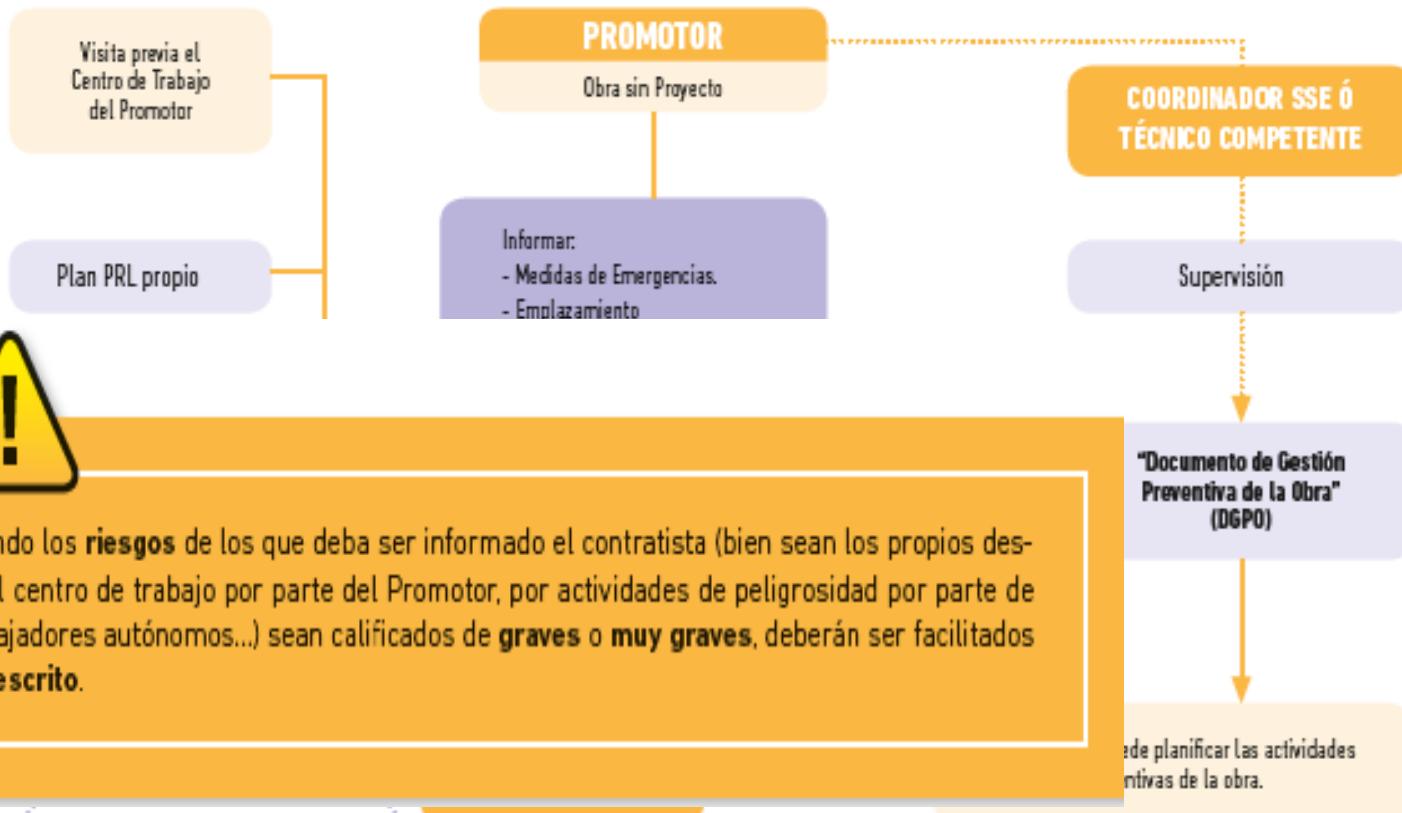
¿Qué es y en qué consiste el Documento de Gestión Preventiva de la obra (DGPO)?

- 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.

Fase 3. Planificación

¿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:



Fase 3. Planificación



**La Orden TIN/1071/2010,
Comunicación de Apertura
de Centro de Trabajo**

El INSHT en la “Directrices Básicas para la Integración de la prevención de los Riesgos Laborales en las obras construcción”



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.

Para obras CON PROYECTO:

“Plan de Seguridad y Salud”

“Si no fuera exigible el plan de seguridad y salud, se acompañará de la correspondiente evaluación de riesgos.”

Para obras SIN PROYECTO:

“Documentación de gestión preventiva de la obra”

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?

