

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

*Safety and health management in construction without project: in a residents association*  
*Gestion de la sécurité et de la santé dans les travaux de construction sans projet: dans une communauté de propriétaires*

## Autor:

Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo (INSHT)

## Elaborado por:

Fernando Sanz Albert  
CENTRO NACIONAL DE  
NUEVAS TECNOLOGÍAS (INSHT)

Pablo Orofino Vega  
SERVICIOS CENTRALES (INSHT)

Mercedes Garrido Rodríguez  
Pilar Encabo Herranz  
Miguel Ángel Aparicio Muñoz  
INSTITUTO REGIONAL DE SEGURIDAD Y SALUD EN  
EL TRABAJO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (IRSST)

*Esta Nota Técnica de Prevención (NTP) es complementaria a la NTP 1.071 y proporciona, mediante el desarrollo de un supuesto práctico, recomendaciones para la adecuada gestión de la seguridad y salud en una obra sin proyecto de mejora en una comunidad de propietarios.*

*Las NTP son guías de buenas prácticas. Sus indicaciones no son obligatorias salvo que estén recogidas en una disposición normativa vigente. A efectos de valorar la pertinencia de las recomendaciones contenidas en una NTP concreta es conveniente tener en cuenta su fecha de edición.*

## 1. INTRODUCCIÓN

En la Nota Técnica de Prevención (NTP) 1.071 se exponen las particularidades que presentan las obras de construcción sin proyecto a la hora de aplicar el RD 1627/1997 (RDC). Adicionalmente, y en base al documento del INSHT *Directrices* básicas para la integración de la prevención de riesgos laborales en obras de construcción sin proyecto (en adelante, *Directrices*), en dicha NTP 1.071 se exponen de forma esquemática los criterios generales para la adecuada gestión de la seguridad y salud de los trabajadores en las obras de construcción sin proyecto y se proporcionan ejemplos para su aplicación práctica mediante un supuesto basado en una obra sin proyecto en un centro de trabajo con una actividad distinta a la de construcción. Con carácter complementario a dicha NTP, y conforme a los criterios y metodología señalados en la misma, en esta NTP 1.072 se desarrolla otro supuesto relativo, en este caso, a una obra sin proyecto en una comunidad de propietarios.

## 2. ALCANCE

El supuesto práctico desarrollado a continuación se basa en los criterios generales recogidos en la NTP 1.071, los cuales se apoyan, a su vez, en las *Directrices*, y se refieren a obras de construcción en las que no se requiere proyecto. Para todos aquellos aspectos normativos sobre los que no se hace mención explícita en este documento se debe entender que las obligaciones relativas a la gestión de la seguridad y salud en obra sin proyecto son las

mismas que las establecidas por el RDC para las obras que sí disponen del mismo. Igualmente, para aquellos aspectos no tratados en este documento, se considerarán los criterios y recomendaciones señalados para las obras con proyecto en la *Guía Técnica para la evaluación y la prevención de los riesgos relativos a las obras de construcción* (en adelante, GT) y en las *Directrices*.

El supuesto práctico expuesto en esta NTP 1.072 está inspirado en experiencias reales, y únicamente tiene como objetivo servir de orientación para la aplicación de los criterios generales para la adecuada gestión de la seguridad y salud de los trabajadores en una obra sin proyecto en una comunidad de propietarios. Las acciones descritas en el supuesto no deberán entenderse como una relación exhaustiva de las actuaciones preventivas a realizar en las obras sin proyecto ni como la única solución posible ante las distintas situaciones que se puedan presentar. En cada caso, las figuras intervinientes en la obra deberían buscar la forma más eficaz de dar cumplimiento a sus obligaciones legales y de incorporar, en su caso, las medidas descritas en esta NTP.

## 3. CRITERIOS GENERALES DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN UNA OBRA SIN PROYECTO

Los criterios generales en los que se basa el supuesto que se desarrolla a continuación son expuestos en el apartado 4 de la NTP 1.071. Se considera necesaria la lectura de dicho apartado para la mejor comprensión del supuesto.

