

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, que la hagan cumplir.

Murcia, 18 de noviembre de 2005.

RAMÓN LUIS VALCÁRCEL SISO,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia»
número 278, de 2 de diciembre de 2005)

9896 LEY 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación en la Región de Murcia.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN
DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación en la Región de Murcia.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.Dos del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

PREÁMBULO

I

La Comunidad Autónoma, consciente de que la consecución de la calidad en la edificación es un objetivo primordial y un compromiso de la propia Administración, asume mediante esta Ley la responsabilidad de establecer las normas y previsiones para la gestión y el aseguramiento de la misma.

Para ello se compromete a prestar el apoyo y respaldo adecuado, estableciendo el sistema de autorizaciones y responsabilidades necesarias, así como los recursos materiales y técnicos precisos para llevar a cabo el desarrollo de una política de calidad.

La Constitución Española, en su artículo 47, establece como principio rector de la política económica y social, el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, en su artículo 51, que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo mediante procedimientos eficaces la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

Igualmente, la Constitución ordena a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias para hacer efectivos estos derechos.

En cumplimiento de estos mandatos la Comunidad Autónoma, en virtud de las competencias asumidas en materia de urbanismo, vivienda y defensa de los consumidores, pretende con esta Ley diseñar un marco normativo básico que garantice la dignidad, adecuación y durabilidad, tanto de las viviendas como del resto de edificaciones que se promuevan o rehabiliten, a excepción de las infraestructuras y obra civil no vinculadas directamente con la edificación, con independencia de que estén o no sometidas a algún régimen de protección o ayuda pública, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

La transposición de la Directiva Europea de productos de la construcción 89/106/CEE mediante R.D. 1630/92 compone un marco jurídico que condiciona el uso y puesta en el mercado de productos de construcción con un sistema de certificaciones de conformidad con especificaciones técnicas, amplias y variadas, que interesa desa-

rollar y reglamentar en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

La Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, atribuye a las comunidades autónomas el desarrollo de determinados aspectos de la misma y supone una oportunidad más para abordar el desarrollo de una Ley regional.

Partiendo de este marco legal de observancia obligada en toda la nación, se elabora esta Ley para impulsar desde la Administración regional un modelo normativo, moderno y eficaz, que sea asumible por el sector, comprometa a sus agentes e impregne en la sociedad, con la intención de racionalizar el proceso edificatorio como una propuesta abierta de mejora continuada de la calidad, a través de la identificación de sus problemas.

Por otra parte, los ayuntamientos, ante la ausencia de estrategias regionales sobre calidad, están regulando en sus ámbitos, a través de normas urbanísticas u ordenanzas municipales, determinados aspectos que requieren un tratamiento unificador dimanante de una Ley para la calidad con carácter general para toda la región.

Uno de los objetivos prioritarios de la futura Ley es reducir el nivel de defectos y no conformidades, así como el coste asociado tanto para las empresas como para el conjunto de la sociedad, incidiendo en la definición y concreción de las especificaciones, los procesos en todas las fases y los documentos de garantía. Para ello, se propone la implantación de un sistema asentado en una transmisión documental garante, basada en premisas de satisfacción y confianza de cada agente en el proceso hasta entregar el producto final al destinatario.

II

El título I establece las disposiciones generales para la Gestión de la Calidad, entendiendo el proceso de calidad en la edificación como un sistema global que, desde el inicio de la promoción hasta su recepción y uso, implica a todos y cada uno de los intervinientes. Se pretende, desde esta Ley, regular en sus respectivos ámbitos la figura de dichos agentes, tipificando sus diversos cometidos e impulsando su compromiso.

Es patente la demanda social de mejores resultados sobre seguridad, confort y una vida útil de los edificios asociados a un mantenimiento sostenible, que respondan a sus expectativas de cumplimiento de las condiciones contractuales.

Mientras que la L.O.E. regula el ámbito normativo demandado por la sociedad, esta Ley pretende darle continuidad, regulando y fomentando una serie de requisitos de calidad, especificados en contratos y anejos técnicos, con el objeto de satisfacer otras necesidades demandadas por los usuarios.

El nivel de calidad en la edificación, a efectos de esta Ley, viene dado por el grado en que se supere el nivel mínimo de los requisitos de preceptivo cumplimiento inherentes al proceso de la edificación y a su resultado, en virtud de las disposiciones legales o reglamentarias existentes.

Para codificar la mejora de la oferta al destinatario, esta Ley da cabida a la posibilidad de definir reglamentariamente el perfil de calidad de un edificio, entendiendo por tal al conjunto de prestaciones asignadas a los requisitos básicos establecidos en la normativa estatal y, en su caso, regional, como aquellas otras prestaciones o características técnicas libremente introducidas por el promotor para responder a la necesidad del usuario.

Con este planteamiento, la Ley presenta un enfoque que pretende, mediante la mejora de prestaciones, dar respuesta a las demandas de la sociedad, abriendo camino a los requisitos de calidad que, partiendo del umbral mínimo de exigencias identificadas con la legali-

dad normativa, mejoren las prestaciones que percibe el usuario.

Todo lo anterior se hace extensivo al parque edificatorio existente, creando una diferencia de tratamiento entre la obra nueva y las obras de restauración o rehabilitación.

Los propietarios y usuarios están considerados en esta Ley como el último eslabón del proceso, al entenderse la calidad como aquellas características de un producto, obra o servicio que deben satisfacer sus necesidades y expectativas. A ellos se les confía una valoración final del proceso edificatorio que tenga el esperado efecto orientador sobre el mercado, a la par que se les asigna la obligación de la conservación de su edificación y una utilización adecuada.

Para ello, se afronta la Ley desde la conveniencia de distinguir los costes propios de la obra y los costes reales durante todo el período de tenencia, uso y vida útil del edificio, identificando el llamado coste global como el más ajustado a las necesidades e intereses de la sociedad, tomándolo en consideración como criterio de selección de objetivos y estrategias.

Con este fin se considera que es necesario estimular a que los fabricantes y constructores desarrollen su capacidad de conocer y difundir la duración de sus productos y construcciones en determinadas condiciones de mantenimiento, a fin de hacer posible una estimación precisa de la vida útil de los edificios en la fase de proyecto y la elaboración de planes de mantenimiento bien ajustados.