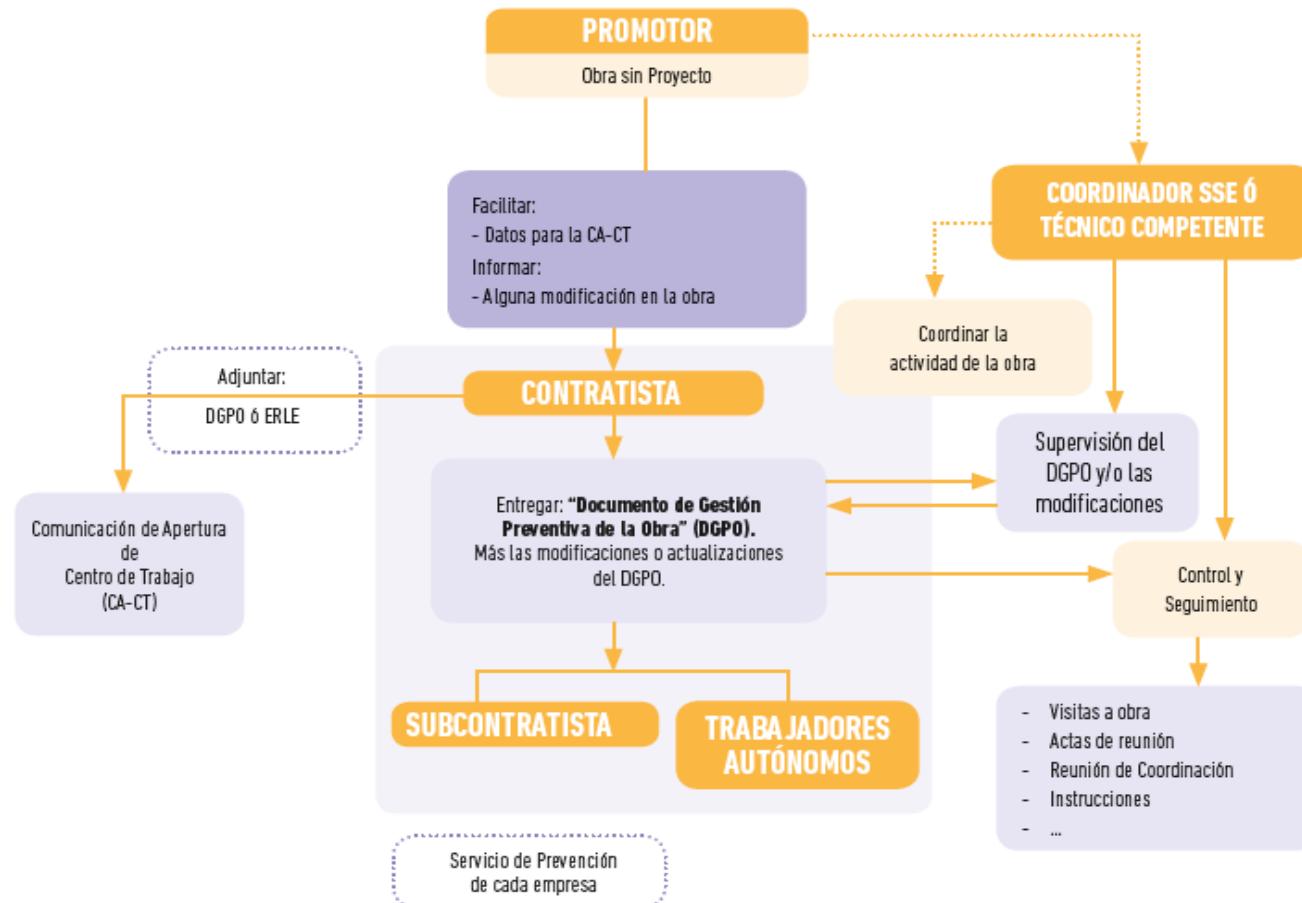
En su deber general de disponer de los medios que faciliten a contratista, subcontratistas y trabajadores autónomos la gestión preventiva de la obra y la de llevar a cabo, a través del coordinador de SSE o técnico competente, una labor de coordinación y supervisión de las condiciones de seguridad y salud,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

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)¹ en esta fase de ejecución se esquematizan en el siguiente cuadro:



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.

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.

ANEXOS

- A1. PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)**
- A2. NORMATIVA APLICABLE**
- A3. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**



A1. Preguntas frecuentes (FAQ)

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.



ESKERRIK ASKO

Gracias por su atención



OSALAN

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



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO