Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de la Región de Murcia

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 9 de febrero de 2023

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-138-7
NIPO (Papel): 007-16-137-1
NIPO (ePUB): 007-16-139-2
ISBN: 978-84-340-2335-2
Depósito Legal: M-28719-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia 6

§ 3. Decreto n.º 99/2021 de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia 33

§ 4. Decreto 74/1997, de 4 de diciembre, de regularización de la situaciones de ocupación de viviendas de promoción pública 50

§ 5. Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda 53

§ 6. Orden de 27 de noviembre de 2001, de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública 79

§ 7. Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas 85

§ 8. Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca 88

§ 9. Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia . . 97

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 10. Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 121

§ 11. Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se regula el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad a través de la línea ICREF AVAL JOVEN 136

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 12. Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia 146

§ 13. Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia 163

§ 14. Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edifico para inmuebles de viviendas de nueva construcción 167

§ 15. Decreto 334/2009, de 9 de octubre, por el que se regula el consejo asesor para la calidad en la edificación 217

§ 16. Decreto 1/2009, de 16 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, sobre reconocimiento de distintivos voluntarios de Calidad de Obras, de productos y de servicios utilizados en la edificación 222

§ 17. Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia 230

NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 18. Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. [Inclusión parcial] . . 269

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 19. Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] 290

COOPERATIVAS

§ 20. Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, de la Región de Murcia 320

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 21. Ley 6/2013, de 8 de julio, de medidas en materia tributaria del sector público, de política social y otras medidas administrativas. [Inclusión parcial] 393

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia 6

Preámbulo 6
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto, definiciones y ámbito de aplicación 8
TÍTULO I. Disposiciones generales 9
CAPÍTULO I. Principios generales 9
CAPÍTULO II. Competencias de las administraciones públicas 10
CAPÍTULO III. Planificación 11
CAPÍTULO IV. Calidad, uso y conservación de las viviendas 11
TÍTULO II. Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas 12
CAPÍTULO I. Publicidad e información 12
CAPÍTULO II. Régimen de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas 14
CAPÍTULO III. Obligaciones de los arrendadores de fincas urbanas y de las empresas de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas 14
TÍTULO III. Régimen de viviendas protegidas 15
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 15
CAPÍTULO II. Promoción de viviendas protegidas 16
Sección 1.ª Promoción privada 16
Sección 2.ª Promoción pública 17
TÍTULO IV. Fomento del alquiler 21
TÍTULO V. De la política de protección pública de la vivienda, la lucha contra la ocupación y la pobreza energética 21
Sección primera 21
Sección segunda 23
TÍTULO VI. Organización administrativa en materia de vivienda 27
CAPÍTULO I. El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia 27
CAPÍTULO II. El Servicio de Mediación Hipotecaria y Lucha contra la ocupación 28
TÍTULO VII. Régimen sancionador 28
Disposiciones adicionales 30
Disposiciones transitorias 31
Disposiciones derogatorias 32
Disposiciones finales 32

§ 3. Decreto n.º 99/2021 de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia 33

Preámbulo 33
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones de carácter general 35
TÍTULO I. Vivienda protegida de promoción privada 35
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 35
CAPÍTULO II. Régimen legal 39
TÍTULO II. Procedimiento 42
CAPÍTULO I. Procedimiento de calificación de vivienda protegida de promoción privada 42
Sección 1.ª Procedimiento para la calificación de vivienda protegida 43
Sección 2.ª Contratos 46
CAPÍTULO II. Finalización del procedimiento 47
Disposiciones adicionales 48
Disposiciones transitorias 48
Disposiciones derogatorias 49

Disposiciones finales 49

§ 4. Decreto 74/1997, de 4 de diciembre, de regularización de la situaciones de ocupación de viviendas de promoción pública 50

Preámbulo 50
Artículos 50
Disposiciones transitorias 51
Disposiciones derogatorias 51
Disposiciones finales 52

§ 5. Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda 53

Preámbulo 53
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación 54
CAPÍTULO II. De las viviendas de promoción pública 54
CAPÍTULO III. De los derechos de la administración en la transmisión de las viviendas de promoción pública . . 56
CAPÍTULO IV. Comisión regional de vivienda de promoción pública 56
CAPÍTULO V. Base de datos regional de peticionarios de vivienda pública 57
CAPÍTULO VI. Regímenes de disfrute de las viviendas de promoción pública. 57
CAPÍTULO VII. Requisitos de los solicitantes 60
CAPÍTULO VIII. Solicitudes 62
CAPÍTULO IX. Adjudicaciones 63
CAPÍTULO X. Contratación 66
CAPÍTULO XI. Administración de las viviendas de promoción pública. 66
Disposiciones transitorias 67
Disposiciones derogatorias 67
Disposiciones finales 67
ANEXO I 68
ANEXO II 76

§ 6. Orden de 27 de noviembre de 2001, de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública 79

Preámbulo 79
Artículos 79
Disposiciones transitorias 81
Disposiciones derogatorias 82
Disposiciones finales 82
ANEXO. Solicitud de minoración de alquiler de viviendas de promoción pública 83

§ 7. Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas. 85

Preámbulo 85
Artículos 85
Disposiciones finales 87

§ 8. Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca. 88

Preámbulo 88
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 89
CAPÍTULO II. Sustitución forzosa por incumplimiento 90
CAPÍTULO III. Concurso 91
CAPÍTULO IV. Programas de Actuación Edificatoria 92
Disposiciones adicionales 95
Disposiciones finales 96

§ 9. Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia 97

Preámbulo 97
TÍTULO I. Disposiciones generales 98
TÍTULO II. Protección jurídica, administrativa y técnica de los Derechos del Consumidor y Usuario 100
CAPÍTULO I. Derecho a la protección de la salud y la seguridad 100
CAPÍTULO II. Derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales. 100
CAPÍTULO III. Derecho a la información y a la educación 101
CAPÍTULO IV. Derecho a la representación, participación y consulta 102
CAPÍTULO V. Protección jurídica y reparación de daños y perjuicios 105
TÍTULO III. Infracciones y sanciones 109
CAPÍTULO I. Tipificación de las infracciones 109
CAPÍTULO II. Clasificación de las infracciones 112
CAPÍTULO III. Responsables de las infracciones. 113
CAPÍTULO IV. Sanciones. 114
CAPÍTULO V. Procedimiento, prescripciones, caducidad y competencias 117
TÍTULO IV. La Administración Local en la defensa y protección de los consumidores y usuarios 118
Disposiciones adicionales 119
Disposiciones transitorias 119
Disposiciones finales 120

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 10. Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 121

Preámbulo 121
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones de carácter general. 123
CAPÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación 123
CAPÍTULO II. Condiciones generales 124
TÍTULO I. Vivienda protegida 124
CAPÍTULO I. Requisitos generales. 124
CAPÍTULO II. Limitaciones a la facultad de disponer 127
CAPÍTULO III. Procedimientos de calificación y visado 127
Sección 1. Procedimiento para la calificación de vivienda protegida 127
Sección 2. Procedimiento de visado de contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas 130
TÍTULO II. Finalización de los procedimientos 132
Disposiciones adicionales 132
Disposiciones derogatorias 134
Disposiciones finales 135

§ 11. Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se regula el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad a través de la línea ICREF AVAL JOVEN 136

Preámbulo 136
Artículos 137
Disposiciones finales 141
ANEXO I. Formulario de solicitud1 línea ICREF AVAL JOVEN 141
ANEXO II. Cláusula consulta/tratamiento de datos personales préstamo avalado línea ICREF AVAL JOVEN 144

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 12. Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia. 146

Preámbulo 146
TÍTULO I. Disposiciones generales para la gestión de la calidad. 149
TÍTULO II. Aseguramiento de la calidad, planificación y verificación. 153
TÍTULO III. Fomento e impulso de la calidad 157
TÍTULO IV. Régimen de infracciones y sanciones 159
Disposiciones adicionales 161

Disposiciones transitorias . . . 161
Disposiciones finales . . . 162

§ 13. Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia . . . 163

Preámbulo . . . 163
Artículos . . . 164
Disposiciones finales . . . 166

§ 14. Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edifico para inmuebles de viviendas de nueva construcción. . . . 167

Preámbulo . . . 167
Artículos . . . 168
Disposiciones transitorias . . . 171
Disposiciones derogatorias . . . 171
Disposiciones finales . . . 171
ANEXO I. Formato del archivo documental del Libro del Edificio . . . 171
ANEXO II. Carpeta de la documentación. . . . 172
ANEXO III. La Carpeta de la Calidad . . . 176
ANEXO IV. Carpeta de instrucciones de uso, mantenimiento y emergencia . . . 177

§ 15. Decreto 334/2009, de 9 de octubre, por el que se regula el consejo asesor para la calidad en la edificación . . . 217

Preámbulo . . . 217
Artículos . . . 218
Disposiciones adicionales . . . 221
Disposiciones finales . . . 221

§ 16. Decreto 1/2009, de 16 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, sobre reconocimiento de distintivos voluntarios de Calidad de Obras, de productos y de servicios utilizados en la edificación. . . . 222

Preámbulo . . . 222
CAPÍTULO I. Reconocimiento Oficial en la Región de Murcia de distintivos voluntario de calidad en el ámbito de la edificación . . . 223
CAPÍTULO II. Registro de Distintivos Voluntarios de calidad en el ámbito de la edificación . . . 226
Disposiciones adicionales . . . 227
Disposiciones finales . . . 227
ANEXO. Guía de las condiciones del control de producción en fábrica . . . 228

§ 17. Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia . . . 230

Preámbulo . . . 230
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 232
CAPÍTULO II. Informes de Evaluación de los Edificios . . . 234
Disposiciones adicionales . . . 237
Disposiciones transitorias . . . 237
Disposiciones finales . . . 237
ANEXO I. Plazos de inspección obligatoria . . . 237
ANEXO II. Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios . . . 238
ANEXO III. Modelo de comunicado al Ayuntamiento en supuestos de situaciones de riesgo para las personas . . . 268

NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 18. Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. [Inclusión parcial] . . . 269

Preámbulo . . . 269
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y ámbito de aplicación . . . 271
CAPÍTULO I. Objeto . . . 271
CAPÍTULO II. Ámbito de aplicación . . . 272
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 273
CAPÍTULO I. Principios generales . . . 273
CAPÍTULO II. Fomento y defensa . . . 275
CAPÍTULO III. Medidas de Control . . . 277
CAPÍTULO IV. Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia . . . 278
TITULO II. De las competencias . . . 279
TÍTULO III. Accesibilidad a edificaciones, espacios públicos urbanizados y espacios naturales . . . 280

[. . .]

TÍTULO VI. Accesibilidad a los bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las Administraciones Públicas . . . 284

[. . .]

TÍTULO IX. Régimen sancionador . . . 284
Disposiciones adicionales . . . 288
Disposiciones transitorias . . . 288
Disposiciones derogatorias . . . 288
Disposiciones finales . . . 289

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 19. Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] . . . 290

Artículos . . . 290
Disposiciones transitorias . . . 290
Disposiciones derogatorias . . . 290
Disposiciones finales . . . 291
Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos . . . 291
TÍTULO I. Regulación en materia de tributos cedidos . . . 291
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . 291
CAPÍTULO II. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones . . . 301
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . 306

[. . .]

CAPÍTULO VI. Impuesto sobre el patrimonio . . . 313
CAPÍTULO VII. Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte . . . 314
TÍTULO II. Normas de gestión . . . 314
Disposiciones adicionales . . . 317

COOPERATIVAS

§ 20. Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, de la Región de Murcia . . . 320

Preámbulo . . . 320
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa . . . 322
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 322
CAPÍTULO II. De la constitución de la sociedad cooperativa . . . 325
CAPÍTULO III. Del Registro de Sociedades Cooperativas . . . 328

CAPÍTULO IV. De los socios . . . 330
CAPÍTULO V. De los órganos de la sociedad . . . 336
Sección 1.ª De los órganos sociales . . . 336
Sección 2.ª De la Asamblea General . . . 337
Sección 3.ª Del Consejo Rector . . . 343
Sección 4.ª De la Intervención . . . 346
Sección 5.ª Disposiciones comunes al Consejo Rector, a la Dirección y a la Intervención . . . 346
Sección 6.ª Del Comité de Recursos . . . 348
Sección 7.ª Del Letrado Asesor . . . 349
CAPÍTULO VI. Del régimen económico . . . 349
Sección 1.ª De las aportaciones sociales . . . 349
Sección 2.ª Fondos sociales obligatorios . . . 355
Sección 3.ª Fondos sociales voluntarios . . . 357
Sección 4.ª Ejercicio económico . . . 357
CAPÍTULO VII. De la documentación social y contabilidad . . . 359
CAPÍTULO VIII. De la fusión, escisión y transformación . . . 360
Sección 1.ª Fusión . . . 360
Sección 2.ª Escisión . . . 363
Sección 3.ª Transformación . . . 364
CAPÍTULO IX. De la disolución y liquidación . . . 365
Sección 1.ª De la disolución . . . 365
Sección 2.ª De la liquidación . . . 366
CAPÍTULO X. Clases de sociedades cooperativas . . . 369
Sección 1.ª Sociedades cooperativas de trabajo asociado . . . 369
Sección 2.ª Sociedades cooperativas de Consumidores y Usuarios . . . 372
Sección 3.ª Sociedades cooperativas de viviendas . . . 373
Sección 4.ª Sociedades cooperativas agrarias . . . 375
Sección 5.ª Sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra . . . 377
Sección 6.ª Sociedades cooperativas de Servicios . . . 379
Sección 7.ª Sociedades cooperativas del Mar . . . 379
Sección 8.ª Sociedades cooperativas de transportistas . . . 380
Sección 9.ª Sociedades cooperativas de seguros . . . 380
Sección 10.ª Sociedades cooperativas sanitarias . . . 380
Sección 11.ª Sociedades cooperativas de enseñanza . . . 380
Sección 12.ª Sociedades cooperativas de crédito . . . 381
CAPÍTULO XI. De las sociedades cooperativas mixtas, integrales, de iniciativa social y sin animo de lucro . . . 381
Sección 1.ª Sociedades cooperativas mixtas . . . 381
Sección 2.ª Sociedades cooperativas integrales . . . 382
Sección 3.ª Sociedades cooperativas de iniciativa social . . . 382
Sección 4.ª Sociedades cooperativas sin ánimo de lucro . . . 383
CAPÍTULO XII. Sociedades cooperativas de segundo grado, grupos cooperativos y otras formas de colaboración económica . . . 384
Sección 1.ª Sociedades cooperativas de segundo grado . . . 384
Sección 2.ª Grupos cooperativos . . . 384
Sección 3.ª Otras formas de colaboración económica . . . 385
TÍTULO II. Actuación de la administración regional . . . 385
TÍTULO III. Asociacionismo cooperativo . . . 389
Disposiciones adicionales . . . 390
Disposiciones transitorias . . . 391
Disposiciones finales . . . 392

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 21. Ley 6/2013, de 8 de julio, de medidas en materia tributaria del sector público, de política social y otras medidas administrativas. [Inclusión parcial] . . . 393

TÍTULO I. Normas tributarias . . . 393
TÍTULO II. Medidas en materia de sector público regional . . . 393
TÍTULO III. Medidas en materia de política social . . . 393
Disposiciones adicionales . . . 394
Disposiciones transitorias . . . 394
Disposiciones derogatorias . . . 395
Disposiciones finales . . . 396

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 22 de octubre de 2021

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afectaa la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.

2. Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.

3. Normativa en materia de arrendamientos .

4. Normativa técnica.

5. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

6. Normativa fiscal en materia de vivienda.

7. Normativa sobre cooperativas.

8. Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS.

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

La Ley 10/2016, de 7 de junio, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia establece un sistema de aprovechamiento de la vivienda que compagina, por un lado, el cumplimiento de la función social de la vivienda, previendo y minimizando al máximo los procedimientos de ejecución hipotecaria y los desahucios; del otro lado, porque lo hace cubriendo la potencial generación de riqueza que se desprende de la propiedad de los bienes inmuebles, condicionando su uso en los casos en los que la alternativa es, simplemente, el desaprovechamiento de la vivienda, el no uso.

Con la Ley 10/2016 se pretende responder de forma global el grave fenómeno de los desahucios, introduciendo nuevos principios rectores así como incorporando medidas de adhesión voluntaria que establezcan obligaciones expresas a los llamados grandes tenedores de vivienda, esto es, las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

Incluye un procedimiento extrajudicial para la resolución de esas situaciones, para lo cual se dota de mayor contenido al Servicio de Orientación e Intermediación Hipotecaria, dando participación a las asociaciones y plataformas que defienden el derecho a la vivienda, consumidores y todos aquellos actores interesados en la solución de estos problemas con la creación de las comisiones de sobreendeudamiento, así como medidas para evitar la pobreza energética.

Por último, debemos destacar que la Disposición Final tercera de la Ley 10/2016 señala que el Gobierno autonómico, en el plazo de tres meses a contar desde el 15 de junio de 2016, desarrollará mediante el correspondiente reglamento las previsiones respecto de los procedimientos de mediación, los contenidos mínimos obligatorios de los convenios entre administraciones públicas y empresas suministradoras de agua, electricidad y gas, el convenio regional de adhesión con los grandes tenedores de vivienda, así como respecto de la creación y funcionamiento de las comisiones de sobreendeudamiento.

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

Por virtud del Decreto-Ley n.º 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras (BORM nº 97, de 28

de abril de 2020) se establecen medidas urgentes para tratar de ganar eficiencia y competitividad del tejido productivo en el área de vivienda e infraestructuras, con el fin de facilitar el máximo las actividades económicas y en fortalecer el derecho constitucional a una vivienda digna.

Podemos destacar dos medidas:

• Las dirigidas a agilizar los procesos administrativos en el otorgamiento efectivo de las ayudas de alquiler y facilitar los proyectos de construcción de viviendas, especialmente de la protegida, para los colectivos con mayores dificultades

• Las que permiten acceder a una vivienda en propiedad de forma permanente a cientos de familias que vienen pagando durante décadas rentas por sus viviendas sociales.

En otro orden de cosas, con el fin de frenar la tendencia y apoyar a las familias víctimas de ocupación de sus viviendas, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Murcia ha aprobado el Decreto-Ley n.º 10/2020, de 8 de octubre, por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia y se modifica la Ley 2/2012, de 11 de mayo, y el Decreto Legislativo 1/1999, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia. Este Decreto-ley modifica la Ley de Vivienda de la Región de Murcia e introduce un conjunto de medidas destinadas a luchar contra la ocupación de viviendas:

• Se crea, residenciado en la consejería competente en materia de vivienda, un canal de denuncias, que ponga en marcha la persecución de la ocupación, compatible con la notitia criminis ante las autoridades judiciales.

• Igualmente, entre los requisitos de acceso en propiedad a las viviendas de promoción pública, se incluye el de no haber sido en firme ni penal, ni administrativamente sancionado por ocupación o usurpación en los últimos diez años.

• Por otra parte, la Ley establece como medida de protección a las víctimas de una ocupación, la asistencia letrada a estas personas suscribiendo los oportunos Convenios con los Colegios de Abogados de la Región de Murcia. Además, las empresas suministradoras de servicios, de agua, gas, y electricidad deben comunicar la ocupación de una vivienda en cuanto tenga fundadas sospechas de la existencia de esta.

Acción administrativa de fomento:

En relación con esta materia debemos señalar la Ley 4/2016, de 15 de abril, de regulación de los procedimientos de emergencia ciudadana en la Administración de la Región de Murcia (BORM nº 89 de 19 de abril de 2016) por virtud de la cual algunos procedimientos, tales como los relativos a ayudas de alquiler ominoración de renta de alquiler de viviendas de promoción pública, entre otros, se definen como de Emergencia Ciudadana lo que implica existe interés público y se entienden reducidos a la mitad los plazos máximos establecidos en los referidos procedimientos salvo para la presentación de solicitudes y recursos, de conformidad con el art. 50 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y, además, los órganos de la Tesorería de la Región de Murcia priorizarán los pagos derivados de esos expedientes.

Por otro lado debe tenerse en cuenta la Resolución de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. (BOE nº 198, de 16 de agosto de 2018). Por su parte, ese convenio se publica en el B.O.R.M nº 220, de 22 de septiembre de 2018

Como desarrollo del Plan estatal de vivienda deben destacarse las siguientes normas autonómicas:

• La Orden de 19 de octubre de 2018, de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Región de Murcia 2018-2021 (BORM nº245, de 23 de octubre de 2018).

• La Orden de 26 de septiembre de 2018 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas destinadas al acceso a la vivienda en la Región de Murcia 2018-2021 (BORM nº232, de 6 de octubre de 2018**).**

• La Orden de 12 de mayo de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, por la que se aprueban las bases reguladoras de la convocatoria de subvenciones destinadas a la financiación del informe de evaluación de edificios (BORM nº 112 de 17 de mayo de 2017).

• La Orden de 12 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas destinadas al fomento de instalaciones de aprovechamiento de recursos energéticos renovables en el área solar mediante captadores solares térmicos para agua caliente sanitaria (ACS) en viviendas unifamiliares de la Región de Murcia (BORM nº 162, de 16 de julio de 2018).

• La Orden de 21 de diciembre de 2018, de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas destinadas al fomento de autoconsumo de energías renovables, con la instalación de energía solar fotovoltaica en viviendas conectadas y no conectadas a la red de distribución en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (BORM nº 294, de 22 de diciembre de 2018), modificada mediante Orden de 22 de febrero de 2019, de la Consejería de Fomento e Infraestructuras (BORM nº 47, de 26 de febrero de 2019) y Corrección de errores (BORM nº 51, de 2 de marzo de 2019).

• La Orden de 18 de febrero de 2019 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueban las bases reguladoras de las convocatorias de subvenciones destinadas a la rehabilitación y reconstrucción en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, en la Región de Murcia. Plan de Vivienda 2018/2021 (BORM nº 45, de 23 de febrero de 2019).

• Orden de 22 de mayo de 2019, de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se establecen las bases reguladoras para la selección y concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler en la Región de Murcia (BORM nº 118, de 24 de mayo de 2019)

• Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de modificación de la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se regula el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad a través de la línea ICREF AVAL JOVEN (BORM nº 120, de 27 de mayo de 2021). Esta norma ha sido modificada mediante la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras publicada en el BORM nº 245, de 22 de octubre de 2021.

La Consejería de Fomento e Infraestructuras, a iniciativa de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda ha elaborado el proyecto de decreto regulador del Plan Regional de Vivienda 2018-2021 y de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, que se encuentra en estos momentos en tramitación.

Normativa sobre arrendamientos:

Por virtud de lo dispuesto en el Decreto-Ley n.º 1/2021, de 6 de mayo, de reactivación económica y social tras el impacto del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras (BORM nº 105, de 10 de mayo de 2021) se suprime en esta Comunidad la obligatoriedad del arrendador de depositar las fianzas contratos de arrendamiento de fincas urbanas. En consecuencia, la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza y de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamiento.

A partir de ahí, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia reintegrará las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas de su ámbito territorial que, por aplicación de la normativa anterior, se hayan depositado legalmente, conforme dichos contratos se vayan extinguiendo y a solicitud de los interesados.

Normativa sobre cooperativas:

Las sociedades cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 112 y siguientes de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, de la Región de Murcia.

Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda:

Por virtud de la Ley 6/2013, de 8 de julio, de medidas en materia tributaria del sector público, de política social y otras medidas administrativas, se suprime el organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, siendo sus funciones y objetivos asumidos por la consejería competente en materia de vivienda.

§ 2

Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 71, de 27 de marzo de 2015
«BOE» núm. 103, de 30 de abril de 2015
Última modificación: 1 de junio de 2022
Referencia: BOE-A-2015-4747

Téngase en cuenta que, con efectos de 16 de octubre de 2020, esta norma se denomina "**Ley de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia"**, según establece el art. 1.1 de la Ley 3/2022, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2022-11317

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 de la Vivienda de 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

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece recogido en nuestro texto constitucional en el artículo 47, que impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La propia Constitución señala, además, en los artículos 40.1 y 128.1, que los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica. Igualmente proclama que toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

Por su parte, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, la Comunidad Autónoma tiene competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, por lo que a través de la presente ley se pretende establecer la base legal en la que se desarrolle el marco normativo regional en materia de vivienda.

A través del desarrollo legal de los preceptos tanto constitucionales como estatutarios, hay que garantizar que los principios e instrumentos que la Constitución pone al servicio de los poderes públicos son suficientes para avalar la configuración de España como Estado Social de Derecho, de manera que se puedan corregir los desequilibrios que puede originar la economía de mercado, principalmente en periodos de crisis económica. Uno de los ámbitos en los que se hace más evidente la necesidad de desplegar una actividad pública correctora es precisamente el de la vivienda, por lo que a través de la presente ley se pretende garantizar que el desarrollo de los preceptos constitucionales se realice garantizando el mantenimiento del Estado Social de Derecho en nuestra Comunidad Autónoma, particularmente en periodos históricos de crisis económica en los que es más necesario la protección por los poderes públicos de los sectores sociales más desfavorecidos.

No obstante, la intervención pública en esta materia no resulta sencilla por la presencia de derechos e intereses privados contradictorios y que gozan de protección constitucional, como el derecho a la propiedad privada. Por lo que la presente ley se aprueba con pleno respeto al contenido esencial del derecho de propiedad sobre la vivienda, pues su propósito es fomentar la función social que debe desempeñar mediante el establecimiento de medidas que impidan la proliferación de viviendas sin uso o infrautilizadas y sin que se pueda producir una eventual desnaturalización del derecho de propiedad de la vivienda.

La configuración de esta ley como una norma de contenido eminentemente social se materializa en la regulación de sus principios rectores, que se centran fundamentalmente en que todos los ciudadanos de la Región de Murcia puedan acceder a una vivienda en condiciones de igualdad, prestando especial atención a los colectivos con mayores dificultades.

Igualmente se materializa en medidas específicas, como el establecimiento de una planificación y régimen propio de viviendas protegidas o la regulación de políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas, o la regulación de la intermediación en el mercado de la vivienda.

Especial atención merece, en relación con el marcado contenido social de esta ley, la regulación del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

La presente ley se divide en un título preliminar, siete títulos, dos disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título preliminar regula el objeto y el ámbito de aplicación de la ley, estableciendo como objeto de la misma fijar un marco normativo estable para la vivienda en la Región de Murcia.

El título I recoge las disposiciones generales de la ley, y en el mismo se distinguen tres capítulos: El capítulo I, que establece los principios generales, distinguiendo entre principios de orden social, medioambiental y administrativo, el capítulo II de la competencia, distinguiendo entre la competencia de la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales, el capítulo III de la planificación, donde se regula el Plan de Vivienda de la Región de Murcia, y el capítulo IV de la calidad, uso y conservación de las viviendas.

El título II regula la protección de adquirentes y usuarios de vivienda. Se trata de que las personas adquirentes y usuarias de una vivienda conozcan sus derechos, el bien que se les suministra, las posibilidades de actuación ante las patologías en su producción o las eventuales actuaciones que infrinjan sus derechos e intereses y eviten malas prácticas que los puedan perjudicar. Se divide en el capítulo I, de la publicidad e información, tanto para propietarios como para arrendatarios, capítulo II, que regula el régimen de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas y el capítulo III, del depósito de las fianzas en los contratos de arrendamiento y de suministros y servicios que afecten a fincas urbanas.

El título III está dedicado al régimen de las viviendas protegidas. Se divide en dos capítulos: El primero de ellos, que recoge unas disposiciones generales y el capítulo II que regula la promoción de viviendas protegidas, distinguiendo en dos secciones distintas la promoción privada y la promoción pública.

El título IV recoge medidas del fomento del alquiler, con el fin de intentar, en la medida de lo posible, reducir el número de viviendas que se encuentren sin ocupar.

El título V recoge una serie de medidas de protección pública de la vivienda, encaminadas a garantizar la consecución del derecho a la vivienda, particularmente a los sectores más desfavorecidos de la sociedad, principalmente en periodos de crisis económica, manifestando así, marcado carácter social de esta ley.

El título VI, de la organización administrativa en materia de vivienda, recoge los órganos específicos creados en materia de vivienda: el Consejo de la Vivienda de la Región de Murcia, como un órgano de colaboración, estudio y análisis en materia de vivienda, y el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda, configurado como una estructura administrativa encaminada a facilitar un servicio integral de apoyo a las familias con riesgo de desahucio.

Por último, el título VII, dedicado al régimen sancionador, distinguiendo entre la regulación de las infracciones administrativas como leves, graves y muy graves y la regulación de las sanciones y el procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto, definiciones y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene como objeto establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos en aras a la realización efectiva del derecho de acceso de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada en el ámbito territorial de la Región de Murcia atendiendo especialmente a los sectores de población más vulnerables.

2. Es también objeto de la ley luchar contra todas las formas de ocupación de la propiedad privada en la medida en que lo permite el marco competencial autonómico, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico español.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende el derecho a la vivienda como el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda donde poder vivir dignamente y desarrollar su vida privada y familiar en condiciones de paz y seguridad.

2. Se entiende por ocupación ilegal el uso, tanto habitual como esporádico, de una vivienda sin el consentimiento de su propietario o su justo título».

3. A los efectos de esta ley, se entiende por vivienda la edificación habitable destinada a residencia de las personas físicas, independientemente de su titularidad jurídica, y que reúna los requisitos de calidad y diseño que se establezcan en la presente ley y su desarrollo reglamentario, así como el resto de normativa aplicable.

A los efectos de esta ley, se entiende por vivienda turística la que se cede a terceros a cambio de un precio por períodos concretos de tiempo, sin destino a residencia habitual y siempre que no se ofrezcan servicios propios de la industria hotelera. Reglamentariamente se desarrollarán los requisitos de calidad y diseño, así como las condiciones y régimen de esta tipología de vivienda.

4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de anejos, los garajes, trasteros y otros elementos vinculados o no a la vivienda.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación objetivo y territorial.*

1. La presente ley se aplica a todo edificio cuyo destino, total o parcialmente, sea el residencial de vivienda, desde el momento en que se inicia la promoción y durante su vida útil, con independencia de su carácter libre o protegido.

2. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 4. *Principios rectores de la política de vivienda en la Región de Murcia.*

La intervención de las administraciones públicas en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social:

1.º Promover e impulsar las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente a los que tengan mayor dificultad económica para acceder al mercado inmobiliario y a grupos de población de características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables.

2.º Proteger los derechos de todos aquellos que accedan a una vivienda, particularmente los derechos de quienes accedan a una vivienda pública.

3.º Impulsar la coordinación entre las administraciones públicas para impedir la ocupación de viviendas y devolverlas a sus legítimos propietarios de forma inmediata.

4.º Dotar de una oferta adecuada de viviendas públicas prestando especial atención a colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

5.º Promover la diversidad y la cohesión social como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, culturales, religiosas o de cualquier índole.

6.º Fomentar el acceso a la vivienda en régimen de arrendamiento, incentivando la puesta en el mercado de viviendas desocupadas.

7.º Obtener información de la situación de las viviendas deshabitadas con la finalidad de fomentar el alquiler.

8.º Garantizar la accesibilidad de la vivienda, de manera que se permita hacer efectivo el cumplimiento del principio de accesibilidad universal en los términos previstos por la legislación específica.

9.º Proteger el derecho a la vivienda frente a los desahucios forzosos y garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

10.º Garantizar que el conjunto medidas vinculadas con la provisión de viviendas destinadas apolíticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

b) De orden medioambiental:

1.º Garantizar la calidad, habitabilidad y sostenibilidad de la vivienda, impulsando su construcción y uso de forma compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante la aplicación de técnicas de eficiencia energética, ahorro de agua y energías renovables, así como prestando especial atención a las características sísmicas de la Región de Murcia.

2.º Garantizar la conservación, mantenimiento, rehabilitación y renovación del parque público residencial existente, con el objeto de conseguir un ahorro energético y la sostenibilidad medioambiental del mismo, garantizando la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas públicas.

3.º Integración de la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

c) De orden administrativo:

1.º Transparencia, igualdad de oportunidades y discriminación positiva de determinados colectivos en la adjudicación de viviendas de promoción pública.

2.º Simplificación y racionalización de la actuación administrativa sobre vivienda.

3.º Establecer medidas dirigidas a conocer el estado de conservación del parque residencial de la Región de Murcia, impulsando la rehabilitación y mantenimiento de las condiciones de uso y habitabilidad de las viviendas.

4.º Desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

5.º Facilitar la coordinación, cooperación y colaboración entre las administraciones públicas y con los agentes privados, de manera que se garantice la eficacia de la actuación pública en materia de vivienda.

6.º Facilitar la aplicación de medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual por medio del procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo.

7.º Desarrollar y ejecutar medidas para paliar la pobreza energética.

CAPÍTULO II

Competencias de las administraciones públicas

Artículo 5. *Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región Murcia es competente para desarrollar una política propia en materia de vivienda que incluya, entre otras, las siguientes facultades:

a) El desarrollo reglamentario y aplicación de la legislación autonómica y estatal sobre edificación, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, diseño y calidad de las viviendas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de estas, lucha contra la ocupación y cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras administraciones públicas.

b) El fomento y la promoción de la construcción de viviendas protegidas que sean necesarias en función de la demanda, con el fin de contribuir a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

c) El ejercicio de la potestad reglamentaria en materia de vivienda protegida, y en particular, la regulación de los requisitos para acceder a este tipo de viviendas y a las ayudas públicas que se otorguen, las líneas de estas y las limitaciones de uso, destino y disposición de las viviendas que sean precisas.

d) La integración, en su política general de vivienda, de las medidas de financiación y modalidades de ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modular, en su caso, las reglas generales.

e) El ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda, con el fin de identificar las infracciones y de aplicar las sanciones previstas en esta ley y sus normas de desarrollo.

f) Cualquier otra que se le atribuya en las leyes y sus normas de desarrollo.

2. Para el ejercicio de esas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma actuará de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración con los entes locales, así como de colaboración y concertación con los distintos agentes de iniciativa privada o pública que actúan sobre el mercado de la vivienda.

3. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es competente para el desarrollo y ejecución de una política en materia de consumo que incluya, entre otras, la creación y aplicación de un procedimiento extrajudicial para la resolución de las situaciones de sobreendeudamiento en tanto en cuanto no genera nuevas obligaciones civiles o mercantiles, ni consisten en un sistema de arbitraje.

Artículo 6. *Competencias de las entidades locales.*

Los municipios, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación. Deben velar especialmente por el cumplimiento del deber de mantenimiento y

conservación de los edificios residenciales y luchar contra la ocupación a través de sus servicios sociales, de vivienda y de las policías locales.

CAPÍTULO III

Planificación

Artículo 7. *El Plan de Vivienda de la Región de Murcia.*

1. El Plan de Vivienda de la Región de Murcia es el instrumento por el que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia llevará a cabo la planificación de las actuaciones públicas a desarrollar en el ámbito de la Región en materia de vivienda, comprendiendo las previsiones, objetivos y programación de las mismas, así como, en su caso, las medidas de financiación que se prevean.

2. La consejería competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda, correspondiendo su aprobación al Consejo de Gobierno de la Región de Murcia. Será revisado cada cuatro años o cuando resulte aconsejable en función de las circunstancias del sector de la vivienda.

3. El plan prestará especial atención a los colectivos con mayor vulnerabilidad, como son las familias numerosas, monoparentales, personas dependientes o con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, jóvenes y mayores de 65 años u otro tipo de colectivos con especial dificultad para el acceso a una vivienda en función de las condiciones socioeconómicas. Así mismo, el plan fomentará la preservación del medio ambiente incentivando la utilización de energías renovables y la adopción de medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua.

4. El Plan incluirá una evaluación de los problemas de ocupación en la Región de Murcia, su evolución estadística, las causas que la propician y las políticas destinadas a prevenirla y erradicarla.

Con la finalidad de obtener un enfoque más próximo y actualizado respecto a la ocupación de viviendas, dicha evaluación se apoyará en los informes anuales remitidos por los Servicios Sociales de cada uno de los municipios de la Región.

CAPÍTULO IV

Calidad, uso y conservación de las viviendas

Artículo 8. *Calidad de las viviendas.*

1. Las viviendas se deberán proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad establecidos en la normativa que resulte de aplicación y de forma respetuosa con el medio ambiente y el entorno urbano, especialmente las relativas a dotar a las edificaciones de adecuada capacidad sismorresistente.

2. Reglamentariamente se regularán las normas específicas encaminadas a garantizar la calidad de las viviendas.

Artículo 9. *Obligaciones de los propietarios y usuarios de viviendas.*

Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones, anejos y los elementos comunes del inmueble y de conformidad con los deberes legales establecidos en la normativa urbanística.

Artículo 10. *Fomento de la conservación y rehabilitación.*

1. **(Suprimido).**

2. La Administración regional adoptará las medidas necesarias para el impulso y fomento de la rehabilitación del parque inmobiliario residencial existente, potenciando la revitalización de los centros urbanos y áreas degradadas.

Artículo 11. *Fomento de accesibilidad.*

1. La Comunidad de la Región de Murcia, a través de su normativa específica, establecerá las medidas necesarias de fomento de la accesibilidad en las viviendas, de forma que sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad.

2. Cuando deban llevarse a cabo en los edificios de viviendas las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la legislación sectorial aplicable así como con la normativa en materia de propiedad horizontal, concurrirá interés social como causa para el ejercicio de la potestad expropiatoria por la Administración local y para la urgencia a los fines expropiatorios. El beneficiario de la expropiación deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra a realizar así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho de propiedad.

TÍTULO II

Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas

CAPÍTULO I

Publicidad e información

Artículo 12. *La publicidad de la vivienda.*

1. Toda publicidad destinada a promover la adquisición, arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de vivienda a título oneroso debe respetar los principios de claridad, exactitud y veracidad de la información relativa a las características de las viviendas y sus anejos, sus servicios e instalaciones, así como a las condiciones jurídicas y económicas de adquisición o arrendamiento, no omitiendo datos esenciales que pueda inducir a los destinatarios a error con repercusiones económicas.

2. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

a) La identificación del promotor o propietario.

b) Emplazamiento del edificio.

c) La descripción de la vivienda con mención de superficie útil y construida y, en su caso, de los anejos vinculados o no a esta.

d) Especificación de si las viviendas se encuentran terminadas, en fase de construcción o solo proyectadas.

e) Precio de venta o de arrendamiento tanto de la vivienda como de los anejos y, en su caso, las condiciones básicas de financiación.

f) Entidad que, en su caso, garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

g) Cuando se trate de viviendas protegidas deberá hacerse mención expresa de tal circunstancia.

h) La calificación energética de la vivienda.

Artículo 13. *Información.*

Los ciudadanos deberán recibir, por parte de todos los intervinientes en la edificación destinada a la venta o arrendamiento de las viviendas, una información veraz, objetiva y suficiente, de forma que no pueda inducir a error o confusión.

Artículo 14. *Información para la venta en primera transmisión.*

Los promotores deberán proporcionar en su oferta de venta a los adquirentes de viviendas en primera transmisión, la información básica sobre sus características, que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Identificación del promotor y constructor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil o los registros públicos correspondientes.

b) Condiciones económicas de la transmisión: precio total, con indicación de las tasas y de los impuestos que la gravan y que legalmente le corresponden al comprador, y los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables; pagos aplazados y sus intereses, así como las condiciones para su aplicación; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, calificación energética de la vivienda, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte. Igualmente se acompañará plano de emplazamiento y plano acotado a escala de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, la cuota de participación fijada en el título de propiedad, en su caso, y la referencia catastral del inmueble.

e) Información administrativa: en el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o en construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, la fecha de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística. Además, en el caso de viviendas protegidas, la indicación de la fecha de la calificación administrativa que se requiera reglamentariamente, el precio máximo de venta fijado en aquella así como los derechos y prerrogativas de la Administración y las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

f) Cualquier otra información que reglamentariamente se establezca, específicamente en lo que se refiere a la información urbanística del inmueble.

Artículo 15. *Información para la venta en segunda y posteriores transmisiones.*

La información de la oferta para la venta de viviendas en segunda o posteriores transmisiones deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas de la transmisión: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; la antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, calificación energética y el estado de ocupación de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, la cuota de participación fijada en el título de propiedad y la referencia catastral del inmueble.

e) En el caso de viviendas protegidas, además de lo anterior, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) Cualquier otra información que reglamentariamente se establezca, específicamente en lo que se refiere a la información urbanística del inmueble.

Artículo 16. *Información para el arrendamiento.*

1. En los términos previstos en la legislación civil aplicable, los arrendadores deben proporcionar a los potenciales arrendatarios información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, los arrendadores deben proporcionar información relativa a la descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, calificación energética, instalaciones y suministros con que cuente así como los servicios comunes que tenga el edificio y referencia catastral del inmueble.

3. En el caso de viviendas protegidas deberá acompañarse información relativa a la calificación administrativa, en especial el precio máximo de renta vigente.

Artículo 16 bis. *Cesión fraudulenta.*

1. Cualquier conocimiento de que se haya producido la transmisión o cesión fraudulenta de una vivienda, ya sea de titularidad pública o privada, deberá ser comunicada de forma inmediata a las autoridades competentes.

2. La consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un canal de denuncias anónimas que permita la detección y persecución de la venta o cesión fraudulenta y la ocupación de viviendas, preservando la identidad de los denunciantes.

A estos efectos se entenderá por cesión fraudulenta toda cesión, incluido el subarriendo, de la posesión de una vivienda sin título para ello y sin autorización del legítimo titular de la misma, con independencia de que éste sea persona física o jurídica.

CAPÍTULO II

Régimen de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas

Artículo 17. *Cantidades anticipadas.*

1. En los términos previstos en la legislación vigente, los promotores podrán recibir de los compradores cantidades anticipadas, en concepto de reserva o adquisición de la vivienda.

2. La entrega de cantidades anticipadas obligará al promotor a garantizar su devolución en el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato.

3. Para poder percibir cantidades anticipadas para la construcción de viviendas protegidas, el promotor deberá haber obtenido la calificación administrativa que se determine reglamentariamente.

Artículo 18. *Constitución de las garantías de las cantidades anticipadas.*

1. Se garantizará la devolución de las cantidades entregadas, más el interés legal del dinero hasta el momento en el que se haga efectiva dicha devolución, mediante contrato de seguro con entidad aseguradora o aval prestado por banco o caja de ahorros.

2. Los promotores percibirán las cantidades anticipadas por los compradores a través de una entidad bancaria o caja de ahorros, y se depositarán en una cuenta creada al efecto, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que solo podrá disponer para atender los pagos derivados de la construcción de las viviendas.

3. Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios -o cualquier otra entidad, cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas-, que perciban de los socios y comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta creada al efecto, con separación de otra clase de fondos, y solo podrán disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

Artículo 19. *Extinción y cancelación de las garantías de las cantidades anticipadas.*

Las garantías de las cantidades anticipadas solo se extinguirán cuando, además de haberse obtenido la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, se ponga la vivienda a disposición del adquirente.

CAPÍTULO III

Obligaciones de los arrendadores de fincas urbanas y de las empresas de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas

Artículo 20. *Constitución del depósito.*

(Suprimido).

Artículo 20 bis. *Empresas de servicios.*

Las empresas de servicios deberán asegurarse por cualquier medio admisible en derecho de que la persona que les solicita el servicio es el legítimo ocupante de la vivienda, o persona por él interpuesta.

Artículo 21. *Realización del depósito.*

(Suprimido).

TÍTULO III

Régimen de viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22. *Definiciones.*

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable. Todo ello con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o que obtengan o no financiación pública.

2. La obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística que dicte la Administración local, para aquellas viviendas que provengan de actuaciones de nueva construcción y que hayan obtenido previamente la calificación provisional, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento de declaración de vivienda protegida.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar a la dirección general con competencias en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes que haya dictado de acuerdo con lo establecido en el punto anterior.

Artículo 23. *Régimen de uso de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento –con o sin opción de compra– u otras formas de uso justificadas por razones sociales, conforme a su correspondiente régimen jurídico.

Artículo 24. *Clases de viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas, con independencia de quien las promueva, podrán calificarse en las clases que reglamentariamente se establezcan, en función de sus destinatarios, régimen de uso y precios máximos de venta o renta. Se calificarán en todo caso como viviendas protegidas de régimen especial aquellas destinadas a los adquirentes con menores niveles de ingresos.

Artículo 25. *Régimen legal de protección de viviendas protegidas.*

1. El régimen legal de protección de las viviendas protegidas será establecido reglamentariamente e incluirá la duración de este, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y los supuestos de descalificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49 de esta ley.

2. En todo caso, las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.

Artículo 26. *Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas.*

El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 27. *Destino y uso de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser usadas con esta finalidad en el plazo que se establezca reglamentariamente

Artículo 28. *Adquisición de derechos relacionados con las viviendas protegidas.*

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo dispuesto en la presente ley y sus disposiciones de desarrollo.

CAPÍTULO II

Promoción de viviendas protegidas

Artículo 29. *Promoción de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública o promoción privada.
2. Tendrán la consideración de promoción pública aquellas viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público.
3. Tendrán la consideración de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.
4. Podrán ser promotores para uso propio las personas físicas, individualmente considerada o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, que decida, impulse, programe y financie con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

Sección 1.ª Promoción privada

Artículo 30. *Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente ley mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.

Artículo 31. *Acceso a las viviendas protegidas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán ser titulares de viviendas protegidas.
2. Los destinatarios o usuarios de las viviendas protegidas serán personas físicas, individualmente consideradas, o unidades familiares que cumplan los requisitos que se establezca en las disposiciones de desarrollo de la presente ley.
3. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán ser destinatarias de viviendas protegidas las personas jurídicas públicas o las privadas sin ánimo de lucro, con las condiciones establecidas reglamentariamente.

Artículo 32. *Medidas de fomento para adquirentes.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, impulsarán y fomentarán el establecimiento de medidas económicas, fiscales y de cualquier otra naturaleza que incentiven la adquisición de viviendas protegidas.

Artículo 33. *Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.*

1. El Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento protegido de viviendas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda protegida, adecuándolas a las necesidades existentes, y en atención a la reserva de suelo regulada en la legislación urbanística.
2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.

Artículo 34. *Facultades de la Administración sobre la vivienda protegida.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Murcia ostenta un derecho de adquisición preferente y de retracto en la segunda y posterior transmisión de las viviendas protegidas y sus anejos vinculados, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
2. Corresponde al titular de la consejería competente en materia de vivienda el ejercicio del derecho de adquisición preferente y de retracto previsto en el apartado anterior.

Sección 2.ª Promoción pública

Artículo 35. *Promoción pública de viviendas.*

La promoción pública de viviendas es una actuación sin ánimo de lucro dirigida a facilitar el acceso al uso de una vivienda a familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, mediante la promoción y/o adquisición de inmuebles de nueva construcción, en fase de proyecto, en construcción o terminados, la rehabilitación o reposición y la adquisición de viviendas usadas, que cumplan los requisitos objetivos para su calificación.

Artículo 36. *Promoción pública de suelo.*

La Comunidad Autónoma directamente o mediante convenios con las entidades locales y empresas públicas de ambas administraciones podrá adquirir suelo y/o inmuebles con destino a la promoción y/o calificación pública de viviendas y la formación de patrimonios públicos de suelo para uso dotacional de vivienda pública, entendida esta como bien de servicio público.

Artículo 37. *Concepto de viviendas de promoción pública o social.*

1. Son viviendas de promoción pública o social aquellas viviendas de titularidad pública que lleve a cabo, sin ánimo de lucro, la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los ayuntamientos o por cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores y cuya adjudicación estará sujeta a un procedimiento público y reglado.
2. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso y deberán ser utilizadas en los plazos que reglamentariamente se determinen.
3. La Administración regional, en coordinación con el resto de administraciones públicas, deberá velar por la efectiva utilización de las viviendas de promoción pública o social por las personas legítimamente seleccionadas para su uso y disfrute.

Artículo 38. *La calificación administrativa.*

La calificación administrativa que se dicte con carácter definitivo acreditará que una vivienda de promoción pública o social cumple las condiciones establecidas en la normativa reguladora de las mismas y, en consecuencia, es apta para ser destinada a residencia. Para habitar una vivienda es necesario haber obtenido previamente dicha acreditación.

Artículo 39. *Régimen de acceso.*

En atención al destino de las viviendas de promoción pública o social, el acceso principal a las mismas se realizará por cualquiera de los siguientes títulos:

a) Arrendamiento.
b) Compraventa.
c) Precario.
d) Cualquier otro título admitido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 40. *Criterios de adjudicación.*

1. El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública o social serán establecidos reglamentariamente y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y solidaridad, de forma que se garantice el acceso a las mismas de las familias más necesitadas.

No obstante, en caso de pérdida de la vivienda a título de propiedad, alquiler o usufructo a causa de catástrofes naturales u otros acontecimientos extraordinarios no imputables al solicitante, la Consejería de Fomento e Infraestructuras, a través de la Dirección General de Vivienda, podrá realizar la adjudicación directa a los damnificados, mediante resolución motivada, de las viviendas de promoción pública o social de titularidad de la Comunidad Autónoma que se encuentren vacantes, en cualquiera de los regímenes previstos en esta Ley, entre los solicitantes que acrediten el resto de requisitos exigibles para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública o social, sin necesidad de seguir el procedimiento ordinario de adjudicación.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta al menos los siguientes aspectos de la unidad familiar del solicitante:

a) Composición.
b) Recursos económicos.
c) Régimen de uso y condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.
d) Hacinamiento.
e) Riesgo de exclusión o marginación social.

3. Dentro de cada promoción se podrán establecer reservas de viviendas, que tendrán la consideración de cupos especiales, para atender a personas con necesidades especiales en atención a sus circunstancias económicas, sociales y/o personales, así como en procesos de desahucio.

Artículo 41. *Arrendamiento.*

1. Las viviendas de promoción pública o social se adjudicarán en régimen de arrendamiento cuando la calificación definitiva establezca este régimen de uso o tenencia en función de la capacidad económica del adjudicatario.

2. La Administración cederá la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma adjudicadas en régimen de arrendamiento a aquellos arrendatarios que sean titulares de un contrato de alquiler durante 25 años o más y que no adeudan pagos en las rentas de alquiler.

En las mismas condiciones, se cederá la propiedad a los titulares de un contrato de alquiler durante 10 años o más, que no adeuden pagos en las rentas de alquiler y que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

Mayores de 65 años.
Mayores de 50 años en situación de desempleo de larga duración.
Familias monoparentales.

Mujeres víctimas de violencia de género
Víctimas del terrorismo.
Familias numerosas.
Familias con una o más personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

3. Para ser beneficiario de las cesiones descritas en el punto anterior el titular o los titulares del contrato de alquiler deben aceptar la cesión de la titularidad de la vivienda, no deben poseer una segunda residencia y deben disponer de unos ingresos inferiores medios de 2 veces el IPREM.

En casos de contratos adjudicados a un solo titular pero casado en régimen de gananciales, a efectos de la cesión de la propiedad, ambos cónyuges serán considerados como titulares.

4. La competencia para el procedimiento de cesión establecido en los puntos anteriores recaerá en el consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 42. *Propiedad.*

1. Las viviendas de promoción pública o social se adjudicarán en régimen de propiedad en función de la capacidad económica del adjudicatario.

2. Asimismo, la Administración regional dará por amortizados aquellos contratos de venta con una antigüedad igual o superior a diez años siempre que no exista deudas en el pago de sus recibos y que sus titulares se encuentren en alguna de las situaciones relacionadas en el punto 2 del artículo anterior. El consejero competente en materia de vivienda establecerá mediante orden el procedimiento para la realización de las adjudicaciones descritas anteriormente.

Artículo 43. *Precario.*

Las viviendas de promoción pública o social se podrán adjudicar en régimen de precario en atención a las circunstancias excepcionales que impidan temporalmente su adjudicación en régimen de arrendamiento o propiedad, siempre que sus beneficiarios estén incluidos en actuaciones específicas de integración o ayuda social, desarrolladas por la Administración regional o por las administraciones locales donde se ubique la vivienda.

Artículo 44. *Precio de venta o renta.*

1. Las viviendas de promoción pública o social están sujetas a un precio máximo de venta y renta.

2. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se fijarán los criterios de cálculo y depreciación de dichos precios máximos.

3. Reglamentariamente se determinará el plazo en el que las viviendas de promoción pública o social en régimen de venta podrán transmitirse inter vivos.

Artículo 45. *Duración del régimen de la vivienda de promoción pública o social.*

1. Las viviendas, sus anejos y el resto de elementos constitutivos de cada promoción que sean objeto de calificación con arreglo a lo previsto en la presente ley mantendrán permanentemente su naturaleza de vivienda de promoción pública o social y, por tanto, su sujeción a tal régimen.

2. Las viviendas calificadas como viviendas de promoción pública o social, sea cual sea su régimen de acceso, no podrán ser posteriormente descalificadas.

Artículo 46. *Parque público de viviendas.*

El conjunto de viviendas protegidas y sus anejos calificados como viviendas de promoción pública constituye el parque público de viviendas cuya finalidad es atender las necesidades de vivienda de las personas y los grupos concretos de destinatarios que sin la intervención pública difícilmente podrían disfrutar del derecho a la vivienda constitucionalmente protegido, por sus circunstancias personales, sociales, laborales y económicas.

Artículo 47. *Personas beneficiarias.*

El disfrute de una vivienda de promoción pública o social por parte de personas físicas requerirá del cumplimiento de los requisitos y condiciones que se establecen en la presente ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 48. *Requisitos para el acceso.*

1. Los requisitos mínimos exigibles a las personas físicas para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social serán los siguientes:

a) Ser mayor de edad o emancipado.
b) Estar empadronado en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
c) No superar los ingresos máximos ponderados que se establezcan reglamentariamente.
d) Tener necesidad de vivienda en los términos establecidos reglamentariamente.
e) No ser titular de una vivienda libre o protegida con anterioridad o posteriormente a la adjudicación de una vivienda de promoción pública o social.
f) No estar incurso en causa de exclusión para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública.
g) No haber sido condenado mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o sancionado mediante resolución administrativa firme en los últimos diez años.
h) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

2. Excepcionalmente, podrán ser beneficiarias de una vivienda de promoción pública o social personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro por razones de interés público o social.

Artículo 49. *Derechos de la Administración en la transmisión de las viviendas de promoción pública o social.*

(Suprimido).

Artículo 50. *Pérdida del derecho de uso.*

1. Podrá promoverse la pérdida del derecho de uso de las viviendas de promoción pública o social en régimen de arrendamiento por las siguientes causas:

a) Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario precarista por las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentariamente. No obstante, cuando la falta de pago venga motivada por la insuficiencia de recursos económicos debidamente acreditada, se permitirá al adjudicatario que continúe con la permanencia en el uso de la vivienda en calidad de precarista.
b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario u ocupantes por cualquier título.
c) La cesión fraudulenta o el subarriendo total o parcial de la vivienda.
d) El desarrollo en la vivienda o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, nocivas, peligrosas o ilícitas.
e) Cuando el beneficiario sea titular de la propiedad o del derecho de uso o disfrute de otra vivienda construida con financiación pública o libre.
f) Cuando los beneficiarios de la vivienda hubiesen dejado de reunir los requisitos exigidos para la adjudicación de las viviendas o se encuentren incursos en cualquiera de los motivos de exclusión para su adjudicación.
g) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

2. En las viviendas adjudicadas en régimen de venta serán causas de resolución del contrato las siguientes:

a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o tenerla deshabitada sin justa causa durante el plazo que se determine reglamentariamente.

b) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de la misma, establecido en la cédula de calificación definitiva.

c) Cuando sus adquirentes sean propietarios o tengan el uso y disfrute de otra vivienda construida con financiación pública o libre.

d) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO IV

Fomento del alquiler

Artículo 51. *Programa de fomento del alquiler.*

La Administración regional llevará a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler de vivienda, estableciéndose las condiciones y alcance de los incentivos y requisitos para el acceso al programa de fomento del alquiler, en disposiciones de carácter general dictadas por el consejero con competencias en materia de vivienda.

TÍTULO V

De la política de protección pública de la vivienda, la lucha contra la ocupación y la pobreza energética

Sección primera

De la política de protección pública de vivienda

Artículo 52. *Protección social de los deudores hipotecarios.*

«Las personas físicas en situación objetiva de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas imprevisibles, o aun previstas inevitables, que les impidan afrontar las obligaciones de pago contraídas y que como consecuencia tengan como uno de sus posibles efectos el riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria, podrán acudir a las oficinas que los ayuntamientos habiliten para la orientación y el asesoramiento y a la dirección general competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre todas aquellas cuestiones relativas a las medidas reguladas en la presente ley contra el endeudamiento relacionado con la vivienda habitual y la pobreza energética.

Artículo 53. *Colaboración entre administraciones públicas.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con otras administraciones públicas para garantizar el derecho a una vivienda digna en la Región de Murcia y la lucha contra la ocupación. Asimismo, las administraciones locales deberán comunicar a la Administración regional los casos de ocupación detectados en sus municipios.

Artículo 53 bis. *Protección a las víctimas de ocupación.*

La consejería competente en materia de vivienda suscribirá los oportunos convenios con los colegios de abogados de la Región de Murcia para el asesoramiento jurídico a las personas víctimas de ocupación.

Artículo 54. *Colaboración con otras entidades relacionadas con el sector de la vivienda.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con los Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, colegios profesionales, entidades financieras, organizaciones

empresariales del sector inmobiliario y otros agentes relacionados con la materia de vivienda, mediante la celebración de convenios, sin perjuicio de los ya celebrados, en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.

2. La Administración Regional impulsará así mismo las medidas necesarias para el fomento de la formación especializada y permanente de los profesionales y demás agentes que intervienen en el sector específico de la vivienda, con el objetivo de alcanzar la máxima profesionalización de este. Así se creará un registro de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda, cuyas características se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 55. *Coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria, pobreza energética y lucha contra la ocupación.*

La dirección general competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma coordinará su actuación con las oficinas de los ayuntamientos que cumplen esta misma función, con el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y con todas aquellas entidades, organismos y organizaciones públicas o privadas que tengan como objetivo común prevenir, atender y paliar la pérdida de la vivienda, ya sea por ejecución hipotecaria o por ocupación de la misma, así como la pobreza energética en los supuestos que se contemplan en la normativa vigente

Artículo 56. *Mediación social en el alquiler de viviendas.*

1. El departamento competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios, personas físicas o jurídicas a poner en el mercado de alquiler viviendas destinadas a las personas y unidades de convivencia con dificultades de carácter socioeconómicas para acceder al mercado de la vivienda.

2. Los estímulos a los propietarios e inversores constituirán beneficios de carácter fiscal, en garantías y seguros para el cobro y en ayudas para la puesta en condiciones de habitabilidad.

3 a 6. **(Suprimidos).**

Artículo 57. *Entidades financieras colaboradoras y Bolsa Social de Viviendas.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con entidades financieras mediante la celebración del oportuno convenio en el que se fijará el contenido, alcance, procedimientos y características para que las mismas puedan ser consideradas entidades colaboradoras.

2. En dicho marco de cooperación y colaboración, el departamento competente en materia de vivienda instará a las entidades financieras colaboradoras a crear un Bolsa Social de Viviendas propiedad de las entidades financieras que ayuden a promover el acceso a la vivienda a las familias que hayan perdido su vivienda habitual por un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o de otras circunstancias excepcionales derivadas de una imprevisible insolvencia económica, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento de interés social.

Artículo 58. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios públicos a viviendas de la Región de Murcia.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20.bis de la presente ley, las empresas suministradoras de servicios deberán comunicar a la dirección general con competencias en materia de vivienda los casos de ocupación en el momento en que tengan fundadas sospechas de ello.

2. Las empresas suministradoras de servicios públicos de agua, gas, electricidad, telefonía y telecomunicaciones, o cualquier producto o servicio similar a las viviendas de la Región de Murcia facilitarán la consulta y descarga digital, por el sistema de comunicación que se establezca como estándar por la dirección general competente en materia de vivienda, de los datos referidos a las altas en los contratos de servicios prestados.

3. Esta información incluirá una relación del consumo por vivienda, así como su identificación geográfica.

Artículo 59. *Obligaciones de la Administración regional.*

El departamento competente en materia de vivienda llevará a cabo también tareas de protección pública de la vivienda en las siguientes líneas de actuación:

a) Luchar contra la ocupación y asesorar a las víctimas de ocupación.
b) Mediación para los casos de impago del alquiler que conlleve un procedimiento de desahucio del arrendatario.
c) Intermediación para el alquiler social. El programa de mediación se articula mediante bolsas de alquiler que actúan como mediadoras entre las personas propietarias y las arrendatarias, les dan confianza y garantizan el cobro y buen uso de las viviendas, negocien rentas de alquiler por debajo de mercado y busquen el alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.
d) Prestar orientación y asesoramiento en temas de vivienda social tales como ayudas, derechos, reclamaciones, etc.
e) Coordinación con los Servicios Sociales para una asignación más eficiente de los recursos sociales en materia de vivienda a favor de los colectivos especialmente vulnerables.

Sección segunda

Medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

Artículo 59 bis. *Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual.*

1. Las medidas reguladas en la presente sección tienen por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante un procedimiento de mediación extrajudicial que asumirá la consejería competente en materia de vivienda por medio de su Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda, que será desarrollado reglamentariamente. La regulación se basa en el derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios establecido en el artículo 3.2 de la Ley 4/1996, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia, y de conformidad a lo que se establece en la presente ley y las disposiciones que la desarrollen.
2. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, tienen la condición de consumidores las personas físicas que cumplen las condiciones determinadas por el artículo 2.2 de la Ley 4/1996, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.
3. Los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda podrán iniciar el procedimiento de mediación extrajudicial previsto en la presente ley y en su posterior desarrollo reglamentario, que será de aplicación a todas las personas físicas residentes en la Región de Murcia.

Artículo 59 ter. *Procedimiento de mediación extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

1. Los consumidores que se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo en relación con su vivienda habitual, así como cualquiera de sus acreedores, podrán solicitar el inicio del procedimiento de mediación establecido en el artículo 59.bis de la presente ley para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.

2. Los procedimientos de mediación para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento serán coordinados por la dirección general competente en materia de vivienda.

3. Si durante la tramitación del procedimiento de mediación para la resolución de una situación de sobreendeudamiento se inicia un procedimiento judicial concursal, el deudor debe comunicarlo a la dirección general competente en materia de vivienda, que procederá al archivo del procedimiento de mediación.

4. El procedimiento al que se refiere el presente artículo es un procedimiento de mediación en los términos en que se establecerá en el reglamento de desarrollo de la presente ley.

Artículo 59 quáter. *Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.*

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquiriente gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquiriente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información a los afectados.

3. Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2, y una vez formulada la oferta de alquiler social en los términos del apartado 7, si los afectados la rechazan el demandante puede iniciar el procedimiento judicial.

4. La realización de la oferta obligatoria de alquiler social a la que se refieren los apartados 1 y 2 debe comunicarse, en el plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta, al ayuntamiento del municipio en el que se encuentra ubicada la vivienda.

5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento.

6. Las administraciones públicas deben garantizar, en cualquier caso, el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual para poder hacer efectivo el desahucio. Dichas garantías se aplicarán en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

> Téngase en cuenta, respecto de los apartados 1, 2 y 6 de este artículo, la disposición transitoria única de la Ley 10/2016, de 7 de junio. Ref. BOE-A-2016-6647. en relación con la obligación de ofrecer un alquiler social.

7. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar (si están por debajo del 89 % del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o el 12 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar si están entre el 89 % y el 94 % del IPREM, o el 18 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar si estos son iguales o superiores al 95 % del IPREM.

b) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

c) Debe ser para un período de, como mínimo, tres años.

8. **(Suprimido).**

9. A efectos de la presente ley, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IPREM, la solicitud debe ir acompañada de un informe de servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial.

10. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 9 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

11. Para los supuestos de pobreza energética, las medidas de protección reguladas por la presente ley se aplican también a los hogares en que, pese a que la unidad familiar no cumpla los requisitos establecidos por el apartado 9, resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.

12. A efectos de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo, son sujetos obligados a su cumplimiento los grandes tenedores de viviendas, adheridos al convenio regional con grandes tenedores de vivienda, entendiendo por tales las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil y ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El convenio regional con grandes tenedores de vivienda tendrá el contenido que se determine por el desarrollo reglamentario de esta Ley y será promovido por el Gobierno Regional entre todas las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil y ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 59 quinquies. *Medidas para evitar la pobreza energética.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con el artículo 59 quáter 9, 10 y 11, mientras dure dicha situación. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantiza si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

2. Como principio de precaución, la Consejería del Gobierno Regional con competencia en materia de vivienda elaborará un protocolo obligado de comunicación a los servicios sociales y de intervención de estos servicios previamente a la concesión de las ayudas necesarias para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por falta de recursos económicos de las familias afectadas que se deberá remitir a los distintos municipios de la

Región de Murcia por su uso y que deberá ser cumplido por las empresas suministradoras firmantes de los convenios con las administraciones públicas a los que se refiere el apartado 3 de este artículo.

3. Las administraciones promoverán los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad para garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos. El contenido de los indicados convenios deberá tener un contenido mínimo obligatorio que se determinará mediante el desarrollo reglamentario previsto en el texto de esta Ley.

4. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 2, cuando la empresa suministradora que por convenio haya asumido tal obligación tenga que realizar un corte de suministro debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 59 quáter 9, 10 y 11. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por el apartado 1 y deben aplicarse las ayudas necesarias establecidas por el apartado 3 para no generar deuda alguna a la persona o la unidad familiar.

5. La empresa suministradora que por convenio haya asumido tal obligación debe informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley, de acuerdo con lo establecido por el artículo 8.g) de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.

Artículo 59 sexies. *Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos.*

1. La Administración Pública Regional en el ámbito de sus competencias deberá garantizar que en los supuestos de vulnerabilidad a los que se refieren los artículos 59 quáter y quinquies los gastos en vivienda y en suministros básicos no conlleven más de un 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar, siempre que los gastos de alquiler y de suministros sean inferiores a los topes máximos establecidos por reglamento en función de la zona geográfica de residencia de las personas o unidades familiares beneficiarias.

2. Las garantías que se recogen en el apartado anterior se aplicarán en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

Artículo 59 septies. *Plazos.*

1. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a las que se refiere el artículo 59 quáter 9, 10 y 11 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

2. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 59 quáter 5, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.

3. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 59 quáter 6, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojamiento adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido estimada por silencio positivo.

4. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 59 quinquies 4 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende

que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

Artículo 59 octies. *Objetivos de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con la lucha contra la ocupación y la pobreza energética.*

Para cumplir lo establecido en el presente título, la dirección general competente en materia de vivienda en relación con la lucha contra la ocupación y la pobreza energética, asume los siguientes objetivos:

a) Promover el acceso a una vivienda digna y luchar contra la ocupación.
b) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.
c) Apoyar y acompañar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.
d) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.
e) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.
f) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la creación de bolsas de alquiler social.
g) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas.
h) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.
i) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende.

TÍTULO VI

Organización administrativa en materia de vivienda

CAPÍTULO I

El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia

Artículo 60. *Constitución y carácter.*

1. Se constituye el Consejo de Vivienda de la Región de Murcia como órgano colaborador de la Administración regional para facilitar la coordinación entre los distintos agentes relacionados con el sector de la vivienda y el estudio y análisis de la evolución del mismo en la Región de Murcia, cuyas conclusiones podrán ser utilizadas por el Consejo de Gobierno en la planificación de su política pública en materia de vivienda.
2. El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia desarrollará sus funciones adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, ostentando la presidencia del mismo el consejero competente en materia de vivienda.
3. El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia tendrá la composición, organización y funcionamiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 61. *Funciones.*

El Consejo tendrá las siguientes funciones:

a) Establecer criterios que permitan homogeneizar las posiciones de los distintos agentes implicados en el sector de la vivienda y que tengan representación en el mismo.
b) Proponer medidas que permitan la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda en el ámbito de la Región de Murcia.
c) Conocer la evolución de la ocupación de viviendas en la Región de Murcia y proponer medidas para su erradicación.
d) Proponer líneas de actuación en materia de promoción pública de viviendas en el ámbito de la Región de Murcia.

e) Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.
f) Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.
g) Evaluar la evolución del sector de la vivienda en materia de compraventa, rehabilitación y arrendamiento, elevando a los órganos competentes las propuestas que estime oportunas.
h) Promover la cooperación y colaboración entre las entidades representadas en el Consejo, a fin de que se coordinen las distintas iniciativas en la materia.
i) Cualesquiera otras que le sean encomendadas reglamentariamente.

CAPÍTULO II

El Servicio de Mediación Hipotecaria y Lucha contra la ocupación

Artículo 62. *Regulación y carácter.*

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se configura como una estructura administrativa dependiente del órgano directivo con competencias en materia de vivienda, encaminada a facilitar un servicio integral de apoyo a las familias en riesgo de desahucio.

Artículo 63. *Funciones.*

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda ostenta las siguientes funciones:

a) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.
b) Apoyar y acompañar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.
c) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.
d) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.
e) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la creación de bolsas de alquiler social.
f) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas.
g) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.
h) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende.

TÍTULO VII

Régimen sancionador

Artículo 64. *Clases de infracciones.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones y omisiones tipificadas como tales en la presente ley.
2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta ley podrán introducir especificaciones al cuadro de infracciones previsto en el artículo siguiente de manera que, sin constituir nuevas infracciones ni alterar la naturaleza de las mismas, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas.
3. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.
4. En el ejercicio de las competencias sancionadoras, las relaciones interadministrativas deben responder, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso de que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a

cabo dichas competencias, el departamento competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia puede asumir su ejercicio. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia debe facilitar a los ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día en que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

Artículo 65. *Infracciones leves.*

1. Tendrán la consideración de infracciones leves las conductas que sean constitutivas de irregularidades que lleven aparejadas la inobservancia de lo establecido en esta ley y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan la comisión de una infracción grave o muy grave.

2. Igualmente se considerará infracción leve el incumplimiento de cualquier obligación prevista en esta ley o sus normas de desarrollo cuando el instructor del procedimiento, durante la tramitación del mismo, considere que carece de la entidad suficiente para ser calificada como infracción grave o muy grave.

Artículo 66. *Infracciones graves.*

Serán infracciones graves:

a) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

b) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de los agentes de la construcción durante el proceso constructivo de viviendas protegidas cuando hubiese dado lugar a vicios o defectos graves que no afecten a la seguridad de la edificación.

c) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de servicios públicos de agua, gas o cualquier producto o servicio energético, electricidad y telecomunicaciones a las viviendas de la Región de Murcia de la obligación de comunicación de los datos previstos en el artículo 58 de esta ley.

d) El incumplimiento de los deberes de uso, conservación o aseguramiento de las viviendas y de los elementos comunes del edificio.

e) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un periodo comprendido entre seis meses y un año.

f) No desocupar la vivienda de promoción pública en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración.

g) En las viviendas de promoción pública, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o contrarias a lo preceptuado en el ordenamiento jurídico vigente, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

h) El incumplimiento del resto de previsiones establecidas en esta ley y sus normas de desarrollo reguladoras del régimen de viviendas protegidas.

i) El incumplimiento de las normas establecidas en esta ley y sus normas de desarrollo en materia de información y publicidad.

j) No avalar las cantidades anticipadas en los términos previstos en esta ley o sus normas de desarrollo.

k) La incitación a la ocupación o usurpación de la propiedad de viviendas de promoción pública y viviendas que conforman el parque de viviendas sociales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

Artículo 67. *Infracciones muy graves.*

1. Se consideran infracciones muy graves:

a) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes en el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo.

b) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas en esta ley y su normativa de desarrollo.

c) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración de las viviendas expedido por promotores, constructores o la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, en su favor o de terceros.

d) La reiteración en la aportación de datos falsos, la reiteración en la inducción a confusión en la publicidad dirigida a la venta o al arrendamiento de vivienda así como la omisión reiterada en la información de la oferta de venta de los datos de contenido obligatorio previsto en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

e) La ocupación o usurpación de la propiedad de viviendas de promoción pública y viviendas que conforman el parque de viviendas sociales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Se entenderá que existe reiteración cuando una persona física o jurídica haya sido sancionada en los cuatro años anteriores por una infracción de la misma naturaleza en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

Artículo 68. *Sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 3.000 euros.
b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 a 15.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 a 90.000 euros.

2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir graduaciones al cuadro de sanciones establecidas legalmente que, sin introducir nuevas sanciones ni alterar el límite de las mismas, contribuyan a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.

Artículo 69. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley se ajustará a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador la dirección general competente en materia de vivienda.

3. Será competente para la imposición de la sanción el titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, acreditación y registro de laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación.*

1. Se modifica el artículo 8 de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, acreditación y registro de laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación, como consecuencia de la redacción del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, quedando como sigue:

> «Declaración Responsable de Laboratorios y Entidades de Control de Calidad en la Edificación.
>
> 1. Las actuaciones para el seguimiento de la declaración responsable de laboratorios de ensayo y entidades de control de calidad en la edificación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se llevarán a cabo conforme a la normativa vigente en materia de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, en el término y los efectos que se determinan en el mismo,

siendo el órgano competente la consejería con atribuciones en materia de vivienda, a través de la dirección general que tenga asumidas esas competencias.»

2. Se modifica el artículo 6.e) de la Ley 8/2005, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia, relativo a agentes intervinientes, dirección facultativa, quedando como sigue:

«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.

Cada uno de los técnicos integrantes de la dirección facultativa tendrá la obligación de entregar al promotor las fichas de las carpetas del Libro de Edificio que les corresponden, debidamente cumplimentadas.»

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.*

1. Se añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca con el siguiente contenido:

«Los copropietarios de inmuebles que hayan sido demolidos como consecuencia de los sismos acaecidos en fecha 11 de mayo de 2011 deberán otorgar la escritura pública de declaración de obra nueva, como máximo, transcurrido un mes desde la concesión de la licencia municipal de obras para su reedificación, siempre que hubieran sido compelido a ello por, al menos, la mitad del resto de los copropietarios.»

2. El apartado 2 del artículo 2 queda redactado de la siguiente forma:

«El incumplimiento de los plazos anteriores habilitará al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación o tasación conjunta, por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, mediante el mecanismo de sustitución forzosa regulado en esta ley.»

3. Se añade un apartado 3 con la siguiente redacción:

«Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago.

El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad. El beneficiario de esta expropiación será el ayuntamiento.»

Disposición transitoria primera. *Periodo transitorio de aplicación de las normas.*

Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones previstas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición transitoria segunda. *Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.*

(Suprimida).

Disposición transitoria tercera. *Aplicación del artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.*

Será de aplicación el artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, en la nueva redacción dada por esta ley en aquellos procedimientos en los que ya se hubiere obtenido la licencia

municipal de obras o su hubiere realizado la declaración de obra nueva y no se hubieran ratificado todos los copropietarios.

Disposición derogatoria. *Normativa derogada.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y en concreto los preceptos relativos a la habitabilidad en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera y la vigencia de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo máximo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno regional iniciará los trámites de la regulación reglamentaria necesaria para el desarrollo de esta ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Información relacionada

- Téngase en cuenta que las referencias hechas al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda en esta ley, deben entenderse referidas al "Servicio de Mediación Hipotecaria y Lucha contra la ocupación", según establecen las disposiciones adicionales únicas del Decreto-ley 10/2020, de 8 de octubre. Ref. BORM-s-2020-90407 y de la Ley 3/2022, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2022-11317

§ 3

Decreto n.º 99/2021 de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 113, de 19 de mayo de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2021-90197

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda es una responsabilidad compartida por todos los poderes del Estado. El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia en su artículo 10 Uno 2, otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales, lo que permite el desarrollo de una política de vivienda que, en sinergia con la política estatal, contribuye a garantizar el acceso a una vivienda digna.

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia y la Ley 2/2020, de 27 de julio, de mitigación del impacto socioeconómico del Covid-19 en el área de vivienda e infraestructuras, establecen la base legal para el desarrollo de la normativa regional en materia de vivienda. La citada Ley enumera entre sus principios rectores, la promoción e impulso de las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente los que tengan mayor dificultad económica y los grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que los hacen más vulnerables. Asimismo, la Ley 6/2015 señala, entre las competencias de la Comunidad Autónoma de la Región Murcia, el desarrollo de una política propia en materia de vivienda que incluye, entre otras facultades, la potestad reglamentaria en materia de vivienda protegida y la regulación de los requisitos para acceder a este tipo de viviendas, las limitaciones de uso, destino y facultad de disponer y, si las hubiere, las ayudas públicas que se pudieran otorgar. La misma disposición legal, en su Título III, recoge lo relativo al régimen de viviendas protegidas.

La regulación de la vivienda protegida en la Región de Murcia ha estado vinculada a la regulación de los planes regionales de vivienda lo que implica, de facto, otorgar una vigencia limitada en el tiempo al régimen legal correspondiente y resultando, de alguna manera, unida al régimen coyuntural de ayudas públicas que pudieran destinarse a este tipo de actuaciones.

Criterios de seguridad jurídica recomiendan extraer el régimen jurídico de la vivienda protegida de normativas de claro carácter coyuntural, habida cuenta de la necesidad de construcción de este tipo de viviendas en la Región, no solo por la demanda social, sino también, porque la normativa urbanística regional establece una reserva de suelo para la construcción de este tipo de vivienda.

En este contexto, el presente decreto regula la vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, definiendo la tipología, el régimen,

usos, precios de venta y renta, condiciones y requisitos para la ocupación y acceso, así como las limitaciones a la libre disposición mientras dure la protección de las viviendas.

El decreto se estructura en 27 artículos distribuidos en 3 títulos; 1 disposición adicional; 2 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 4 disposiciones finales.

El Título Preliminar determina el objeto, el ámbito de aplicación y las definiciones propias de este decreto.

El Título I, recoge las disposiciones relativas al régimen de vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dividido en dos capítulos que establecen las disposiciones generales y el régimen legal de este tipo de vivienda protegida.

El Título II regula el procedimiento de calificación y los contratos, estructurado en dos capítulos, introduciendo la tramitación electrónica del procedimiento, en caso necesario a través del funcionario habilitado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y para aquellos no obligados, la presentación semipresencial en aras de la reducción de cargas administrativas, simplificación y agilización de la gestión.

La disposición adicional hace referencia a la asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección pública.

Las disposiciones transitorias determinan la normativa aplicable a los expedientes de calificación definitiva reconocidos al amparo de la normativa anterior y la determinación del precio de las viviendas protegidas.

La disposición derogatoria única establece las normas que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente decreto.

Las disposiciones finales recogen los supuestos de determinación y actualización de los precios; las especificidades aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial; la normativa aplicable y la entrada en vigor del decreto.

El Decreto del Presidente n.º 34/2021, de 3 de abril, de reorganización de la Administración Regional atribuye, en su artículo 10, a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.

En la tramitación de esta norma se han sustanciado los trámites de información y audiencia pública, en el portal de participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, durante un período de 15 días naturales (artículo 133.2 de la Ley 39/2015; artículo 53 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia y artículo 30 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). El trámite de audiencia se publicó en el BORM n.º 113, de 18 de mayo de 2019.

Asimismo, se ha dado audiencia a las organizaciones y asociaciones más representativas, en particular a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (FRECOM); la Asociación de Promotores de la Región de Murcia (APIRM); el Colegio Notarial de Murcia; el Colegio de Registradores de la Propiedad; el Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia; el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia; el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia; el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia y la Federación de Municipios de la Región de Murcia (FMRM).

La presente norma ha sido sometida a consulta del Consejo de Vivienda de la Región de Murcia en tanto órgano colaborador de la administración regional para facilitar la coordinación entre los distintos agentes relacionados con el sector de la vivienda y el estudio y análisis de la evolución del mismo en la Región de Murcia.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, de acuerdo el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 13 de mayo de 2021,

DISPONGO:

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, ámbito de aplicación y régimen jurídico.*

1. El objeto de este decreto es la regulación de la vivienda protegida de promoción privada en el ámbito territorial de la Región de Murcia.

2. En el marco de lo establecido en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, la vivienda protegida de promoción privada se regulará por lo establecido en este decreto y supletoriamente por la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la Ley 6/2015, de 24 de marzo (Título III, Capítulos I y II sección 1.ª), en el presente decreto y demás normativa de aplicación. Todo ello con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o de que obtengan o no financiación pública.

2. Tendrán la consideración de viviendas de promoción privada, las promovidas por una persona física o jurídica de naturaleza privada en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este decreto.

3. Tendrán la consideración de vivienda protegida de nueva construcción, la calificada como tal por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este decreto y demás disposiciones que sean de aplicación.

A los efectos de este decreto, se asimilarán a las viviendas protegidas de nueva construcción, las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres, siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

4. Tendrá la consideración de unidad familiar o de convivencia, el conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad, independientemente de la relación existente entre todas ellas.

TÍTULO I

Vivienda protegida de promoción privada

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3. *Clasificación de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se clasifican en función de su régimen de uso y de la renta de sus destinatarios, siéndoles de aplicación lo siguiente:

1. Por lo que respecta al régimen de uso, se clasifican en vivienda protegida para venta, para uso propio o para arrendamiento con o sin opción de compra.

2. Por lo que respecta a la renta de las personas destinatarias, se clasifican atendiendo a los siguientes regímenes:

a) Régimen general: se podrán calificar en este régimen las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos

máximos de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM).

b) Régimen especial: se podrán calificar en este régimen, las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 2,5 veces el IPREM.

Artículo 4. *Vivienda sostenible.*

Las viviendas protegidas podrán promoverse para fomentar la denominada vivienda sostenible, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de los contaminantes; un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen; así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.

Artículo 5. *Ingresos familiares.*

1. Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, determinantes del derecho de acceso a una vivienda protegida, se calcularán de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

b) Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinarán aplicando los siguientes coeficientes multiplicadores:

Unidad de convivencia	Coeficiente
Unidad de convivencia de 1 a 3 personas.	0,75
Unidad de convivencia de 4 o más personas.	0,70
Familias numerosas de carácter general.	
Familias numerosas de carácter especial.	0,60 0,60
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con parálisis cerebral o con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%).	
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento (65%).	

c) Los ingresos familiares mínimos deberán superar una vez el IPREM.

2. Cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar o de convivencia.

Artículo 6. *Requisitos de acceso a la vivienda.*

1. Con carácter general, el acceso a la vivienda protegida será en propiedad o en arrendamiento.

2. Para acceder en primera transmisión a viviendas protegidas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual o arrendataria no supere el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada régimen de vivienda y cumpla los requisitos recogidos en este decreto.

b) Que las personas adquirentes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio y las arrendatarias, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute

sobre alguna vivienda en la misma localidad y en caso de que lo sean, que la vivienda resulte inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1.º) Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, con un grado reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%), producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda.
2.º) Situaciones catastróficas.
3.º) Situaciones de violencia de género o de víctima de terrorismo.
4.º) Familias numerosas que adquieran una vivienda mayor por incremento del número de hijos.

Artículo 7. *Destino de la vivienda.*

Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que la persona titular o cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

A estos efectos, la vivienda se considerará domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 8. *Superficies de viviendas y sus anejos.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para venta, uso propio o arrendamiento, con o sin opción de compra, aquellas que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, pudiendo alcanzar los 120, cuando las personas destinatarias pertenezcan a una de las siguientes unidades familiares o de convivencia: familias numerosas o aquellas integradas por alguna persona con discapacidad o dependientes, de acuerdo a lo recogido en el artículo 5.1 b.

En caso de familias numerosas de carácter especial compuestas por cinco hijos/as la vivienda podrá alcanzar 150 metros cuadrados útiles, pudiendo sumar diez metros cuadrados útiles adicionales por cada hijo/a que supere dicho número. Las mujeres embarazadas podrán alegar su situación si el futuro parto supone un cambio en la categoría de la familia.

Excepcionalmente, podrán ser destinatarios de las anteriores viviendas quienes no ostenten dicha condición, cuando resulte acreditado que no existe demanda de las citadas unidades familiares o de convivencia. A estos efectos, la promotora deberá:

a) Exponer la oferta, durante un periodo de tres meses, en el correspondiente tablón de anuncios en la sede del órgano competente en materia de familia numerosa, discapacidad o dependencia que expedirá el correspondiente certificado al efecto.

b) Remitir a la Dirección General competente en materia de vivienda, una copia del anuncio expuesto en el mencionado tablón, a efectos de su envío a las federaciones o confederaciones de las asociaciones de discapacidad con presencia en el ámbito territorial de la Región de Murcia que así lo soliciten.

2. En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio, será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación. Dicha vinculación debe constar en el proyecto y en el Registro de la Propiedad salvo en caso de expresa renuncia por el comprador a la plaza de garaje y/o trastero, previa a la obtención de la calificación definitiva. En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

A efectos del cálculo del precio máximo de los citados anejos, vinculados o no a las viviendas protegidas, la superficie útil máxima computable será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

3. Superficies de vivienda:

a) Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la superficie medida en proyección horizontal, limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) Se entiende por superficie construida de la vivienda, la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones.

c) Se entiende por superficie útil de la vivienda la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de todos sus cerramientos. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendederos, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

d) El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, no podrán superar en ningún caso la superficie construida o útil máxima establecida para el tipo de vivienda protegida de que se trate en cada caso.

4. Superficies de garaje:

a) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

b) Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

c) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche, no cerrada lateralmente en todos sus lados, aquella que ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

d) Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche, no cerrada lateralmente en todos sus lados, aquella que ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

5. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

a) Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

b) Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo

queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

6. Superficies de locales:

a) Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.

b) Se entiende por superficie útil de local, la del suelo del mismo cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

Artículo 9. *Ordenación técnica.*

Las viviendas protegidas cumplirán lo dispuesto por la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente desde la fecha de la solicitud de calificación provisional. La referencia en construcción es el Código Técnico de Edificación vigente.

Artículo 10. *Personas promotoras.*

Podrán ser promotoras de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas privadas (en adelante la promotora) que directa o indirectamente decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción, reforma o rehabilitación de las viviendas.

Son promotoras para uso propio las personas físicas, individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socias o partícipes resulten personas adjudicatarias o arrendatarias de las viviendas que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

CAPÍTULO II

Régimen legal

Artículo 11. *Duración del régimen legal de protección.*

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas tendrá una duración de diez años computados a partir de la fecha de su calificación definitiva excepto que, por la Consejería competente en materia de vivienda, se autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a que se refiere el apartado siguiente.

2. En caso de arrendamiento con opción de compra, la persona arrendataria podrá ejercer esta opción en cualquier momento, siempre atendiendo a la limitación del plazo de 10 años de duración del régimen de protección.

3. En todo caso, las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida, estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.

4. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por las siguientes causas:

a) El mero transcurso del plazo a que se refiere el número 1 de este artículo, sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.

b) La descalificación, a petición de la persona titular de la propiedad, que se podrá solicitar durante la vigencia del régimen legal de protección, una vez transcurrido el plazo y las condiciones establecidas en el artículo 12.

No podrán ser objeto de descalificación las viviendas protegidas calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso.

c) La descalificación como sanción impuesta a través del correspondiente procedimiento sancionador de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo y demás normativa aplicable.

5. La protección se extenderá a:

a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción en plantas completas y distintas a las que se destinen a viviendas, de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras. Su venta y alquiler serán libres.

b) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anejos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno a la persona adquirente por tales anejos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y anejos.

6. Una vez extinguida la protección, las viviendas y elementos complementarios, quedarán sometidos al régimen establecido por la legislación común.

Artículo 12. *Descalificación de vivienda protegida a petición de la persona titular de la propiedad.*

Transcurridos cinco años, contados a partir de la fecha de calificación definitiva, la persona titular de la propiedad podrá solicitar la descalificación de la vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda podrá conceder la descalificación siempre que no se deriven perjuicios para terceros y previo reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo con los intereses legales correspondientes.

Artículo 13. *Limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas.*

1. Las limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección vienen determinadas por:

a) La duración del periodo de protección a que se refiere el artículo 11.

b) El destino de la vivienda durante el periodo de protección. La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la propiedad o arrendataria. Deberá ser ocupada dentro del plazo de seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o de adjudicación, o de la firma del contrato de arrendamiento, salvo en el caso de emigrantes que deberá ser ocupada dentro del plazo de tres meses siguientes a la fecha del retorno.

c) Las limitaciones de superficie y de precios de venta y renta de las viviendas a que se refiere este decreto.

2. No se exigirá autorización administrativa ni el cumplimiento de las condiciones generales, debiéndose respetar en todo caso el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida, en los siguientes supuestos: segunda o posterior transmisión de viviendas mediante subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo; dación en pago a favor de la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a favor de cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial.

3. Las limitaciones anteriores se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad en el que se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

4. Para la transmisión por la promotora en caso de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, dación en pago a favor la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, se requerirá comunicación previa a la

Dirección General competente en materia de vivienda. Las nuevas personas titulares tendrán obligación de atenerse a las condiciones, plazos y precios de venta y renta máximos establecidos, subrogándose en derechos y obligaciones. La mencionada comunicación deberá quedar oportunamente acreditada en la correspondiente escritura de transmisión.

Artículo 14. *Derecho de adquisición preferente y de retracto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ostenta un derecho de adquisición preferente y de retracto en la segunda y posterior transmisión de las viviendas protegidas y sus anejos vinculados, que se ejercerán de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de 4 años contados desde la fecha de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique a la Consejería competente en materia de vivienda, de forma fehaciente, por la persona vendedora a la titular de derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias de la persona que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto, en igual plazo de cuatro años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de estas. En todo caso, la persona retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al/la comprador/a para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. La promotora hará constar esta limitación expresamente en las escrituras públicas de compraventa, adjudicación o de declaración de obra nueva y se inscribirá, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad.

Artículo 15. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas y sus anejos, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, se establecerá por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio de venta de las viviendas protegidas no podrá en ningún caso superar el límite del precio máximo legal de venta al que se refiere el apartado anterior. Este límite deberá respetarse en caso de sustituciones o cambios de calidades, aun cuando hayan sido solicitadas por las personas adquirentes.

El precio de venta será el de la compraventa. En el supuesto de adjudicación o de promoción individual para uso propio, vendrá constituido por el valor de la edificación sumado al del suelo, que figure en la escritura de declaración de obra nueva, e incluirá el conjunto de los pagos que efectúe la promotora, la persona cooperativista o comunera imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo los gastos necesarios.

A estos efectos, se entenderá por gastos necesarios los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo; los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario y sus intereses abonados durante el periodo de construcción incluyendo, entre otros, los gastos de formalización del mismo, los de notaría, Registro de la Propiedad, gestoría, impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados; los de tasaciones realizadas por la entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; los de seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

3. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de los anejos, estén vinculados o no al proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

4. En caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas, para venta o uso propio, que se produzcan durante el plazo legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

Artículo 16. *Precio máximo de renta.*

1. El precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, en régimen de arrendamiento con o sin opción de compra, se establecerá por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

La renta máxima inicial anual de dichas viviendas será el 5,5% de su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. La persona arrendadora deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el periodo de vinculación al régimen de protección.

TÍTULO II

Procedimiento

CAPÍTULO I

Procedimiento de calificación de vivienda protegida de promoción privada

Artículo 17. *Iniciación.*

1. El procedimiento de calificación de vivienda protegida de promoción privada se iniciará a solicitud de la persona interesada.

2. La solicitud se podrá presentar electrónicamente o de manera semipresencial, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas respecto a los obligados a relacionarse a través de medios electrónicos.

a) La solicitud electrónica se presentará en la Sede Electrónica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia a través de Registro Electrónico Único, accesible en la dirección electrónica https://sede.carm.es, mediante el modelo de formulario que estará disponible en el menú del procedimiento correspondiente.

Las notificaciones se realizarán asimismo a través de medios electrónicos mediante el sistema de Dirección Electrónica Habilitada. Las notificaciones estará accesibles a través de la URL https://notificaciones.060.es y a través de «Mi carpeta» en Punto General de Acceso de la Administración General del Estado en https://sede.administración.gob.es/carpeta/clave.htm disponiendo la Sede Electrónica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia un enlace a las URLS anteriores en el apartado de notificaciones.

Las personas interesadas no obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, en el caso de que no dispongan de medios de autenticación y firma electrónica podrán, previa identificación y consentimiento expreso, relacionarse electrónicamente mediante funcionario/a habilitado/a para ello, en los términos establecidos en el artículo 12.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cualquiera de las Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano, con función de registro y con habilitación a estos efectos.

b) La solicitud semipresencial para los ciudadanos que no dispongan de firma digital y no estén obligados a relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas, se cumplimentará de manera electrónica en el modelo de formulario «Asistente Papel»/ Semipresencial «que estará disponible en el menú del procedimiento correspondiente

«Solicitar Presencialmente» bajo la denominación «Generación de formulario de solicitud sin certificado digital».

Este formulario se imprimirá, firmará y presentará junto con la documentación establecida en este decreto, en cualquiera de las Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano, con función de registro.

Cuando los ciudadano/as no tengan habilidades y medios electrónicos para la generación previa del formulario de solicitud, se podrá generar, cumplimentar e imprimir para la firma por las personas interesadas, en cualquiera de las Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano, con función de registro, o en cualquiera de los registros u oficinas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre a efectos de su presentación inmediata en el registro.

No se admitirán los formularios de solicitudes cumplimentados de forma distinta a la establecida en los párrafos anteriores.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia procederá al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesario para la gestión de este procedimiento, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Sección 1.ª Procedimiento para la calificación de vivienda protegida

Artículo 18. *Calificación Provisional.*

1. Se entiende por calificación provisional la actuación en virtud de la cual la Consejería competente en materia de vivienda autoriza la realización de la actividad solicitada, siempre que se cumplan los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en este decreto.

En la calificación provisional se indicará la fecha de la solicitud de calificación y el precio máximo de venta o renta fijado por la Administración, sin perjuicio de dejar constancia de los derechos y prerrogativas de la Administración, así como de las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

2. Con carácter general, la calificación provisional se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos sobre una única parcela o varias, siempre propiedad de la promotora. Se podrá compatibilizar, en una misma promoción, la existencia de otras viviendas no sometidas a ningún régimen de protección, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública.

Asimismo, podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta.

Cuando concurran distintos regímenes legales en la misma promoción, se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que corresponda a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. Las promotoras de vivienda protegida presentarán la solicitud de calificación provisional de acuerdo a lo establecido en el artículo 17, ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

a) Identificación de la persona solicitante y, en su caso, determinación de la representación que ostente.

b) Acreditación de la titularidad de los terrenos libres de las cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto y de la disposición del certificado del Registro de la Propiedad que así lo acredite, con indicación de la descripción registral del solar. Si la entidad o persona solicitante no es titular de los terrenos, deberá contar con documentación acreditativa de la promesa de venta a su favor, u otro título probatorio de la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Proyecto básico y de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que deberá contener los planos de distribución y superficies para cada tipo de vivienda, tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes y trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como de los locales.

d) La superficie útil de cada tipo de vivienda, de los garajes y de los trasteros, así como de los locales, especificando el régimen para el que solicita la calificación.

e) Licencia municipal de obras, cédula o certificado urbanístico expedido por el ayuntamiento correspondiente, en que se consigne la calificación urbanística del terreno y se indique el área geográfica en la que se ubica la promoción.

f) Cuando se trate de promociones para uso propio agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios: relación de las personas socias o comuneras con indicación de su nombre y apellidos, su número de identificación fiscal y la correspondiente declaración responsable de ingresos referidos al periodo impositivo inmediatamente anterior a la firma del contrato.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá la calificación provisional en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de solicitud.

La resolución de calificación provisional contendrá los datos o circunstancias que, por aplicación de este decreto y demás normas vigentes, deban quedar recogidos y en todo caso los extremos siguientes:

a) Fecha de la solicitud de calificación provisional.

b) Código de identificación del expediente y régimen de las viviendas: de uso (venta, arrendamiento, uso propio) y según el nivel de renta de las personas destinatarias (régimen general o especial).

c) Identificación de la persona solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotora y su naturaleza jurídica.

d) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas y plazos de ejecución del proyecto.

e) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

f) Tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes y trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados así como de los locales.

g) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil y precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

h) Derechos y prerrogativas de la Administración, así como de las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer, de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, recurso de alzada ante el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se reciba la notificación de dicha resolución, transcurrido dicho plazo la resolución será firme a todos los efectos.

Una vez obtenida la calificación provisional no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a las que dicha calificación se refiera.

5. La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración, alegados o expedidos en su favor o en favor de terceros, por promotoras, constructoras, la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, será constitutiva de infracción muy grave conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo y sancionada con multa de 15.001 a 90.000 euros.

Artículo 19. *De la modificación de los proyectos y de la calificación provisional.*

1. Las modificaciones de proyecto motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, que tengan lugar tras la presentación de la solicitud de calificación provisional o con posterioridad a su otorgamiento, se deberán notificar a la Consejería competente en materia de vivienda, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Modificaciones anteriores a la obtención de la calificación provisional: la notificación deberá acompañarse de la siguiente documentación:

1.º) Documentación justificativa de la modificación del proyecto inicialmente presentado.

2.º) Consentimiento de las personas adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o en su caso, declaración responsable de la promotora de que no existen viviendas vendidas.

b) Modificaciones posteriores a la obtención de la calificación provisional: la notificación deberá acompañarse de la documentación a que hace referencia la letra a) de este artículo teniendo en cuenta que la modificación que se solicite no podrá conllevar variaciones de las calidades o incremento de las dotaciones previstas si sobrepasan el precio máximo fijado en la calificación provisional.

La Dirección General competente en materia de vivienda emitirá la oportuna resolución de modificación de la calificación provisional de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18.4.

2. El proyecto final se ajustará a las modificaciones que se hayan aprobado cumpliendo todos los requisitos exigibles a la vivienda en general y a la vivienda protegida de promoción privada.

Artículo 20. *Percepción de cantidades a cuenta.*

1. Una vez obtenida la calificación provisional y antes de la calificación definitiva podrán percibirse, durante el periodo de construcción de las viviendas, de parte de las personas adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta del precio de la vivienda. A tal efecto las promotoras (incluidas las promociones que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa), deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras, debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas.

b) Percibir las cantidades anticipadas a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes a la promotora y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la letra a) de este número.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por las personas adquirentes, incluidos los impuestos aplicables más el interés legal del dinero, y responderá de la devolución del importe de las cantidades recibidas y sus intereses legales en caso de no obtener la calificación definitiva o haberla obtenido fuera del plazo fijado o de la prórroga concedida. Los requisitos de las garantías, su ejecución y cancelación, se ajustarán a lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en la ley 6/2015 de 24 de marzo.

Artículo 21. *Calificación provisional de viviendas libres.*

1. Las promociones de viviendas libres, procedentes o no de actuaciones de rehabilitación que, a los efectos de este decreto se asimilan a las viviendas protegidas de nueva construcción, podrán ser calificadas provisionalmente como viviendas protegidas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentará, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17, ante la Consejería competente en materia de vivienda y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a) Datos identificativos de la persona solicitante.

b) Licencia municipal de obras, cédula o certificado urbanístico expedido por el ayuntamiento correspondiente, en que se consigne la calificación urbanística del terreno y se indique el área geográfica en la que se ubica la promoción.

c) Proyecto de ejecución de las obras debidamente visado, suscrito por la promotora y certificado por el arquitecto redactor, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, indicando que es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal

de obras, así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable.

d) Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.

e) Escritura en la que figuren los datos registrales de las viviendas que se pretenden calificar, especificando el régimen para el que solicita la calificación.

3. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá la calificación provisional, en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de solicitud, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18.4.

4. La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración, alegados o expedidos en su favor o en favor de terceros, por promotoras, constructoras, la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, será constitutiva de infracción muy grave conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo y sancionada con multa de 15.001 a 90.000 euros.

Sección 2.ª Contratos

Artículo 22. *Contratos.*

1. Los contratos de compraventa o adjudicación, de arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva de las viviendas protegidas, deberán incluir las siguientes cláusulas con carácter general:

a) La sujeción de la vivienda a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente decreto. Las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder los límites establecidos.

b) El destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.

c) La obligación de la promotora, persona que vende o da en arrendamiento de:

1.º) Entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de seis meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

2.º) Entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato o título.

d) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

1.º) Que la promotora o persona que vende se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de seis meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si éste fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

2.º) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta de la promotora de la vivienda.

3.º) Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

e) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1.º) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, de acuerdo a las especificaciones derivadas del propio régimen de protección de la vivienda.

2.º) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

2. La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a las promotoras, personas que venden o dan en arrendamiento las viviendas.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá exigir, a efectos de comprobación, la copia del contrato y los documentos que estime oportunos para verificar que la persona demandante de vivienda protegida cumple los requisitos establecidos en los artículos del 5 al 7.

En caso de que el contrato no contenga las cláusulas obligatorias, o no se aporte toda o parte de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá un plazo de treinta días para la subsanación, transcurrido el cual y previo apercibimiento, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá obtener de las Administraciones Públicas los documentos que estime necesarios para la comprobación de los requisitos de adquirientes y arrendatario/as.

CAPÍTULO II

Finalización del procedimiento

Artículo 23. *Calificación definitiva.*

1. Las promotoras de viviendas protegidas deberán ejecutar el proyecto en un plazo máximo de treinta y seis meses desde la notificación de la calificación provisional. Excepcionalmente, a instancia de la promotora, mediando causa justificada, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo, hasta un máximo, de dieciocho meses adicionales.

2. La licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, dictada por la Administración local, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento, para ello la Administración Local trasladará a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de dicha licencia o título habilitante de naturaleza urbanística.

Recibido lo anterior, la mencionada Dirección General comunicara a la promotora la correspondiente calificación definitiva con indicación del expediente; datos de la promoción; régimen de uso de las viviendas; calificación urbanística del suelo; plazo de duración del régimen de protección, plazo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto de la Administración Regional y los precios de venta y renta.

Artículo 24. *Calificación definitiva de viviendas libres.*

1. El título habilitante de naturaleza urbanística, a tenor de lo establecido en el artículo 262 Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, emitido por la Administración local, equivaldrá a la calificación definitiva de las promociones de viviendas libres, procedentes o no de actuaciones de rehabilitación, que hayan obtenido previamente su calificación provisional al amparo de este decreto. La Administración Local trasladará a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de dicho título habilitante.

2. Recibido lo anterior, la mencionada Dirección General, comunicara a la promotora la correspondiente calificación definitiva con indicación del expediente; datos de la promoción; régimen de uso de las viviendas; calificación urbanística del suelo; plazo de duración del régimen de protección, plazo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto de la Administración Regional y los precios de venta y renta.

Artículo 25. *Imposibilidad de obtener la calificación definitiva.*

1. En caso de no poder obtener la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, por causas imputables a la promotora, las personas adquirientes de las viviendas podrán optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la normativa aplicable sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias.

b) Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta.

En este caso, las personas adquirientes se comprometerán a terminar las obras o subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, en el nuevo plazo que la Administración establezca. Una vez concedida la rehabilitación del expediente y, mediando consentimiento de la entidad financiera, se podrá proceder a la subrogación de las citadas personas en el préstamo que se hubiere concedido a la promotora.

Del precio final pendiente de pago de venta de la vivienda se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirientes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no será responsable en ningún caso de los daños o perjuicios que puedan derivarse para terceros como consecuencia de la denegación de la calificación definitiva por cualquier causa imputable a la promotora.

Artículo 26. *Resolución del procedimiento.*

Al amparo de lo previsto en el artículo 28 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo dispuesto en este decreto y demás disposiciones de aplicación.

Consecuentemente, transcurridos los plazos establecidos en la presente disposición, para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que se haya dictado y notificado resolución expresa se entenderá que la resolución del procedimiento de que se trate es desestimatoria.

Artículo 27. *Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.*

Dentro del plazo máximo de seis meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, las promotoras de vivienda protegida para venta o uso propio deberán elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación y entregar las viviendas a las personas adquirentes. Excepcionalmente, a instancia de la promotora y mediando justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

Disposición adicional única. *Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial.*

A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición transitoria primera. *Determinación de precios de las viviendas protegidas.*

Hasta que no se dicte la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda de determinación de precios aplicables a las viviendas protegidas de promoción privada, permanecerá en vigor la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas, publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, BORM n.º 96, de 27 de abril de 2019.

Disposición transitoria segunda. *Calificaciones definitivas reconocidas al amparo de normativa anterior.*

Los decretos 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016 y 8/2017, de 25 de enero, por el que se prorroga el Decreto 5/2015 al año 2017, seguirán siendo de aplicación a los expedientes resueltos a su amparo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Viviendas de protección oficial de régimen especial.*

Se considerarán viviendas de protección oficial de régimen especial, a los efectos del artículo 91.Dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las viviendas calificadas en el marco de este decreto como protegidas de régimen especial, destinadas exclusivamente a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el IPREM, siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido para cada área geográfica.

Disposición final segunda. *Actualización de precios de las viviendas protegidas.*

Para la determinación de los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen general y especial se estará a lo dispuesto en la Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición final tercera. *Normativa aplicable.*

En lo no previsto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, en el presente decreto y demás normativa de aplicación, a las viviendas protegidas de promoción privada en la Región de Murcia les será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

§ 4

Decreto 74/1997, de 4 de diciembre, de regularización de la situaciones de ocupación de viviendas de promoción pública

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 297, de 20 de diciembre de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-1997-90252

Por Real Decreto 1546/1984, de 1 de agosto (LRM 1985\1843), se traspasó a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el patrimonio público de viviendas dependiente del extinto Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.

La situación irregular en que se encuentran un gran número de usuarios de viviendas de promoción pública, por falta de título jurídico suficiente para su ocupación, aconseja establecer normas excepcionales que sirvan para regularizar la situación de los ocupantes de dichas viviendas, resolviendo por los procedimientos legales los derechos de anteriores titulares, y arbitrando una forma simple para aquellos casos en que la extinción o renuncia a tales derechos esté constatada.

A pesar de la existencia de una norma tendente a adecuar las situaciones expuestas, por parte de esta Comunidad Autónoma (Decreto Regional 77/1990, de 27 de septiembre), la realidad demuestra que sigue existiendo un gran número de ocupaciones sin título, realizadas por personas que se encuentran en muchos casos en situación económica angustiosa y sin posibilidades de acceder al mercado inmobiliario. Estas personas necesitan el amparo de las administraciones públicas, único lugar donde pueden encontrar protección, teniendo necesidad de seguir ocupando las viviendas que habitan.

Por otra parte, en aras de la simplificación y agilidad, y atendiendo al grupo destinatario de estas viviendas, se establece una fórmula sencilla y poco gravosa para determinar el precio de adjudicación, en venta o renta de las viviendas que se regularicen.

Por todo esto, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 4 de diciembre de 1997, dispongo:

Artículo 1.

Los usuarios de las viviendas de promoción pública de titularidad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que ocupen las mismas sin título jurídico bastante y con anterioridad a la Resolución a la que se hace referencia en el artículo 2 del presente Decreto, podrán solicitar la regularización jurídica de la situación y la consiguiente adjudicación, en su caso, de la vivienda, que se realizará preferentemente en el mismo régimen de adjudicación del contrato inicial, computándose a estos efectos el acceso diferido a la propiedad por compraventa.

Artículo 2.

1. El plazo para solicitar la regularización a la que se refiere el artículo anterior será de dos meses, y se determinará para cada grupo o polígono de viviendas mediante resolución dictada al efecto por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, la cual deberá ser publicada en uno de los diarios regionales de mayor difusión y mediante edictos que, por espacio de quince días, se expondrán en los tablones de anuncios de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales radiquen las viviendas, y en los espacios comunes del grupo.

2. Los ocupantes que, en el plazo de dos meses desde la publicación de la correspondiente resolución, no soliciten la regularización de su situación, serán objeto del procedimiento correspondiente a la falta de título de ocupación, una vez que hayan sido resueltos los derechos del adjudicatario.

Artículo 3.

La nueva adjudicación no se llevará a cabo hasta que la Administración, en uso de las facultades otorgadas por la legislación de viviendas de protección oficial y por la Ley 24/1977, de 1 de abril, haya sustanciado los expedientes correspondientes contra el anterior titular.

Artículo 4.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, cuando el ocupante usuario real de la vivienda hubiese accedido a la misma por transmisión del adjudicatario o por quienes de aquél trajeren causa, se podrán regularizar las situaciones a las que hace referencia la presente norma sin necesidad de incoarse expediente expropiatorio, adjudicándose la vivienda al mencionado ocupante siempre que éste acredite, en el plazo señalado en el artículo 2, la existencia de un reconocimiento formal por parte de los transmitentes de la realidad de la enajenación.

Artículo 5.

A fin de que puedan ser llevadas a cabo las regularizaciones previstas en el presente Decreto, será necesario informe previo de los Servicios Sociales del correspondiente Ayuntamiento y acreditar por el ocupante la necesidad real de la vivienda así como reunir los requisitos del Decreto 38/1985, de 23 de mayo (LRM 1985\1781), sobre adjudicación de viviendas de promoción pública.

Artículo 6.

1. En los casos de nueva adjudicación, el precio o valor actualizado de la vivienda se fijará tomando como base aquel en el que originariamente fue cedida. Este precio se corregirá incrementándolo un 2 % por cada año transcurrido desde entonces.

2. En los casos de nueva adjudicación en régimen de venta, donde el precio resultante se establecería según lo dispuesto en el número anterior, la Administración formalizará la enajenación en favor del ocupante real quien a estos efectos quedará subrogado en las Obligaciones pendientes de cumplimiento en favor de la Administración.

3. En los casos de nueva adjudicación en régimen de arrendamiento, dicho precio actualizado servirá de base para el cálculo de la renta que le corresponda

Disposición transitoria.

Los expedientes de regularización de las situaciones de ocupación de las viviendas de promoción pública que se hayan iniciado al amparo de la normativa anterior se resolverán de conformidad con el presente Decreto.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto Regional 77/1990, de 27 de septiembre, de regularización de las situaciones de ocupación de las viviendas de promoción pública

Disposición final.

Se autoriza al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

§ 5

Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 41, de 18 de febrero de 2002
Última modificación: 10 de julio de 2013
Referencia: BORM-s-2002-90253

Téngase en cuenta que el art. 3 de la Ley 6/2013, de 8 de julio. Ref. BOE-A-2013-8990. suprime, con efectos de 11 de julio de 2013, el organismo autónomo Instituto y Suelo de la Región de Murcia, siendo sus funciones y objetivos asumidos por la consejería competente en materia de vivienda. Véanse las disposiciones adicional 2 y transitoria 2 de la citada ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con el mandato constitucional, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La promoción pública de viviendas está regulada fundamentalmente además de por normas estatales por el Decreto Regional 38/1985, de 23 de mayo.

El tiempo transcurrido desde entonces y la experiencia acumulada hacen necesaria una nueva regulación regional de esta materia.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía, procede a regular la promoción pública de vivienda, comprensiva de la definición de sus modalidades, planificación y programación, destinatarios, precios, administración y regímenes de cesión, configuración de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública y delimitación de las facultades de la Administración en la transmisión de las viviendas de protección pública, correspondiéndole además la competencia exclusiva en la planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional, así como la creación y gestión de un sector público regional propio de la Comunidad Autónoma (art. 10.Uno.11 del Estatuto de Autonomía); todo ello sin perjuicio de la competencia estatal sobre las bases de la ordenación del crédito y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.11.º y 13.º de la Constitución).

Con la creación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia la Administración Regional Murciana se dotó de un instrumento de gestión que permite conjugar la agilidad de respuesta a las necesidades sociales con las garantías de la actuación pública viendo llegado el momento de acometer, como antes se dice, una nueva

normativa de la promoción pública de viviendas que, partiendo de la ausencia de ánimo de lucro en su promoción, cesión, administración y gestión, preste un servicio público fundamental y permita satisfacer el derecho a la vivienda de los ciudadanos, a cuyo uso y acceso se podrá llegar a través de tres vías, alojamiento temporal, arrendamiento protegido y venta protegida, dependiendo del esfuerzo máximo económico que una unidad familiar puede destinar para el acceso a vivienda; tratándose con ello de dar respuesta personalizada a las demandas sociales existentes.

En virtud de lo expuesto, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia del día 8 de febrero de 2002.

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

1. Es objeto del presente Decreto regular la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia en materia de promoción pública de vivienda.

2. Las normas contenidas en el presente Decreto, así como los baremos previstos en su anexo II, serán de aplicación a las adjudicaciones de viviendas promovidas y/o adquiridas por el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, con arreglo a las disposiciones vigentes.

3. Las normas referentes a los requisitos de los solicitantes de las viviendas, serán en todo caso de aplicación a las adjudicaciones de viviendas de promoción pública, promovidas por los Ayuntamientos de la Región de Murcia, en los supuestos de que reciban algún tipo de ayuda económica por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPÍTULO II

De las viviendas de promoción pública

Artículo 2. *Concepto.*

1. A los efectos de lo previsto en el presente Decreto son viviendas de promoción pública las que lleve a cabo sin ánimo de lucro la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través del Instituto de la Vivienda y Suelo o mediante convenio con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas competentes, con la finalidad de favorecer el acceso a una vivienda o alojamiento a aquellos sectores de la población con dificultades especiales para obtenerlos en el mercado inmobiliario y a grupos de población de características o circunstancias específicas.

2. Se consideran viviendas de promoción pública las que, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Decreto y estando destinadas a domicilio habitual y permanente del beneficiario, tengan una superficie útil que no exceda, en caso de venta, de la prevista para las viviendas de protección pública. En los demás regímenes de uso la superficie útil no podrá ser mayor de 90 m^2, ampliables en 10 m^2 por cada miembro de la unidad familiar que exceda de cinco, hasta un máximo de 120 m^2, sí bien podrá superarla como consecuencia de actuaciones de rehabilitación de inmuebles primitivos. Así mismo, se consideran de promoción pública, los alojamientos que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y que, adecuándose a la demanda específica sean acordes con la integración social que se pretende. También se consideran de promoción pública las viviendas o volúmenes habitables que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de las nuevas técnicas de construcción y diseño de viviendas en orden a la adaptación de la evolución de los modos de vida familiar.

Artículo 3. *Modalidades.*

La promoción pública de viviendas se realizará mediante:

a) Promoción directa por el Instituto de Vivienda y Suelo (I.V.S.).

b) Convenios con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas.

c) Adquisición de viviendas o edificios de nueva construcción, en fase de proyecto, en construcción o terminadas, realizadas por terceros, y de viviendas usadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección pública.

El precio de venta al I.V.S. en el caso de viviendas, anejos y edificaciones complementarias calificadas de protección pública no podrá superar los máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil, aplicables a las viviendas de protección pública por la normativa vigente.

Artículo 4. *Planificación y programación.*

El Director Gerente del I.V.S. elaborará una planificación cuatrienal y propondrá la programación anual de viviendas de promoción pública a la aprobación del Consejo del Instituto, teniendo en cuenta los estudios sobre oferta y demanda de vivienda y suelo realizados por este organismo, el estado del parque inmobiliario, las propuestas efectuadas por las Corporaciones Locales y las disponibilidades de suelo.

Artículo 5. *Beneficiarios.*

Podrán ser adjudicatarios de viviendas de promoción pública aquellos solicitantes cuyos ingresos familiares máximos corregidos sean inferiores a 1,8 veces del Salario Mínimo interprofesional (S.M.I.).

Artículo 6. *Precio de venta.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del máximo aplicable para las viviendas de protección pública establecido por la normativa estatal para las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el año en que se inicie la promoción de las obras y referido al área geográfica donde se ubique la misma. Las áreas geográficas serán las definidas en los Decretos por los que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

2. Sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 8, el precio máximo de venta en segunda o posteriores transmisiones se fijará tomando como base aquel en el que originariamente fue cedida, incrementándolo en la cuantía correspondiente al índice de precios al consumo (IPC) nacional acumulado, o índice que le sustituya, tomando como límite el establecido en el apartado anterior.

3. En el supuesto de que las viviendas fueran adquiridas por el Instituto de Vivienda y Suelo el precio de venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de escrituración y declaración de obra nueva y división horizontal, si los hubiere, no pudiendo superar el precio máximo fijado para las viviendas de protección pública en régimen especial, conforme al apartado 1, en el año en que se formalice el contrato de compraventa.

Artículo 7. *Renta.*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública propiedad del Instituto de Vivienda y Suelo será el porcentaje que, sobre el precio de venta sea fijado por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Los arrendatarios de viviendas de promoción pública propiedad del Instituto de Vivienda y Suelo podrán disfrutar de una minoración de la renta inicial, en atención a las condiciones familiares y socioeconómicas de la unidad familiar, que se regulará reglamentariamente.

3. La renta se actualizará cada tres años, en relación con el I.P.C. nacional acumulado referente a dicho periodo.

CAPÍTULO III

De los derechos de la administración en la transmisión de las viviendas de promoción pública

Artículo 8. *De los derechos de tanteo y retracto.*

1. Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse inter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa y siempre que, previamente, se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

2. El I.V.S. podrá ejercitar, en estos casos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo establecido en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente la titularidad de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios, debiendo ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del I.V.S.

3. En caso de que el precio de la compraventa sea superior al máximo establecido por la legislación para este tipo de viviendas, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio máximo legalmente establecido.

CAPÍTULO IV

Comisión regional de vivienda de promoción pública

Artículo 9. *Componentes.*

La Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública estará integrada por los siguientes miembros:

Presidente: El Director Gerente del I.V.S.
Vicepresidente: El Director General competente en materia de Política Social.
Vocales:

– Un representante de la Consejería competente en materia de Política Social, designado a propuesta de su titular.
– Un representante de la Dirección General competente en materia de vivienda.
– El Jefe del Departamento Administrativo del I.V.S.
– El Jefe del Departamento Técnico del I.V.S.
– Dos representantes de la Federación de Municipios, a propuesta de la misma.
– Dos representantes de las Centrales Sindicales más representativas, a propuesta de las mismas.
– Dos representantes de la Federación de Empresarios de la Construcción, a propuesta de la misma.

Secretario: Un funcionario del I.V.S. licenciado en Derecho.

En el supuesto de adjudicación de viviendas, se incorporará con voz y voto el Alcalde o persona en quien delegue del municipio en el que se ubique la promoción.

El funcionamiento de este órgano colegiado, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para este tipo de órganos.

Artículo 10. *Competencias.*

Se atribuyen a la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública las siguientes competencias:

1. Determinar el régimen de cesión de las viviendas de promoción pública.

2. Adjudicar las viviendas de promoción pública, siguiendo el procedimiento establecido en este Decreto. Dicha adjudicación se llevará a cabo preferentemente antes de la terminación de las obras. Igualmente, podrán adjudicarse viviendas de promoción pública, una vez terminadas las obras, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de segunda o posterior ocupación.
b) Cuando se adquieran por el I.V.S. con posterioridad a su terminación, ya se trate de adquisición de viviendas de nueva construcción o de viviendas usadas.

3. Formular propuesta de medidas concretas en aras de mejorar la gestión en materia de promoción pública de viviendas.
4. Informar la planificación y programación de viviendas de promoción pública.
5. Informar sobre cuantos asuntos en el ámbito de su actuación, le sean solicitados por el I.V.S. y por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes.

Los acuerdos de la Comisión Regional de Vivienda se podrán recurrir en alzada ante el Presidente del Instituto de Vivienda y Suelo.

Artículo 11. *Ponencia.*

A los efectos de las adjudicaciones de vacantes contempladas en el artículo 31, se constituirá, dentro de la Comisión, una Ponencia, que estará compuesta por el Presidente, el Jefe del Departamento Administrativo y el Secretario.
Contra los acuerdos de la Ponencia cabrá interponer recurso de Alzada ante el Presidente del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 12. *Comunicación a los ayuntamientos.*

El Instituto de Vivienda y Suelo comunicará a los Ayuntamientos interesados la apertura del plazo de solicitudes de adjudicación y las circunstancias que concurran en la promoción, así como el precio que le corresponda a la promoción, para su exposición en los tablones de anuncios, publicándose además en los medios que se estime conveniente, dando traslado, en todo caso, a la Comisión del contenido de dichas actuaciones.

CAPÍTULO V

Base de datos regional de peticionarios de vivienda pública

Artículo 13. *Funcionamiento.*

1. Con independencia del plazo de solicitudes de adjudicación para cada promoción específica, se creará una base de datos de solicitantes de viviendas de promoción pública, que será organizada y coordinada por el Instituto de Vivienda y Suelo a partir de los siguientes criterios:

a) Por el Instituto de Vivienda y Suelo se solicitará de los Ayuntamientos donde se prevea realizar actuaciones de promoción pública, la apertura de un plazo de presentación de solicitudes para ser beneficiario de este tipo de viviendas, a los efectos de conocer la demanda existente en el respectivo municipio.
b) Los Ayuntamientos facilitarán dichos datos al Instituto de Vivienda y Suelo, con la finalidad de elaborar los planes de actuación y determinar la ubicación de nuevas promociones, así como el número y tipología de éstas en el ámbito regional.

2. El Instituto de Vivienda y Suelo será el responsable del tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dicha base, en los términos definidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal.

CAPÍTULO VI

Regímenes de disfrute de las viviendas de promoción pública

Artículo 14. *Tipos de uso y acceso.*

Las viviendas promovidas por el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, directamente o a través de convenios con aquellos entes públicos que ostenten competencia en esta materia, en todo caso deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de los

adjudicatarios, dentro de las condiciones y modalidades establecidas en este Decreto Regional, teniendo el siguiente régimen de uso:

A) Alojamiento Temporal.
B) Arrendamiento protegido.
C) Venta protegida.

Artículo 15. *Alojamiento temporal.*

Las viviendas destinadas a alojamiento temporal se cederán exclusivamente en precario. Dicha cesión será gratuita, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y del uso de los servicios que disfrute.