Puesto que la consecución de la calidad es un compromiso de todos los agentes y que los objetivos y responsabilidades se deben implantar mediante la planificación, control, aseguramiento y mejora continua, se diseña un sistema organizado que permite dar respuesta a los objetivos y directrices de la política de calidad que en la Ley se contiene.

En este sentido, la Ley se estructura para ofrecer un sistema global de gestión de la calidad regional, complementando la acción normativa con el compromiso y participación de los agentes, haciendo hincapié en la importancia de la expresión documentada.

III

El título II desarrolla el aseguramiento, la planificación y la verificación de la calidad.

No se descuida el proceso posterior a la finalización de la construcción que constituye la vida útil del edificio, con un carácter básicamente preventivo, para evitar que se produzcan deterioros que afecten a la seguridad y reparaciones de alta repercusión económica a causa de su abandono.

En este campo, la Ley contempla también aquellos aspectos que interesan a la edificación existente, en lo relativo a conservación y mantenimiento, al objeto de prevenir situaciones de potencial peligrosidad por abandono o el gasto excesivo de reposición o rehabilitación por falta de continuidad en el entretenimiento.

Este sistema global previsto por la Ley requiere una asignación específica de responsabilidades de los agentes y la programación y el control de una mejor transmisión documental, que se concreta en documentos como el Plan de Control de Calidad, el Programa de Control de Calidad, el Plan para el Aseguramiento de la Calidad y el Libro del Edificio.

Para la aplicación de la política de calidad, se establecen las pautas de gestión necesarias, encaminadas a obtener el compromiso y la participación de todos los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, mediante el desarrollo de un marco de acuerdos que implique y garantice la acción administrativa y la privada en una suma de intenciones para la satisfacción y la confianza de todos los agentes.

Dado que los propósitos de esta Ley vienen ligados a la incorporación de forma continua al proceso de nuevas tecnologías, sistemas y productos, esta Ley establecerá las oportunas medidas para coordinar la política de seguridad y calidad industrial que les afecta, con un reconocimiento especial a productos y sistemas avalados por una certificación debidamente acreditada, propiciando un adecuado ajuste entre el sistema de certificación y el de recepción en la obra.

Para el reconocimiento de dichos productos y para la mejor identificación de los agentes, se hace preciso la creación de los correspondientes registros que, difundidos como base de datos, ayuden a la transparencia del sector.

Al objeto de ordenar un sistema de garantías al usuario, se prevé la regulación de mecanismos e instrumentos encaminados a la verificación de las características de los sistemas y productos y a la detección de riesgos que, unido a las exigencias de la L.O.E., constituyan un sistema efectivo de atención al usuario para la gestión de reclamaciones y la protección de la legalidad.

IV

En el título III, se recogen diferentes medidas de fomento e impulso de la calidad que, sobre la base de cooperación entre los distintos agentes, la Comunidad Autónoma llevará a cabo con el objetivo de que exista una política de calidad que englobe todo el proceso edificatorio.

Para facilitar la relación y el compromiso de los agentes, la Ley diseña una estrategia específica mediante la creación del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, con la implementación de una Carta de Calidad, participada voluntariamente por todos los agentes. Su objeto es orientar el necesario desarrollo normativo de la presente Ley y propiciar la coordinación de actuaciones de los distintos órganos administrativos y agentes sectoriales y sociales.

Para un mejor seguimiento de la implantación y desarrollo de esta Ley y sus Reglamentos y la mejora continua del conjunto del proceso constructivo, se prevé la necesidad de obtener la oportuna información de los agentes, para establecer acciones correctoras o diseñar nuevas estrategias.

V

El título IV se refiere al régimen de infracciones y sanciones. En él se tipifican y clasifican las infracciones en materia de calidad en la edificación, así como las sanciones que llevan aparejadas.

Se establecen la competencia, el procedimiento, los plazos de prescripción de infracciones y sanciones, y se identifican los agentes que pueden incurrir en responsabilidades por la comisión de dichas infracciones.

Finalmente, se regulan las medidas cautelares y complementarias que pueden adoptarse en el procedimiento sancionador.

VI

La disposición adicional mandata al Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, para elaborar, en el plazo de un año, un programa marco de actuaciones para la calidad en la edificación.

La disposición transitoria establece las disposiciones por las que se regirán los edificios con licencias anteriores a la entrada en vigor de la Ley.

Conviene destacar las disposiciones sobre derogaciones y vigencias, que contribuyen a la seguridad jurídica.

Por último, en las disposiciones finales, se establece una *vacatio legis* de seis meses, para contribuir al conocimiento de la norma por los ciudadanos, antes de su entrada en vigor.

TÍTULO I

Disposiciones generales para la gestión de la calidad

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente Ley tiene por objeto establecer las normas y previsiones reguladoras de los sistemas y procesos de gestión, fomento, aseguramiento y seguimiento de la calidad en la edificación.

2. Así mismo, se establecen las funciones y obligaciones en este ámbito de cada uno de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, propiciando un sistema de derechos y obligaciones que posibilite confianza y satisfacción a lo largo del desarrollo del mismo.

3. Igualmente, se articulan las medidas de fomento tendentes a la mejora de la calidad en la edificación y la correspondiente trazabilidad o secuencia documental para el aseguramiento de la misma.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley es de aplicación a todas las obras de edificación de nueva construcción que requieran proyecto, así como las de rehabilitación, reforma o remodelación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con independencia de su régimen legal de protección.

2. A los efectos del apartado anterior, tendrán consideración de obras de edificación en esta Ley, las definidas en el artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (L.O.E.).

3. Quedará sujeta a la aplicación de la Ley toda edificación, en aquellos aspectos que se desarrollen ligados a garantías sobre funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

4. La presente Ley es de aplicación tanto a los inmuebles como a sus elementos e instalaciones fijas, así como a la urbanización adscrita a los mismos.

Artículo 3. *Concepto de calidad.*

Se entiende como calidad en la edificación, a efectos de esta Ley, al conjunto de características inherentes al proceso de la edificación y a su resultado para cumplir los requisitos de preceptivo cumplimiento en virtud de disposición legal o reglamentaria y las voluntariamente aceptadas, expresadas en los contratos o implícitas en las buenas prácticas consolidadas en el sector.

Artículo 4. *Requisitos básicos de la edificación.*

1. Para el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación a que se refiere la L.O.E., y su desarrollo mediante las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación, en la Región de Murcia se regularán e impulsarán acciones para que el resultado del proceso edificatorio responda a los requerimientos establecidos.

2. Las exigencias que desarrollan los tres requisitos básicos establecidos en la LOE son las siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instala-

ciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Artículo 5. *Perfil de calidad.*

1. El perfil de calidad del edificio expresa el conjunto de prestaciones asignadas legalmente a los distintos requisitos básicos, y las introducidas voluntariamente por el promotor para responder a las necesidades del usuario, con remisión a cartas o códigos de calidad reglamentariamente aprobados al efecto.

2. Reglamentariamente se definirán las prestaciones de calidad que, siendo más exigentes que las asignadas a los requisitos básicos a los que se refiere la LOE, permitan configurar el perfil de calidad del edificio proyectado.

3. La verificación del perfil de calidad se realizará mediante el Plan de Control de Calidad, el Programa de Control de Calidad y el Plan para el Aseguramiento de la Calidad.

Artículo 6. *Agentes intervinientes.*

A los exclusivos efectos de los fines de tutela de la calidad en el proceso edificatorio y de las responsabilidades, estrictamente de orden administrativo que se prevén en la presente Ley, se definen como agentes intervinientes en el proceso de calidad en la edificación:

a) Promotor: La persona física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia el proceso de las obras de edificación con recursos propios o ajenos.

Como iniciador del proceso, deberá fijar en los contratos con los agentes ligados a su actividad dentro del proceso edificatorio, las directrices y prestaciones del perfil de calidad que pretende conseguir en la obra de edificación. Para ello, deberá establecer una planificación donde se incluyan los medios para acometer el proceso con las garantías necesarias, recabar y transmitir la información oportuna a los demás agentes y presentar la documentación exigible por la Administración.

El promotor es responsable de la contratación directa de todas las operaciones de control de recepción establecidas por las especificaciones obligatorias, sin perjuicio de las adicionales que considere oportunas para la defensa de sus intereses.

Tiene, asimismo, el deber de seleccionar equipos técnicos y colaboradores profesionalizados e interdisciplinares, cuando se requiera, con la debida capacitación, solvencia y responsabilidad para cumplir con su obligación respecto de los requisitos de calidad ofertados al consumidor.

Se equiparán al promotor, a efectos de la presente Ley, las figuras del gestor de cooperativas, comunidades de propietarios u otras analogas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores.

b) **Proyectista:** Es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Es el encargado de plasmar las directrices y perfil de calidad previsto por el promotor con la definición necesaria, debiendo seleccionar aquellas soluciones constructivas y productos que aseguren más fiabilidad y garantías.

c) **Constructor:** Es el agente que, con titulación o capacitación profesional habilitante, asume contractualmente, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, ante el promotor de la obra, con medios materiales y humanos, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

Tiene a su cargo organizar el desarrollo de la ejecución de las obras mediante el plan de aseguramiento de la calidad, bajo las instrucciones de la dirección facultativa de la obra. Para ello, deberá sujetarse al programa de control de calidad de la obra, facilitando los medios para su desarrollo y, en su caso, exigir en sus relaciones jurídicas con los subcontratistas las obligaciones en esta materia contraídas con el promotor.

Le corresponde exigir, recepcionar e incorporar a la obra materiales y sistemas de calidad eficientes y suficientes, ajustándose a la normativa y condiciones de uso y con garantía para sus proveedores y suministradores, prestando especial atención a la cualificación y formación de los operarios propios y de las subcontratas.

d) **Subcontratista:** Es el agente que, con titulación o capacitación profesional habilitante, asume contractualmente, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, ante el constructor principal, el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de una obra con sujeción al proyecto, al programa de control de calidad, al plan para el aseguramiento de la calidad y al contrato por el que se rige su ejecución, bajo las órdenes de la dirección facultativa y bajo la coordinación del constructor.

e) **Dirección facultativa:** Son los técnicos competentes que, coincidentes o no con el proyectista, son designados por el promotor para la dirección y el control de ejecución de la obra, de acuerdo con el proyecto correspondiente.

f) **Laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación:** Son las organizaciones capacitadas para prestar la asistencia técnica en la verificación de la calidad

del proyecto, de los materiales y ejecución a lo largo del proceso edificatorio mediante los controles, ensayos y pruebas que en su caso se requieran, debiendo justificar su capacidad y reconocimiento.

Los laboratorios de control de calidad en la edificación tienen, asimismo, la obligación de realizar las verificaciones y ensayos de acuerdo con lo contratado, en coordinación con el proyectista o la dirección facultativa, así como entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de ejecución de las obras.

Las entidades de control de calidad en la edificación, acreditadas por la Administración regional o reconocida por ésta la acreditación otorgada por otras Administraciones Públicas, comprobarán la idoneidad de proyectos, sistemas y productos, mediante la verificación de su calidad objetiva, homologación y la acreditación de garantías individuales, ciclo de vida útil, durabilidad, facilidad de mantenimiento, sustituciones y reparaciones.

En sus informes se dará prioridad a la prevención de defectos durante todas las fases de su intervención, incluyendo recomendaciones sobre sistemas y productos que aporten mejores garantías, durabilidad y condiciones de mantenimiento.

Conforme a lo que reglamentariamente se establezca, deberán contar con la suficiente cualificación técnica, independencia y reconocimiento administrativo adecuado a su intervención, con especial atención a la experiencia demostrada en prevención, control de calidad en la edificación, patologías y siniestralidad.

g) **Suministradores de los productos:** Son los responsables de garantizar la calidad de los materiales, elementos semielaborados, componentes y sistemas que, como fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores, suministran a las obras de edificación.

Tienen la obligación de suministrar el producto con las especificaciones y documentación que garantice su adecuación al uso previsto o solicitado, con indicación de su procedencia, vida útil del producto y condiciones de uso y mantenimiento.

Así mismo, deberán transmitir al constructor los certificados, distintivos y garantías de que dispongan los productos.

h) **Propietarios y usuarios:** Son los destinatarios finales del producto edificatorio y tienen la responsabilidad de utilizar adecuadamente el edificio, mantenerlo y conservarlo. Al propietario se le confía la documentación final de la obra ejecutada, y tendrá las obligaciones de actualización y, en su caso, transmisión del Libro del Edificio que se establezcan reglamentariamente.

i) **El asegurador:** Es el agente que tiene a su cargo asumir, mediante suscripción de la correspondiente póliza, la cobertura de riesgos y daños de la edificación, para salvaguarda de los intereses del resto de los agentes.

Debe proporcionar información clara al cliente sobre su cobertura, solvencia y responsabilidades en caso de concurrencia de seguros y en la renuncia de recursos entre los agentes intervinientes en el proceso constructivo.

j) **Administradores de fincas:** Son los agentes con título oficial o académico habilitante para la administración de fincas con carácter profesional, encargados de administrar, cuando se requiera, los recursos de los propietarios para atender a la conservación y el mantenimiento de fincas, y prestar el asesoramiento adecuado para preservar el edificio en condiciones de seguridad y uso.

Deberán colaborar en la cumplimentación y actualización del Libro del Edificio y, cuando la propiedad o comunidad de propietarios así lo decida, ejercer la custodia del mismo.

Por encargo de la Comunidad de Propietarios tienen, asimismo, el deber de velar por la constitución del fondo de reserva para obras y servicios de conservación y mantenimiento, y la obligación de asesorar con especial atención en los temas de mantenimiento y conservación de las comunidades que administran.

k) Inspectores técnicos de edificación: Son aquellas personas físicas o jurídicas encargadas de realizar las inspecciones técnicas a edificios para conocer su estado general o para indicar que se realicen aquellas tareas necesarias de mantenimiento, reparación o modernización prescritas o necesarias.

Justificarán la capacidad suficiente de medios materiales y humanos para realizar los trabajos contratados y, en su caso, contar con la acreditación administrativa o con titulación profesional habilitante, así como cobertura garante de su responsabilidad.

Deberán dejar constancia escrita en el Libro del Edificio de los resultados de las inspecciones, transmitiendo la adecuada documentación.

l) Técnicos de mantenimiento de edificación: Son aquellas personas físicas o jurídicas encargadas de realizar las operaciones de entretenimiento, reparación o modernización prescritas o necesarias.

Justificarán la capacidad suficiente de medios materiales y humanos para realizar los trabajos contratados y, en su caso, contar con la acreditación administrativa o con titulación profesional habilitante, así como cobertura garante de su responsabilidad.

Deberán dejar constancia escrita en el Libro del Edificio de las operaciones realizadas transmitiendo la adecuada documentación y facilitando las instrucciones de uso, mantenimiento y garantías.

TÍTULO II

Aseguramiento de la calidad, planificación y verificación

Artículo 7. *Evaluación continua, validación y verificación.*

1. La Comunidad Autónoma fijará, de forma sistemática, las medidas necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos básicos y los del perfil de calidad elegido en su caso. Para ello, se desarrollarán reglamentariamente los mecanismos de evaluación permanentes para la habilitación de los agentes y la verificación de la adecuación de proyectos y obras a las especificaciones previstas.

2. Al objeto de regular este proceso, eliminar las causas de defecto en las diferentes fases y conseguir los mejores resultados con relación a la inversión, se desarrollarán, de forma reglamentada, los procedimientos de carácter operativo que se deban utilizar para satisfacer los requisitos del perfil de calidad elegido.

Artículo 8. *Acreditación y registro de laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación.*

1. Las actuaciones para la acreditación de laboratorios de ensayo para el control de calidad en la edificación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se llevarán a cabo conforme al sistema contenido en el R.D. 1230/1989, de 13 de Octubre, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y órdenes de desarrollo, en el término y los efectos que se determinan en el mismo, siendo organismo acreditador la Consejería competente en materia de vivienda, a través de la Dirección General que tenga asumidas esas competencias.

2. Igualmente, la acreditación de las entidades de control de calidad en la edificación definidas en el artículo 14 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se llevarán a cabo conforme a lo que reglamentariamente se establezca, siendo organismo acreditador la Consejería competente en materia de vivienda, a través de la Dirección General que tenga asumidas esas competencias.

3. Reglamentariamente, se regulará el Registro de Laboratorios y Entidades de Control de Calidad en la Edificación acreditados en la Región de Murcia, en el cual se inscribirán a los acreditados según los puntos 1 y 2 anteriores, así como a las ECCE acreditadas por otras comunidades autónomas que lo soliciten y cumplan con los requisitos que se establezcan.

Artículo 9. *La promoción.*

1. La promoción es la actividad desencadenante del proceso edificatorio que recoge la acción empresarial u organizativa y que establece las directrices necesarias para orientarlo hacia el objetivo de satisfacer las necesidades de los destinatarios y el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

2. La Ley atribuye a la promoción el inicio e impulso del proceso y la creación de las condiciones económicas y organizativas que lo haga posible.

3. Al inicio de la actividad, el promotor deberá fijar los requisitos de calidad de la edificación a realizar y los procesos para llevarla a cabo en plazo con las garantías necesarias. Para ello, deberá planificar de forma documentada la promoción, fijando sus objetivos y perfil de calidad de la edificación, referenciando su vida útil y el sometimiento voluntario, en su caso, a convenios de arbitraje, aportando todos los datos necesarios.

4. El promotor deberá encargar, con la aceptación del proyectista, los estudios geotécnicos e hidrológicos necesarios para el reconocimiento del terreno donde se ubique la edificación, y cualesquiera otros que resulten preceptivos, aportando al proyectista, así mismo, los datos del solar referidos a sus condiciones urbanísticas, dimensiones y servidumbres.

Artículo 10. *El proyecto.*

1. El proyecto debe incluir las determinaciones y documentos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las obras, conforme a la normativa legal y reglamentaria de preceptiva observancia según el tipo de edificación, así como las necesarias para satisfacer el perfil de calidad establecido por el promotor, definidas de tal manera que otro facultativo competente y distinto del autor de aquellos las pueda interpretar, asumir y dirigir la obra con arreglo a las mismas.

2. Caso de que se requieran proyectos parciales o documentos complementarios redactados por técnicos distintos al proyectista, deberán realizarse bajo la coordinación del proyectista responsable, debiendo satisfacer los requisitos de calidad del apartado anterior, evitando que se produzca una duplicidad ni en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

3. Reglamentariamente, se determinarán los contenidos que definan un proyecto. En todo caso, deberán contemplar el conocimiento del terreno y entorno donde se ubique, justificando la viabilidad geométrica del proyecto, incluyendo los estudios geotécnicos que en su caso sean exigibles, y cualesquiera otros que resulten preceptivos.

4. El proyecto incluirá en su memoria las características y requisitos que deben cumplir los materiales, uni-

dades de obra y ejecución de éstas, en relación con el perfil de calidad previsto por el promotor de la obra.

5. El proyecto incluirá, como anejo a la memoria, el Plan de Control de Calidad, que contendrá las exigencias documentales y ensayos necesarios para verificar la adecuación de la obra al perfil de calidad previsto.

6. En todo caso, el proyecto contendrá criterios específicos sobre calidad energética y medioambiental e indicaciones sobre conservación, mantenimiento y situaciones de emergencia.

7. Así mismo, los proyectos contendrán una justificación de la realización de su autocontrol o control interno, que se formalizará en una ficha normalizada cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente.

8. En la forma que reglamentariamente se determine, los proyectos, en función de su nivel de riesgo y/o coste económico, se someterán a control externo por parte de las entidades de control acreditadas cuya actividad en este ámbito deberá ser reconocida por la Administración regional.

9. En caso de que el proyecto experimente modificaciones, se dejará constancia de las mismas de forma que resulten definidas con exactitud en el proyecto final de obra, y siempre justificando que se mantiene el perfil de calidad asumido por el promotor.

Artículo 11. *Programa de control de calidad.*

1. Será preceptiva la elaboración del Programa de Control de Calidad por el director de ejecución. El Programa ordena y concreta las exigencias documentales y ensayos precisos establecidos en el Plan de Control de Calidad.

2. Antes del comienzo de las obras, deberá darse traslado del Programa de Control de Calidad al director de obra, constructor y subcontratista, en su caso.

3. El director de ejecución realizará el seguimiento de las obras, conforme al Programa de Control de Calidad, registrándose y archivándose la documentación garante y los resultados de los ensayos y pruebas en la Carpeta de la Calidad, que forma parte del Libro del Edificio.

Artículo 12. *La Construcción.*

1. La construcción es el conjunto de actividades interrelacionadas que permiten ejecutar las obras o parte de las mismas de forma organizada, con sujeción al proyecto y al contrato, de conformidad con los principios contenidos en la legislación de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud.

2. Antes del inicio de la obra, el constructor deberá presentar al promotor el Plan para el Aseguramiento de la Calidad conforme al Programa de Control de Calidad. El Plan para el Aseguramiento de la Calidad contendrá el conjunto de las actividades sistematizadas a implantar dentro de la organización de su proceso constructivo, necesarias para garantizar el cumplimiento del perfil de calidad proyectado.

Este documento deberá especificar criterios de selección de subcontratas y personal, materiales, productos y sistemas, así como las verificaciones previas a los controles externos y plazos adecuados para que se puedan realizar éstos. El tratamiento de las no conformidades que se puedan producir debe, así mismo, estar contemplado, comprometiéndose a su transparencia y a aportar las garantías suficientes para compensar las mermas de la calidad accidentales.

3. El jefe de obra, que poseerá la capacidad técnica que exija el tipo de obra y la titulación habilitante, en su caso, asumirá la representación técnica del constructor

en la obra, debiendo participar en la elaboración y confección del documento referido en el apartado anterior.

4. Los fabricantes y subcontratistas cumplirán con el Plan para el Aseguramiento de la Calidad establecido por el constructor, debiéndolo conocer previo a la firma de sus contratos, sin perjuicio de la responsabilidad que, en todo caso, corresponde al constructor.

5. El resto de los intervinientes deberán establecer autocontroles o supervisiones adecuadas de sus funciones, de tal manera que el receptor de su actividad y el comprador tengan la garantía del cumplimiento de sus obligaciones en materia de calidad.

6. Durante las obras, el constructor deberá preparar un lugar para la custodia y conservación de las muestras o pruebas que se realicen durante la obra, para evitar defectos de conservación o custodia en el resultado de los ensayos y/o pruebas.

7. Conocido el resultado del control, podrá solicitar, a su cuenta, pruebas o ensayos de contraste por laboratorio o entidades de control de calidad aceptados por el director de ejecución, dando cuenta al laboratorio o entidad que realizó los ensayos o pruebas a contrastar.

8. Lo actuado en la fase de ejecución, desde los documentos o albaranes de recepción de productos hasta los controles y pruebas, deberá recogerse de forma sistemática en el procedimiento documental genérico de la actividad edificatoria que se realiza, pasando a formar parte de la documentación a transmitir.

9. La Administración regional propiciará la creación de certificaciones, registros y cualificación de los constructores, que sirvan de identificación y consulta y contribuyan a la profesionalización del sector. Para ello, recabará de las distintas corporaciones profesionales su colaboración a estos efectos.

Artículo 13. *Ensayos y pruebas.*

1. Se realizarán los ensayos sobre recepción de materiales, pruebas de servicio y sobre el producto terminado, necesarios para asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable y las determinaciones establecidas en el Plan y Programa de Control de Calidad.

2. Se desarrollará reglamentariamente la expresión documentada de su validación, junto con los requisitos establecidos para justificar la evidencia objetiva de adecuación de los productos y las condiciones de aceptación o rechazo de los productos, equipos y sistemas.

Artículo 14. *Certificación y distintivos de calidad.*

1. Los productos y sistemas que se empleen en la edificación, satisfarán las especificaciones técnicas referenciadas en directivas, códigos, reglamentos, instrucciones y demás normas de obligado cumplimiento, debiendo suministrarse acompañados de la correspondiente documentación acreditativa garante de la idoneidad de uso, firmada por persona con capacidad jurídica para representar a la empresa.

2. El reconocimiento oficial de los distintivos y el otorgamiento de los certificados acreditativos de la conformidad de un producto con las especificaciones obligatorias o las voluntarias, eximirá del control de recepción cuando así venga establecido en virtud de disposición comunitaria o nacional de obligado cumplimiento.

3. Reglamentariamente se establecerán, en cada caso, las especificaciones que le son de aplicación a los diferentes distintivos en el ámbito de la Región y la difusión de su reconocimiento.

4. Aquellos avances técnicos y nuevas tecnologías que no estén suficientemente sancionadas por la prác-

tica requerirán una especial documentación y pruebas, justificando que su incorporación a las obras tenga asegurado el mantenimiento de sus características iniciales en el tiempo, mediante el aval de un Distintivo de Idoneidad Técnica (DIT) o distintivo análogo.

5. La Administración regional reconocerá en sus procesos de evaluación a aquellas empresas que demuestren documentalmente contar con un certificado debidamente acreditado de la conformidad de su sistema de calidad con una norma reconocida como de referencia oficial.

Artículo 15. *Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio está compuesto por una serie de documentos que registran el historial técnico, jurídico y administrativo del inmueble, el control de calidad y las instrucciones de uso, mantenimiento y emergencia que permitan al usuario utilizar y mantener de forma adecuada el edificio, permitiendo realizar las tareas de entretenimiento y reparación en condiciones de seguridad, conforme se disponga reglamentariamente.

2. Corresponde al promotor su formalización, recabando la documentación generada en el proceso edificatorio por el resto de los agentes, que estarán obligados a aportar la documentación de sus trabajos. El promotor deberá entregar el Libro debidamente cumplimentado al adquirente.

3. La conservación, depósito, actualización y transmisión, en su caso, del Libro del Edificio, corresponderá a los propietarios del inmueble, pudiendo delegar la custodia en los Administradores de Fincas.

4. Para la obtención de la licencia de primera ocupación, será obligatorio adjuntar la documentación correspondiente al Libro del Edificio que se establezca reglamentariamente.

Artículo 16. *Carpeta de la Calidad.*

1. La Carpeta de la Calidad forma parte del Libro del Edificio, y contendrá la justificación del control de calidad realizado con relación a las previsiones contenidas en el Programa de Control de Calidad, definido en el artículo 11 de la presente Ley, relativas al suministro de materiales, ensayos, pruebas y comprobaciones efectuadas, junto con el resto de la documentación que defina la obra ejecutada y garantice la idoneidad de la misma en función del perfil de calidad previsto.

2. Reglamentariamente se desarrollará un procedimiento normalizado para su confección, así como el tratamiento de las no conformidades que en su caso se hayan producido.

Artículo 17. *Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia.*

1. La Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia forma parte del Libro del Edificio, y contendrá las referencias y obligaciones para el mantenimiento, uso y emergencia de los inmuebles, que se regularán en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley.

2. Las directrices para la formulación de instrucciones de uso, mantenimiento y emergencia serán objeto, en su caso, de aprobación por la Administración regional. Para su confección, se tendrán en cuenta los criterios de vida útil y los niveles de riesgo de los elementos, sistemas e instalaciones de los edificios. Las instrucciones oportunas en esta materia serán elaboradas por técnicos competentes, redactadas en un lenguaje que facilite la comprensión de sus obligaciones por parte de los usuarios.

Artículo 18. *Venta y cesión de uso.*

1. Los promotores o propietarios estarán obligados, en las operaciones de venta y cesión de uso, a facilitar suficiente información al adquirente o usuario sobre las condiciones esenciales de los edificios, debiendo contener en todo caso aquellas referidas a dimensiones, características, de calidad y uso a que se destina.

2. Asimismo, se deberá informar al adquirente o usuario sobre los porcentajes de participación en elementos comunes, los seguros con los que cuenta el edificio y la disposición de los documentos acreditativos de la obra que obligatoriamente se deben transmitir como garantías del proceso edificatorio, incluyendo el Libro del Edificio en el estado de formación en que se encuentre.

3. Los promotores dejarán constancia en los contratos del sometimiento voluntario, en su caso, a convenios de arbitraje para dirimir las posibles controversias entre las partes, así como de las responsabilidades y compromisos adicionales adquiridos por las empresas y los profesionales que hayan participado en la construcción.

Artículo 19. *Verificación administrativa.*

1. La Comunidad Autónoma podrá verificar, a través de la Consejería correspondiente en la materia, todas las actuaciones tendentes al aseguramiento de la calidad, tales como control de proyectos, planes y libros de control, libro del edificio, acreditaciones y distintivos concedidos. Esta verificación tendrá un carácter sistemático a través de la programación de los planes de inspección correspondientes.

2. Reglamentariamente, se establecerán los hitos de control donde, preceptivamente, se deban verificar, por parte de la Administración, las actuaciones regladas recogidas en la Ley.

TÍTULO III

Fomento e impulso de la calidad

Artículo 20. *Medidas de fomento e impulso de la calidad.*

La Administración regional, a los efectos de fomento e impulso de la calidad, desarrollará las siguientes medidas:

- a) El impulso y promoción de la Carta de Calidad.
- b) Realizar o encargar estudios y elaborar bases de datos y guías para el fomento de la mejora de la calidad.
- c) El impulso del desarrollo de la acción normativa y reglamentaria precisa para complementar esta Ley.
- d) Elaborar y mantener una base de datos de siniestros que permita a los agentes prevenir los riesgos futuros.
- e) Elaborar un registro de agentes y productos reconocidos para la promoción de la calidad.
- f) Confeccionar una base de datos de distintivos y marcas reconocidas en el ámbito de la Región.
- g) Fomentar las medidas de formación e información en el ámbito de la edificación.
- h) Promover las condiciones necesarias para la adopción, en las obras de edificación de viviendas, de soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación del aire, diseño de elementos de captación y rechazo solar pasivo y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.
- i) Promover la utilización de fuentes de energía renovable, en especial la solar, para el calentamiento de agua y la producción de electricidad.

j) Fomentar la calidad a través del empleo de la investigación aplicada, el desarrollo y la innovación en edificación, que produzcan los conocimientos y la experiencia necesarios para la mejora de la gestión de la calidad del sector y en las prestaciones de los edificios.

k) Cualesquiera otras que tengan relación con sus fines.