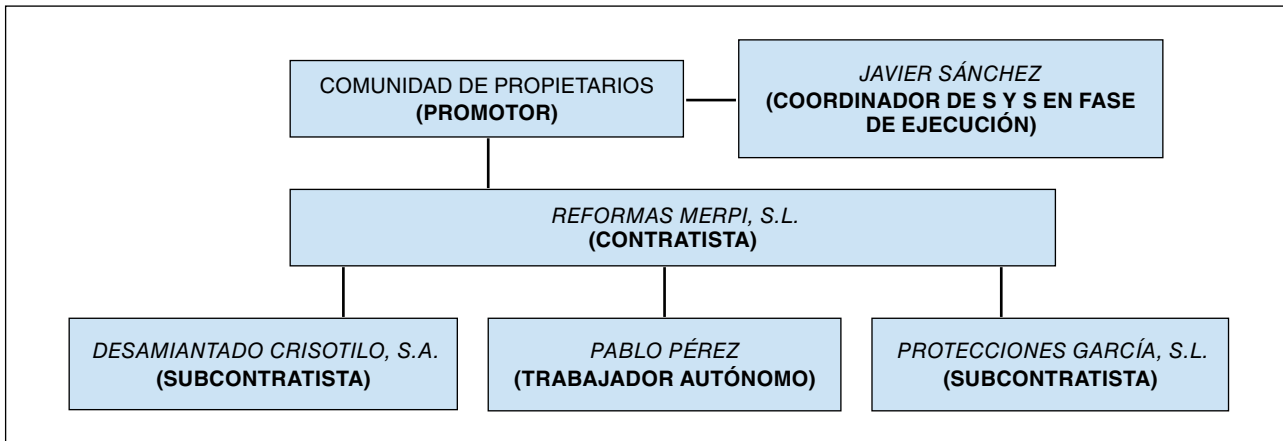


Figura 1.

#### 4. APLICACIÓN PRÁCTICA: OBRA DE MEJORA EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**Observación preliminar:** Para facilitar la lectura de este supuesto, en la figura 1 se representan las empresas ficticias que se han utilizado en el ejemplo, indicando la figura que les corresponde conforme al RD 1627/1997:

##### Diseño

##### Descripción del supuesto

En una comunidad de propietarios ubicada en Madrid se debe realizar una obra a consecuencia de las deficiencias observadas tras la Inspección Técnica del Edificio (ITE), que ha resultado desfavorable. Los trabajos a ejecutar consisten en la reposición del chapado de los balcones, la impermeabilización de la cubierta y el cambio de las bajantes que discurren por el interior de las viviendas. Aprovechando estos trabajos, la comunidad ha decidido proceder a la rehabilitación y limpieza de la fachada y al pintado de las escaleras y el portal.

El edificio donde se va a realizar la obra de mejora y rehabilitación consiste en un inmueble de cuatro alturas con dos locales comerciales, construido en los años 50, y se encuentra ubicado en una calle muy transitada (figura 2). En la planta baja se encuentra el cuarto de contadores y otro pequeño cuarto donde se guardan los cubos de basura. Tienen contratada una empresa para la limpieza.

##### ¿Qué información sobre la obra recopila inicialmente el promotor?

El conjunto de estas actuaciones no está sujeto a un proyecto de ejecución, por lo que no se requiere la elaboración de un estudio de seguridad y salud ni el nombramiento de una dirección facultativa que supervise los trabajos<sup>1</sup>.

Una vez aprobada la obra por la junta de propietarios, para facilitar la gestión y seguimiento de la misma voluntariamente deciden formar una comisión de obra. Dicha comisión está formada por el propio presidente de

la comunidad y otros dos propietarios de viviendas del inmueble, y acuerdan recurrir al administrador de la finca cuando necesiten su asesoramiento. La comisión así formada solicita presupuestos a varias empresas y, a su vez, **recopila toda la documentación de la finca que puede ser de utilidad para la ejecución de las obra**. Entre la información obtenida cabe citar la siguiente:

- Planos del edificio: dada la antigüedad del inmueble carecen de planos del mismo y tampoco existe Libro del Edificio.
- Cubierta: es plana no transitable con un peto de 30 cm. El acceso a la misma se realiza desde una puerta cerrada con llave situada al final de la escalera del inmueble. Disponen de la llave el presidente y los propietarios que conforman la comisión de obras.
- Ubicación y características de las bajantes: La única información de la que disponen es la proporcionada por algunos propietarios y tiene su origen en unas obras que se realizaron en la comunidad hace muchos años. Lo que se sabe con certeza es que son de fibrocemento, ya que fue un aspecto en el que insistieron los fontaneros.
- Fachada exterior: cuenta con 16 balcones en los que será necesario reponer el chapado. Por la singularidad de los balcones no se podrá intervenir desde las viviendas.
- Pintura de escalera y portal: En el hueco de la escalera se ha instalado un ascensor recientemente, por lo que no existen huecos que supongan un riesgo de caída en altura.