Artículo 21. *Programa de incentivos.*

1. La Comunidad Autónoma promoverá la diferenciación de la excelencia en el proceso edificatorio mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad de los productos, los servicios o el perfil de calidad de los edificios, así como a través de subvenciones, ayudas a la formación de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio y cualquier otro reconocimiento administrativo de la calidad verificada.

2. La Comunidad Autónoma establecerá programas específicos para la mejora de la calidad, mediante el reconocimiento de una serie de incentivos tales como subvenciones, certificaciones y distintivos de calidad, ayudas a la formación de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio y reconocimientos administrativos de la calidad verificada.

3. La utilización de productos y sistemas con certificación y distintivo de calidad, será incentivada mediante la exención o minoración de pruebas y ensayos, el establecimiento expreso de ayudas a su empleo o el reconocimiento en la baremación de adjudicaciones.

Artículo 22. *Registros.*

Con el objeto de proporcionar datos que apoyen la veracidad del funcionamiento del sistema de calidad que propugna la Ley, y confeccionar una relación de agentes y productos reconocidos, la Administración impulsará la creación de los oportunos registros informativos que sirvan de base de identificación y consulta. La difusión de los mismos como base de datos, formará parte de las ayudas técnicas para la promoción de la calidad.

Artículo 23. *Ayudas técnicas para la promoción de la calidad.*

1. La Comunidad Autónoma planificará las acciones tendentes para la promoción de la calidad, a través del impulso de estudios de investigación aplicada, la elaboración de manuales, guías técnicas y bases de datos que faciliten la aplicación normativa y el fomento de la calidad, apoyados en la gestión sistemática del conocimiento y la información.

2. Asimismo, fomentará la programación de los correspondientes planes de formación y cualificación del personal interviniente en el proceso edificatorio, procurándole instrumentos precisos para el manejo de los manuales y guías que para el impulso de la calidad se elaboren.

Artículo 24. *Carta de Calidad en la Edificación.*

1. La Carta de Calidad en la Edificación es una declaración de intenciones que tiene por objeto comprometer a los agentes del sector en la Región en la implantación y mejora de la calidad, analizando los objetivos prioritarios, los problemas relativos a la calidad, el contexto del mercado y las relaciones entre los diferentes agentes.

2. A iniciativa de la Consejería competente en materia de vivienda, el Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación elaborará la Carta de Calidad en la Edificación, en la que deberá especificar la forma y requisitos de adhe-

sión a la misma y de separación en su caso, así como sus mecanismos de revisión y adaptación.

3. Los agentes interesados en su adhesión a la Carta de Calidad en la edificación, lo solicitarán a la Dirección General competente en materia de vivienda quien, en el plazo máximo de 1 mes, realizará los trámites procedentes para su formalización.

Artículo 25. *Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación.*

1. El Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, es el órgano superior de carácter consultivo en materia de calidad en la edificación, cuya composición y régimen de funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, debiendo garantizarse la participación de los agentes sociales y económicos, consumidores y usuarios, colegios profesionales, instituciones y expertos en la materia.

2. Dicho Consejo Asesor tiene como objeto constituir un cauce de participación, consulta y debate de los agentes sociales e institucionales intervinientes e implicados en la implantación y mejora de la calidad en el proceso edificatorio, que permita el ejercicio coordinado y eficaz de las competencias de la Administración Autonómica en materia de implantación, fomento y control de la calidad en la edificación en la Región de Murcia.

3. Anualmente, el Consejo Asesor elevará un informe a la Consejería competente en materia de vivienda sobre el grado de implantación de la presente Ley y de la Carta de Calidad, del que dará traslado a la Asamblea Regional.

Artículo 26. *Gestión de la Información.*

1. Los agentes del sector vendrán obligados a poner a disposición de la Administración regional la información necesaria para el conocimiento de los problemas globales del sector de la Edificación en la Región de Murcia, con el objeto de aplicar una política de calidad de mejora continua y configurar planes de estrategia a corto, medio y largo plazo. Dicha información se pondrá a disposición del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, a los efectos de configurar los planes de estrategia anteriormente citados.

2. Reglamentariamente se concretará la información y datos de obligada aportación, con respeto en todo caso de lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal y en materia de estadística de la Región de Murcia.

TÍTULO IV

Régimen de infracciones y sanciones

Artículo 27. *Definición de infracciones en materia de calidad en la edificación.*

1. Son infracciones en materia de calidad en la edificación, todas las acciones u omisiones tipificadas en la presente Ley.

2. Las infracciones en materia de calidad en la edificación, comportan la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de la subsanación de la infracción cometida.

Artículo 28. *Clases de Infracciones.*

Las infracciones se clasificarán en muy graves, graves o leves.

1. Se considerarán infracciones muy graves:

a) La falsedad de documentos o certificados expedidos por los distintos agentes que sean necesarios para cualquier acto administrativo que derive de la aplicación de esta Ley.

b) La vulneración de las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales y productos de obligado cumplimiento, cuando pueda suponer un peligro para las personas o para la seguridad de la edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación en materia de Industria.

c) El incumplimiento de las instrucciones de uso, mantenimiento y emergencia contenidas en el Libro del Edificio, cuando constituya un peligro para las personas o para la seguridad de la edificación.

d) La falta de garantías y aseguramiento obligatorio de los edificios.

e) La negativa a suministrar datos cuya entrega sea obligatoria en virtud de disposición legal.

f) Impedir el ejercicio de las funciones de información, vigilancia o inspección a la administración competente.

g) La no realización de estudios geotécnicos que, en su caso, se establezcan como obligatorios.

2. Se considerarán infracciones graves:

a) La vulneración de las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales y productos de obligado cumplimiento, cuando no esté calificada como muy grave, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación en materia de Industria.

b) El incumplimiento de las instrucciones de uso, mantenimiento y emergencia contenidas en el Libro del Edificio, cuando no esté calificada como muy grave.

c) La falta de realización del control de calidad en la edificación y de la documentación correspondiente, que sea exigible reglamentariamente.

d) No realizar la obligatoria transmisión documental establecida en la LOE y en la presente Ley.

e) No confeccionar o no transmitir el Libro del Edificio, de acuerdo con las prescripciones establecidas en la Ley y que, en su caso, reglamentariamente se desarrollen.

3. Se considerarán infracciones leves:

a) No prestar la cooperación requerida a la dirección facultativa de la obra y/o entidades de control de calidad en la edificación por parte de los empresarios o profesionales que participen directa o indirectamente en la ejecución de las obras.

b) No acompañar los suministros con la correspondiente identificación obligada, en su caso, por la normativa, los requisitos contractuales o las exigencias de proyecto.

c) No cumplimentar debidamente el libro de órdenes, el libro de incidencias o cualquier otro exigido por la normativa vigente en materia de edificación.

d) No cumplimentar en su totalidad o no actualizar el Libro del Edificio.

e) El incumplimiento de la obligación de información prevista en los artículos 18.1 y 18.2 de la presente Ley.

Artículo 29. *Sanciones.*

Las infracciones leves se sancionarán con apercibimiento y/o multa de 300 a 3.000 euros; las graves, con multa de 3.001 a 6.000 euros, y las muy graves con multa de 6.001 a 30.000 euros. La sanción que se imponga, den-

tro de los límites establecidos, se graduará de acuerdo con la repercusión social de la infracción, la intencionalidad, mayor o menor beneficio obtenido de la infracción, el riesgo creado para la seguridad de las personas o las cosas, el daño causado en su caso, o el número de infracciones cometidas.

Artículo 30. *Prescripción de infracciones y sanciones.*

A efectos de esta Ley, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses. Las sanciones impuestas por infracciones en materia de calidad en la edificación, prescribirán a los cinco años en el caso de infracciones muy graves, tres años en caso de infracciones graves y un año en el caso de infracciones leves, desde que las sanciones sean firmes.

Artículo 31. *Medidas cautelares.*

1. La dirección general competente en materia de vivienda podrá proceder a la paralización cautelar de las obras de edificación cuando se inicie un expediente sancionador por infracciones graves o muy graves tipificadas en la presente Ley.

Asimismo y con respecto a las actuaciones relacionadas con las obras de edificación, se podrán adoptar las medidas cautelares siguientes:

a) Precinto de equipos.

b) Suspensión de la actividad del agente presuntamente responsable.

2. Dicha suspensión cautelar se efectuará mediante requerimiento formal, donde se harán constar las medidas accesorias que se estimen oportunas, hasta la subsanación de las irregularidades.

3. Comprobada la subsanación de las irregularidades, se procederá al levantamiento de la paralización, sin perjuicio de la continuidad del expediente sancionador.

Artículo 32. *Competencia y procedimiento.*

1. La resolución definitiva e imposición de la sanción, por infracciones muy graves de la presente Ley, corresponde al consejero competente en materia de vivienda, siendo el director general con atribuciones en materia de vivienda competente para la imposición de sanciones por infracciones graves o leves.

2. Los expedientes sancionadores se tramitarán conforme a lo previsto en el título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Artículo 33. *Sujetos responsables de la infracción.*

1. Serán responsables de las infracciones a los efectos de la presente Ley, los agentes de la edificación previstos en el artículo 6, en el ámbito de su respectiva intervención, conforme a lo dispuesto en la Ley y en su normativa de desarrollo.

2. La realización de los controles exigibles en aplicación de esta Ley por la Comunidad Autónoma, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa en que hubiera podido incurrir cualquiera de las partes intervinientes en el proceso constructivo, en aquellos aspectos no verificados.

Artículo 34. *Medidas complementarias.*

La comisión de infracciones graves y muy graves, además de las sanciones, podrá dar lugar a la adopción de las siguientes medidas complementarias:

a) Denegación de subvenciones en materia de construcción y rehabilitación protegida. Esta medida podrá ser adoptada por un plazo máximo de 4 años.

b) Inhabilitación temporal de 1 año para intervenir en la construcción o rehabilitación de edificios con financiación pública, en el caso de infracciones muy graves que impliquen riesgo para las personas o para la seguridad en la edificación.

Disposición adicional.

El Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda elaborará, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, un programa marco de actuaciones para la calidad en la edificación que contendrá los mecanismos de aplicación, definirá las previsiones del futuro desarrollo reglamentario, y las medidas de fomento e impulso para la mejora e implantación del marco normativo.

Disposición transitoria.

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras de edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de la entrada en vigor.

Disposiciones sobre derogaciones y vigencias.

Primera.

Quedan vigentes las siguientes normas:

Orden de 24 de febrero de 1992, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre acreditación de laboratorios en el área de hormigón fresco.

Decreto 1/1993, de 15 de enero, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, por el que se regula el Laboratorio Regional de Calidad en la Edificación y sus programas de actuación y control.

Orden de 23 de octubre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por la que se publica la «Guía de Planificación de Estudios Geotécnicos en la Región de Murcia».

Decreto 80/2001, de 2 de noviembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio,

por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia.

Orden de 14 de febrero de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la que se aprueba el modelo «Libro del Edificio» para inmuebles de viviendas de nueva construcción.

Decreto 89/2002, de 24 de mayo, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por el que se establecen las disposiciones generales y procedimientos para la acreditación de entidades de control de calidad en la edificación, y por el que se crea el registro de dichas entidades y laboratorios acreditados en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Orden de 17 de julio de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las condiciones técnicas de acreditación de las entidades de control de calidad en la edificación (ECCE), en el área para la asistencia técnica de las obras en construcción del grupo «A».

Orden de 27 de septiembre de 2004, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la que se aprueba el Banco de Precios de la Edificación de la Región de Murcia.

Segunda.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a las determinaciones de la presente Ley.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejo de Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo, impulso y aplicación de esta Ley.

Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (B.O.R.M.).

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, que la hagan cumplir.

Murcia, 14 de diciembre de 2005.

RAMÓN LUIS VALCÁRCEL SISO,

Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» número 29, de 4 de febrero de 2006)