Estos datos se adjuntan al informe elaborado tras la Inspección Técnica del Edificio y **se trasladarán, en su momento, a la empresa o empresas con las que contraten la ejecución de la obra**.

##### Contratación

##### ¿Qué criterios sigue el promotor para seleccionar a las empresas y técnicos que intervendrán en la obra?

El administrador informa a la comunidad de propietarios de que, como **promotores**, han de **facilitar el acceso al inmueble a las empresas que vayan a presupuestar la obra**, para que puedan ver las zonas de trabajo, accesos y características de la finca, a fin de que elaboren el presupuesto.

La comunidad de propietarios recibe la visita de las empresas REFORMAS FERPA S.L. y REFORMAS MERPI S.L. Durante la visita recorren la finca junto al administrador, el presidente de la comunidad y uno de los propietarios

1. La ausencia de dirección facultativa en los términos definidos por el RDC, debe entenderse sin perjuicio de la exigencia establecida por normas específicas de ámbito autonómico o municipal de contar, en determinadas circunstancias, con dirección técnica o similar para el control administrativo de las edificaciones y/o usos del suelo.

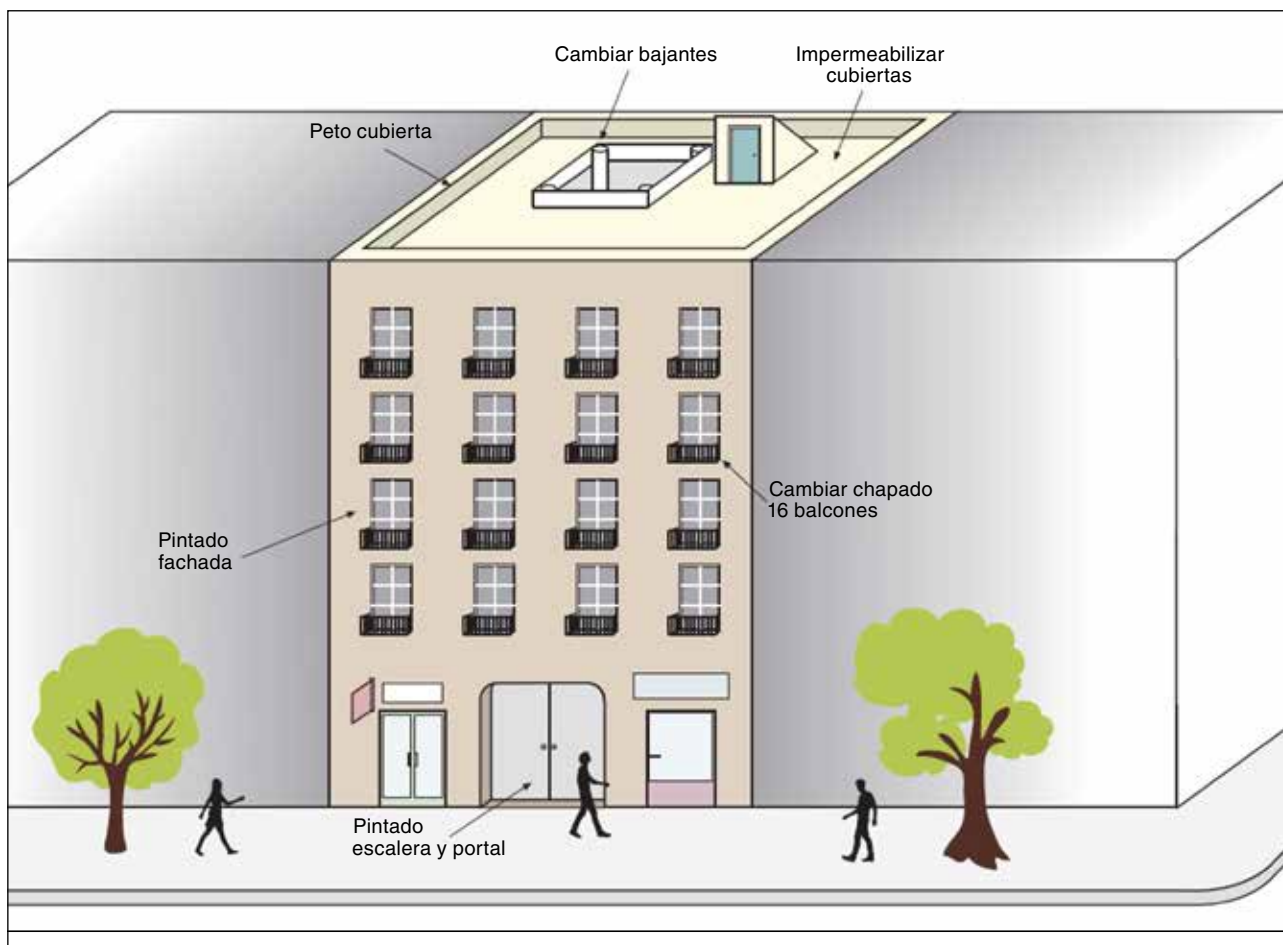


Figura 2. Representación del edificio donde se van a realizar las obras.

de la comisión de obras para ver las características del inmueble, las distintas zonas de trabajo y el acceso a las mismas (en determinadas zonas, tales como la cubierta del edificio, se restringe el paso únicamente a los profesionales que cuentan con las medidas preventivas necesarias).

Posteriormente el administrador recibe los distintos presupuestos y se reúne con la comisión de obras para elegir uno de ellos. La empresa REFORMAS FERPA S.L. presenta el presupuesto más barato sin especificar partidas en seguridad y salud, mientras que la empresa REFORMAS MERPI S.L. **presenta una oferta más elevada pero con un dossier** en el que aparecen desglosadas las mediciones y los costes referidos a material; mano de obra; subcontratación de una empresa inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA) para la retirada de las bajantes de fibrocemento y de un trabajador autónomo para los trabajos de pintura y las **medidas de seguridad** tales como la instalación de protección colectiva (barandilla perimetral) en la cubierta a fin de evitar el riesgo de caída en altura y la delimitación y señalización de las zonas afectadas por la obra para evitar la entrada de personas ajenas a la misma.

Después de deliberar deciden contratar a la empresa REFORMAS MERPI S.L. como **contratista** de la obra.

#### **¿Debe la comunidad de propietarios designar a un coordinador de seguridad y salud durante la fase de ejecución?**

Como se prevé que van a concurrir dos empresas y un trabajador autónomo, el administrador les informa acerca

de otra de las obligaciones que tienen como promotores de la obra, que es designar a un **coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución**.

#### **¿A quién debe designar la comunidad de propietarios como coordinador de seguridad y salud en la fase de ejecución?**

El presidente solicita asesoramiento al administrador acerca de este tema. Tras consultar la legislación, el administrador informa a la comisión de obras que el coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución deberá ser un **técnico competente**; es decir, debe ser **arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico de acuerdo con sus competencias y especialidades**. Con el fin de encontrar un técnico que cumpla estos requisitos, el administrador recomienda realizar una consulta en los **colegios profesionales o en el registro de coordinadores** del Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo (IRSST) de la Comunidad de Madrid. Asimismo, les indica que el mero hecho de la designación formal del coordinador no les exime de la obligación de asegurarse de que éste desarrolla efectivamente las funciones establecidas en el RD 1627/1997.

El presidente de la comunidad acude al IRSST de Madrid a solicitar los datos de contacto de varios coordinadores; se pone en contacto con varios de ellos, designando finalmente a Javier Sánchez, **arquitecto técnico con experiencia y formación** avalada en materia de prevención de riesgos laborales en obras de construcción.

### **¿Qué otras obligaciones, de carácter formal, debe cumplir la comunidad de propietarios antes de que comiencen los trabajos?**

El administrador también les informa de otra obligación que tienen como promotores que es **facilitar a la empresa contratista todos los datos necesarios** para que ésta efectúe, previo al inicio de los trabajos, la **comunicación de apertura de centro de trabajo** en obras de construcción y velar por el cumplimiento de esta obligación por parte de REFORMAS MERPI S.L. Además la comunidad de propietarios deberá realizar todos los **trámites municipales** oportunos de comunicación y, en su caso, obtención de licencia expedida por el ayuntamiento para la ejecución de la obra.

### **¿Cómo evita la comunidad de propietarios que la actividad de la obra puedan implicar un riesgo para la empresa que tiene contratada para las labores de limpieza?**

El presidente se pone en contacto con la empresa del trabajador de limpieza que presta sus servicios en el inmueble para **comunicarle que se va a realizar una obra y le da las instrucciones pertinentes**. Le informa que su trabajador no tendrá que limpiar las zonas donde se esté ejecutando la obra ya que de eso se encargará la empresa contratista y, aunque el horario no coincida con los obreros, **no deberá acceder a las zonas donde hayan estado trabajando** ellos para evitar verse **expuesto a los riesgos generados durante las obras**.

## **Planificación**

### **¿Cómo completa el contratista la información sobre la obra necesaria para planificar los trabajos?**

Una vez aceptado su presupuesto, la persona designada como jefe de obra por la empresa de REFORMAS MERPI S.L., para **analizar los riesgos que pueden presentarse durante la ejecución de los trabajos**, se ha puesto en contacto con un técnico de su **servicio de prevención**, al que le entrega copia de la información facilitada por la comunidad de propietarios. De igual modo, el jefe de obra y el técnico del servicio de prevención de REFORMAS MERPI, S.L. se reúnen con la empresa DESAMANTADO CRISOTILO, S.A., que será la **subcontratista** elegida para realizar la retirada de las bajantes de amianto, y con el **trabajador autónomo** Pablo Pérez que se encargará de los trabajos de pintura, con el fin de **transmitirles las características del edificio y de los trabajos a realizar y de informar de los riesgos asociados a los mismos**. El técnico del servicio de prevención de REFORMAS MERPI, S.L. les indica que, adicionalmente, sería conveniente **visitar el inmueble** ya que es posible que no se hayan tenido en cuenta todos los condicionantes asociados a él. La visita al mismo la realizan el administrador de la comunidad de propietarios, uno de los miembros de la comisión de obras, el jefe de obra y el técnico del servicio de prevención de REFORMAS MERPI S.L., el responsable de DESAMANTADO CRISOTILO S.A., el pintor autónomo y el coordinador de seguridad y salud.

Durante la visita, el jefe de obra de REFORMAS MERPI S.L. indica que el cuarto de basuras no es un lugar apropiado para utilizarse como vestuario. Ante este hecho el administrador cae en la cuenta de que la comunidad dispone de un piso vacío, que era la casa del antiguo portero, aunque se tendría que pedir permiso a los propietarios

para poder usarlo. Además, el técnico del servicio de prevención de REFORMAS MERPI, S.L. **recoge información** relacionada con: estado y ubicación de los balcones a reparar, protección frente al riesgo de caída de altura de la cubierta, alturas y posibles huecos existentes en la escalera del inmueble.

El jefe de obra de REFORMAS MERPI S.L. indica al técnico de la empresa DESAMANTADO CRISOTILO S.A. que, en relación con los trabajos de retirada de las bajantes que contienen amianto, deberán facilitarle el **plan de trabajo específico aprobado por la autoridad laboral competente** para adjuntarlo al resto de documentación de la obra. En el transcurso de la visita observan que dada la distribución de las bajantes se puede acceder a ellas desde el patio de luces.

El jefe de obra de REFORMAS MERPI S.L. informa que, tanto para el arreglo del chapado de los balcones y la rehabilitación y limpieza de la fachada, como para el cambio de las bajantes en el patio de luces, se tendrán que utilizar andamios. Dicha empresa pondrá en obra estos medios auxiliares, ya que dispone de andamios tubulares, de los conocidos como europeos, que son de su propiedad. También asume que será su técnico el que elabore el **plan de montaje, utilización y desmontaje de los andamios de fachada**; documento necesario dada la configuración de los balcones.

En relación a los trabajos de pintura que va a realizar el trabajador autónomo, éste le ha facilitado a REFORMAS MERPI S.L. la **ficha de datos de seguridad de los productos** que va a utilizar, que son pinturas al agua y la **información técnica de una torre móvil** de trabajo que utilizará como medio auxiliar para pintar el portal.

### **¿Cómo se integra la prevención de riesgos laborales en la planificación de los trabajos?**

**Con el asesoramiento y el apoyo del técnico de su servicio de prevención**, y manteniendo **comunicación con la empresa subcontratista y el trabajador autónomo**, REFORMAS MERPI S.L. elabora el documento para la planificación, organización, coordinación y control de los trabajos (en adelante, **documento de gestión preventiva de la obra**). Para la elaboración de este documento cuenta con la siguiente información y/o documentación:

- La información de la finca recopilada por la comisión de obras de la comunidad.
- La información recabada en su visita al inmueble.
- Los resultados de la evaluación de riesgos de los trabajos a realizar, con especial atención en aquellos que se puedan derivar de la concurrencia de actividades.
- Los métodos de trabajo y medios auxiliares a emplear.
- Plan de montaje, utilización y desmontaje del andamio tubular de fachada.
- El plan de trabajo específico para el desmontaje y retirada de las bajantes de fibrocemento, una vez aprobado por la autoridad laboral.
- Los datos facilitados por el pintor acerca de la pintura y medio auxiliar.

Siguiendo las recomendaciones del técnico del servicio de prevención, el documento de gestión preventiva de la obra consta, esencialmente, de los **procedimientos de trabajo que pondrán en práctica las empresas que intervienen en la obra, en los cuales está integrada la prevención de riesgos laborales**. Una vez elaborado el documento de gestión preventiva REFORMAS MERPI S.L. se lo hace llegar a DESAMANTADO CRISOTILO S.A. y al trabajador autónomo Pablo Pérez **por si estiman ne-**

**cesario realizar alguna observación.** En ambos casos consideran que es adecuado.

### **¿Quién ha de supervisar el documento de gestión preventiva de la obra?**

REFORMAS MERPI S.L. **presenta el documento de gestión preventiva al coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución** designado por la comunidad de propietarios. El coordinador comprueba que en los procedimientos que comprenden el documento se han contemplado:

- Los trabajos a ejecutar.
- Los riesgos que se pueden presentar, incluyendo los riesgos debidos a la concurrencia.
- Los medios auxiliares y maquinaria que se utilizará en la obra.
- Las medidas preventivas y de emergencia.
- Las protecciones colectivas e individuales.
- El plan de trabajo específico de retirada de las bajantes de amianto.
- La presencia del recurso preventivo en las situaciones donde sea preceptivo que desarrolle sus funciones.

Sin embargo, observa que en el documento no se hace referencia a las instalaciones de higiene y bienestar ni a la señalización y limitación de paso de terceros por el portal cuando la obra esté en ejecución. El jefe de obra de REFORMAS MERPI, S.L., revisa el documento de gestión preventiva e **incluye los puntos indicados por el coordinador de seguridad y salud.** Como instalaciones de higiene y bienestar finalmente utilizarán el piso vacío del antiguo portero propiedad de la comunidad donde también se ubicará el botiquín. Además, refleja que se delimitará la obra para evitar daños a terceros.

El **coordinador revisa nuevamente el documento y da su visto bueno al mismo.**

### **¿Qué actuaciones debe realizar el contratista antes de comenzar los trabajos?**

La empresa REFORMAS MERPI S.L., en su condición de contratista:

- Realiza la **comunicación de apertura de centro de trabajo**, adjuntando el documento de gestión preventiva de la obra, en el cual es parte integrante la evaluación de riesgos laborales de todos los trabajos que van a ejecutarse.
- Procede a diligenciar el **Libro de Subcontratación.**

### **¿Cómo se organizan inicialmente y se coordinan los trabajos?**

Una vez comunicada la obra y previo al inicio de los trabajos, la empresa REFORMAS MERPI S.L. **hace entrega del documento de gestión preventiva** a la empresa subcontratista DESAMANTADO CRISOTILO S.A y al trabajador autónomo, quedando ambos registrados en el Libro de Subcontratación.

El coordinador de seguridad y salud convoca a las dos empresas y al trabajador autónomo a una **reunión previa** al comienzo de los trabajos para **recordarles y comprobar que todos ellos conocen la forma de proceder y la secuencia de los trabajos establecida por el contratista, así como las medidas preventivas que se deben adoptar, según lo recogido en el documento de gestión preventiva.** También recuerda la importancia de mantener la zona de obra delimitada, correctamente señalizada, limpia y ordenada para evitar posibles afecciones a terceros. A dicha reunión asisten el jefe de obra y el encar-

gado de la empresa contratista, así como el responsable de los trabajos de la subcontrata y el trabajador autónomo.

El coordinador de seguridad y salud indica al jefe de obra de REFORMAS MERPI, S.L. que se considera necesario la presencia de recurso preventivo durante la instalación y desmontaje de los elementos del andamio, al igual que mientras se realice la retirada de las bajantes. La empresa contratista asigna la presencia como **recurso preventivo** para estas actividades al encargado, el cual cuenta con la formación preventiva correspondiente a las funciones de nivel básico, además de reunir los conocimientos, cualificación y experiencia suficientes en dichas actividades. Asimismo, el coordinador les informa que realizará **visitas a la obra** de forma semanal, indicándoles que, en todo caso, contacten con él ante cualquier problema que pudiera surgir. El coordinador también indica que levantará acta de sus visitas y de las reuniones de coordinación. Dichas **actas se utilizarán como medio de coordinación**, de forma tal que entregará una copia de las mismas a las distintas partes intervinientes donde se **reflejarán las instrucciones y las deficiencias o incumplimientos que puedan observarse**, respecto de lo establecido en el documento de gestión preventiva. El coordinador habilita una carpeta, puesta a disposición de los intervinientes en la obra, para archivar estas actas y documentar cualquier incidencia comunicada por dichos intervinientes. En todo caso, el coordinador acuerda comunicar a la comisión de obras cuándo realizará sus visitas para mantenerles en todo momento informados.

### **Ejecución**

#### **¿Cómo se actúa ante una modificación respecto a lo planificado?**

Durante la ejecución de los trabajos, el promotor y la empresa contratista acuerdan dejar instalada en la cubierta una línea de anclaje certificada definitiva por si fuera necesario realizar algún trabajo posterior de mantenimiento de la misma o de los distintos elementos instalados en ella (antenas de televisión, canalones, etc.). Para la instalación y certificación de esta línea de anclaje, REFORMAS MERPI S.L **subcontrata** a la empresa PROTECCIONES GARCÍA S.L., la cual se incluye en el Libro de Subcontratación.

Debido a la asunción de estos nuevos trabajos, la empresa contratista solicita a PROTECCIONES GARCÍA S.L. los procedimientos de trabajo que van a seguir para la instalación de la línea de anclaje, con la finalidad de comprobar que los trabajos están adecuadamente planificados e **incluirllos en el documento de gestión preventiva de la obra.** Adicionalmente, el coordinador de seguridad y salud verifica que se han contemplado los trabajos que se van a ejecutar, los riesgos que se derivarán de ellos, así como las medidas preventivas que se tendrán que aplicar, comprobando, de forma particular, que los **riesgos que se pueden generar por la concurrencia** durante los trabajos de impermeabilización en la cubierta están adecuadamente controlados. Además, el coordinador indica a la empresa REFORMAS MERPI S.L. que, como contratista, se dirija a la autoridad laboral correspondiente para presentar esta modificación y, en su caso, adjuntarla al expediente de la comunicación de apertura realizada inicialmente<sup>2</sup>.

2. *Se habrán de comunicar los cambios siempre que se produzca una variación de los datos a los que se refiere el artículo 2.2. de la Orden TIN 1071/2010 y, en todo caso, cuando la autoridad laboral competente de la Comunidad Autónoma correspondiente lo exija.*

**Finalización*****¿Qué documentación aporta el contratista al promotor tras finalizar los trabajos?***

Una vez finalizada la obra, el contratista entrega a la co-

munidad de propietarios la **información para el adecuado mantenimiento** de los elementos puestos en obra y, en particular, de la línea de anclaje instalada (certificado de instalación, características técnicas, instrucciones de uso, etc.), la cual es fundamental para un uso seguro de la misma.

**REFERENCIAS**

---

Se relacionan en la NTP 1.071.