A dichas viviendas podrán acceder aquellos peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos no superen 0’8 veces el S.M.I.

La cesión podrá estar condicionada a que los beneficiarios participen de forma activa en los programas de empleo e inserción social que se establezcan por parte de la Dirección General de Política Social o por los respectivos Ayuntamientos.

Los Ayuntamientos podrán convenir con el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, previo informe de la Comisión Regional, la promoción y posterior adjudicación de grupos específicos para colectivos concretos, con rentas familiares corregidas inferiores a 0,8 veces el S.M.I., por razones de integración social, atención directa, empleo o convivencia, obligándose la Administración municipal a la comprobación anual de los citados ingresos y a su comunicación al I.V.S.

La promoción a través de Convenio podrá permitir la transferencia de la titularidad de la promoción a otro ente distinto del Instituto, contribuyendo éste a la financiación de la misma.

En el supuesto de que no se formalice Convenio, corresponderá a la Dirección General de Política Social a solicitud del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, verificar anualmente el cumplimiento de los requisitos que han dado derecho a ser adjudicatario.

Artículo 16. *Arrendamiento protegido.*

1. Las viviendas destinadas a arrendamiento serán adjudicadas a aquellas personas cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 0’8 y 1’2 veces el S.M.I.

2. La duración de los contratos de arrendamiento será de tres años y prorrogables por periodos iguales, en el caso de que los arrendatarios no superen el límite de ingresos exigidos según su unidad familiar y reúnan los demás requisitos exigidos para acceder a una vivienda de promoción pública.

3. Tanto en el supuesto de fallecimiento del arrendatario, como en materia de subrogaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En todo caso deberán concurrir en los subrogados las condiciones que les permitan acceder a una vivienda de promoción pública de conformidad con lo establecido en este Decreto.

4. Serán de cuenta de los arrendatarios de viviendas de promoción pública los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda y sus instalaciones, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique.

En todo caso corresponderá a los arrendatarios satisfacer los siguientes gastos:

a) Los derivados de los servicios individuales de agua, luz y otros análogos.

b) Los derivados de los servicios comunes de luz, agua, ascensor, antena colectiva, portero automático y otros análogos.

c) Los derivados de los servicios y gastos que se produzcan por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas al inmueble.

Estas obligaciones colectivas se gestionarán por medio de las correspondientes comunidades constituidas al efecto.

5. Transcurridos diez años de vigencia de los contratos de arrendamiento existentes en un grupo o bloque de viviendas de promoción pública, a petición de los inquilinos y siempre que se encuentren al corriente en el pago de la cuota de arrendamiento y cumplan las condiciones generales de adjudicación, el organismo o entidad titular de las viviendas podrán ofrecerlas en venta, deduciéndose del precio de la misma los importes de la renta pagados

por el arrendatario, y siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 19 de este Decreto.

Artículo 17. *Venta protegida.*

1. Las viviendas destinadas a venta con precio aplazado serán adjudicadas a los peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 1’2 y 1’8 veces el S.M.I.

2. Del total del precio de venta calculado en el artículo 6 podrá establecerse una aportación inicial, que no excederá del 10% de dicho precio.

Las cantidades aplazadas se librarán conforme a las tablas de amortización que se determinen mediante Orden del Consejero competente en la materia, siendo el plazo de amortización máximo el de 30 años.

3. En los casos de adjudicaciones en venta de las viviendas de promoción pública, el precio aplazado de las mismas se garantizará por cualquiera de los medios legalmente establecidos, considerándose como condición resolutoria expresa el impago de alguna de las cantidades aplazadas.

4. El adjudicatario de vivienda en esta modalidad no podrá venderla durante un plazo de 5 años, una vez amortizado totalmente el precio establecido en el contrato.

Artículo 18. *Cambio de régimen de uso.*

Una vez adjudicadas las viviendas en alguno de los regímenes establecidos en este Decreto y como consecuencia de la variación en los ingresos de las unidades familiares, según informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento donde está ubicada la vivienda, el adjudicatario cambiará de régimen de uso de la siguiente forma:

a) El adjudicatario en alojamiento temporal cuyos nuevos ingresos corregidos excedan de 0’8 veces el S.M.I., deberá solicitar otra vivienda en régimen de arrendamiento o venta, según corresponda. En este caso, la Ponencia resolverá mediante acta, el cambio de régimen de uso en la propia vivienda o la adjudicación de otra distinta en el nuevo régimen. En el supuesto de que no solicite otra nueva, el Instituto de Vivienda y Suelo podrá ejercitar, previo informe de la Ponencia y de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, las acciones tendentes al desalojo.

b) El arrendatario cuyos nuevos ingresos estén comprendidos entre 1’2 veces y 1’8 veces el S.M.I., podrá optar entre la compra de la vivienda que ocupa o solicitar una nueva en este último régimen.

En el supuesto de que los nuevos ingresos corregidos del arrendatario sean inferiores a 0’8 veces el S.M.I., será incluido en el programa de alojamiento temporal. En tal caso, la Ponencia resolverá mediante acta, el posible cambio de vivienda cuando hubiere otra disponible en este régimen que se le puede adjudicar.

En el supuesto de que no solicite o de que renuncie a la inclusión en dicho programa, el Instituto de Vivienda y Suelo podrá ejercitar, previo informe de la Ponencia y de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, las acciones tendentes al desalojo.

c) Cuando el adjudicatario lo fuera de una vivienda en régimen de venta protegida, y como consecuencia de una disminución de ingresos éstos queden comprendidos entre 0’8 y 1’2 veces el S.M.I., el Instituto de Vivienda y Suelo podrá optar entre adjudicarle en régimen de arrendamiento la vivienda que ocupa o una nueva en dicho régimen. En estos supuestos, de las cantidades pagadas la Administración detraerá el importe de las satisfechas en concepto de intereses y las que hubiesen correspondido en concepto de renta durante el tiempo de ocupación, quedando el resto en depósito y a cuenta de los futuros pagos de la renta.

Si los ingresos corregidos son inferiores a 0,8 veces el S.M.I., será incluido en un programa de alojamiento temporal. En este supuesto, la Ponencia resolverá mediante acta, el posible cambio de vivienda, cuando hubiere otra disponible en este régimen que se le pueda adjudicar.

d) Aquellos adjudicatarios afectados por un cambio de régimen de uso en la vivienda como consecuencia de las variaciones experimentadas en los ingresos de la unidad familiar, serán incluidos en un programa de adjudicación preferente, en nuevas promociones o de

ocupación de vacantes. Dicho programa se gestionará por los Servicios Sociales del Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda.

CAPÍTULO VII

Requisitos de los solicitantes

Artículo 19. *Requisitos.*

1. Para acceder a una vivienda de promoción pública, el solicitante tendrá que reunir, por orden de prioridad, los siguientes requisitos:

A) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.

B) Que los ingresos familiares corregidos no sean superiores a 1’8 veces el salario mínimo interprofesional.

C) Acreditar la necesidad de vivienda por las siguientes causas:

a) Ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.

b) Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del solicitante.

c) No disponer de vivienda en propiedad, alquiler o usufructo,

d) Tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación forzosa, cuyo justiprecio no exceda del 20% del precio de venta de una vivienda de promoción pública, desahucio judicial, o en situación de denegación de prórroga legal, siempre por circunstancias no imputables al interesado, y el justiprecio o indemnización correspondiente sea inferior a 4 veces el SMI o bien ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de operación de remodelación u de otra emergencia.

e) Habitar una vivienda en alquiler, cuando la renta de la misma sea igual o superior al 25% de los ingresos familiares del solicitante.

f) Ser copropietario de una vivienda sin tener derecho al uso de la misma.

D) Residir durante tres años consecutivos y anteriores a la fecha de convocatoria de inicio de la adjudicación, en cualquiera de los términos municipales interesados, salvo si se tratara de peticionarios emigrantes o de antiguos residentes que se hubiesen trasladado del municipio de origen por razones laborales y deseen retornar al mismo, siempre que, en este último supuesto, hubieran residido durante un plazo no inferior a 5 años en dicho municipio. En todo caso la residencia exigida deberá acreditarse mediante la oportuna certificación municipal.

2. Son motivos de exclusión para acceder a una vivienda de promoción pública:

a) Cuando el solicitante, o cualquier miembro de la unidad familiar, haya sido adjudicatario de una vivienda de promoción pública e incidiera en alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que la hubiese enajenado, a excepción de los cambios de residencia por motivos laborales, o por cualquier causa debidamente justificada a juicio del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, previo informe del Ayuntamiento respectivo.

2. Que contra el mismo se hubiera dictado resolución firme en procedimiento administrativo o judicial de desahucio.

b) Cuando no se puedan acreditar los ingresos suficientes, en el caso de los regímenes de arrendamiento protegido y venta protegida con precio aplazado.

c) Cuando el solicitante o algún miembro de la unidad familiar dispongan de otra vivienda, salvo que el valor de reparación exceda del 50% del valor de tasación o en los casos, debidamente justificados ante la Dirección General de Política Social, en que el solicitante, siendo adjudicatario de una vivienda de promoción pública, se vea en una urgente necesidad de cambiar su vivienda, como consecuencia de una variación sustancial de su composición familiar o de razones de convivencia social.

d) Excepcionalmente, cuando los informes de los Servicios Sociales Municipales, con el visto bueno de la Dirección General de Política Social de la Comunidad Autónoma, desaconsejen de manera determinante la petición, por razones de convivencia.

3. Las viviendas y locales de promoción pública podrán cederse por cualquier título a personas jurídicas por razones de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto al efecto por la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Ley 1/1999, de 17 de febrero, de creación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 20. *Ingresos familiares corregidos.*

1. Se entenderán por ingresos familiares anuales los obtenidos por el solicitante y los demás componentes de la unidad familiar, en el año anterior a la solicitud, con los coeficientes correctores aplicables correspondientes, en función del número de miembros de la unidad familiar y del número de perceptores de rentas de la misma y del área geográfica donde se ubique la promoción.

2. Se aplicará la siguiente fórmula:

I_{FC} = R_F x Coeficiente T x Coeficiente N

I_{FC} = Ingresos familiares corregidos

R_F = Renta Familiar

Coeficiente T = Tamaño Municipio

Coeficiente N = Desde 1,05 hasta 0,83 dependiendo del número de miembros de la unidad familiar y de los perceptores de la renta.

3. Dicha fórmula se aplicará de conformidad con el siguiente cuadro:

Área geográfica	Coeficiente «T» tamaño municipio	Nº miembros de la unidad familiar	Perceptores	Coeficiente «N»
1ª	0,87	Hasta 2	1	1,05
			2 o +	1,00
		3 y 4	1	0,95
			2 o +	0,90
		5 o +	1	0,86
			2 o +	0,83
2ª	0,90	Hasta 2	1	1,05
			2 o +	1,00
		3 y 4	1	0,95
			2 o +	0,90
		5 o +	1	0,86
			2 o +	0,83
3ª	1,00	Hasta 2	1	1,05
			2 o +	1,00
		3 y 4	1	0,95
			2 o +	0,90
		5 o +	1	0,86
			2 o +	0,83

4. A los efectos del presente Decreto queda definida la unidad familiar, como el grupo de convivencia que tenga que residir en la vivienda objeto de adjudicación.

Artículo 21. *Definición de los requisitos.*

1. Son condiciones de habitabilidad deficientes en orden a lo establecido en el artículo 19, párrafo primero, apartado C, letra a), del presente Decreto, las ocupaciones de chabolas, cuevas, casetas y, en general, construcciones cuyo fin no sea propiamente residencial, así como de aquellas viviendas no susceptibles de rehabilitación o que ésta sea igual o superior al 75 por 100 del valor de tasación de la vivienda. Todo ello deberá quedar acreditado mediante certificado o tasación de los Servicios Técnicos de los Ayuntamientos respectivos o, en su defecto, del Instituto de Vivienda y Suelo. La valoración tendrá como referencia el módulo de coste de ejecución material que rige para las viviendas de protección pública.

2. Se entenderá que la vivienda no se adecúa a la composición familiar del solicitante, a efectos de lo previsto en el artículo 19, párrafo 1, apartado C, letra b), de este Decreto cuando la misma tenga una superficie útil inferior a la relacionada en el anexo II, 1, b), del mismo.

3. A los efectos previstos en el artículo 19, párrafo primero, apartado C, letra c), de esta misma norma, se entiende que carecen de vivienda aquellos solicitantes que están acogidos por familiares, residan en establecimientos hoteleros o de beneficencia u ocupen habitación en cualquier régimen de uso.

CAPÍTULO VIII

Solicitudes

Artículo 22. *Presentación.*

1. Se podrán presentar solicitudes, en todos los Ayuntamientos de la Región de Murcia. Las formuladas por los emigrantes podrán presentarse bien directamente ante el respectivo Ayuntamiento, o bien a través de las representaciones diplomáticas o consulares españolas correspondientes.

Los antiguos residentes, siempre que acrediten que abandonaron su municipio de origen por razones laborales, podrán dirigir las suyas directamente al Ayuntamiento correspondiente al municipio donde se ubiquen las viviendas.

Todo ello sin perjuicio de la presentación ante cualquiera de las oficinas o dependencias que enumera el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las solicitudes deberán ajustarse al modelo oficial, que figura como anexo I de esta disposición.

Artículo 23. *Documentación.*

1. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) Para acreditar los datos personales y familiares:

— Fotocopia compulsada del D.N.I, pasaporte o tarjeta de residencia.

— Fotocopia compulsada del Libro de Familia.

— Certificado municipal de residencia, con expresión de los datos de alta y baja en el Padrón municipal, y de convivencia, junto con certificado del centro de trabajo. Si durante el proceso de adjudicación el solicitante cambiase de residencia o de lugar de trabajo, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

— En el caso de los emigrantes, certificado de residencia en el extranjero.

— Justificación de la minusvalía, incapacidad o enfermedad en caso de que haya sido alegada, explicitando el tipo y porcentaje de la misma, así como su posible incidencia sobre la tipología de la vivienda a utilizar.

— En el caso de mujeres maltratadas, certificado del Centro de Acogida correspondiente.

b) Para acreditar los datos económicos:

Fotocopia compulsada de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al periodo impositivo anterior.

Si los sujetos pasivos que, habiendo percibido ingresos computables a efectos del Impuesto, no hubieran tenido obligación de declarar, de acuerdo con la normativa reguladora de dicho impuesto, deberán acreditar los ingresos brutos de toda la unidad familiar con certificaciones de la entidad donde el solicitante y demás miembros de aquélla, hubiesen trabajado durante el último año. Asimismo, se acompañarán certificaciones de la Seguridad Social referentes a las bases de cotización de tales personas y en su caso informe de conformidad de los Servicios Sociales Municipales.

En caso de pensionistas o desempleados, las certificaciones harán referencia a la cuantía de la pensión o subsidio percibido, adjuntando, en este último caso, certificado actualizado expedido por el Organismo Oficial competente.

Los emigrantes aportarán un certificado del correspondiente Órgano de Emigración, en el que figure el total importe de los ingresos familiares.

Los trabajadores autónomos, a la certificación de las declaraciones periódicas del I.V.A. o I.R.P.F. correspondientes al ejercicio anterior, acompañarán la oportuna carta de pago del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente a ese mismo periodo.

c) Para acreditar las circunstancias de la vivienda:

— Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento o compraventa.
— Documentación que justifique la carencia de vivienda propia: Nota simple del registro de la propiedad y certificación catastral; Certificación municipal o justificante de hallarse acogido en un establecimiento de beneficencia, en hospedaje, en convivencia con otros familiares, en precario o en situación similar, etc.
— Declaración jurada de no haber sido propietario o arrendatario, ningún miembro de la unidad familiar, de vivienda de promoción pública, ni disponer de otra residencia en propiedad, dejando a salvo lo previsto en el artículo 19.1. C. f). y 19.2. c)
— Documentación acreditativa de encontrarse bajo procedimiento de desahucio administrativo o judicial o en situación de denegación de prórroga legal de contrato del arrendamiento.

Asimismo podrán acompañarse cuantos documentos estime el solicitante convenientes en prueba de su mejor derecho a la vivienda que solicita.

2. Los Ayuntamientos y el Instituto de Vivienda y Suelo, podrán llevar a cabo las actuaciones de comprobación que se consideren oportunas en relación con la documentación aportada.
3. La no presentación por el solicitante de la documentación exigida en el presente artículo, o que pueda exigírsele en cumplimiento y veracidad de los mismos, así como la falsedad de lo alegado, producirán la no admisión o anulación de la solicitud sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiese lugar.
La no presentación por el solicitante de la documentación exigida en el presente artículo o que pueda exigírsele en cumplimiento y veracidad de los mismos, será causa de inadmisión o desestimación de la solicitud en su caso.
La falsedad de lo alegado producirá la anulación de la solicitud sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar.
Todo ello dejando a salvo lo establecido en el artículo 27, párrafo primero, de este Decreto.

Artículo 24. *Clasificación.*

Los Ayuntamientos admitirán las solicitudes que reúnan todos los requisitos exigidos, procediendo a registrarlas en tres apartados o secciones diferentes, de acuerdo con los tramos de ingresos siguientes:

a) Peticionarios con ingresos corregidos inferiores a 0’8 veces S.M.I.
b) Peticionarios con ingresos corregidos comprendidos entre 0’8 y 1’2 veces S.M.I.
c) Peticionarios con ingresos corregidos comprendidos entre 1’2 y 1’8 veces S.M.I.

Dentro de cada apartado o sección las solicitudes serán puntuadas según el baremo anexo al presente Decreto, ordenándolas correlativamente de acuerdo con la puntuación obtenida.
En cualquier momento los peticionarios podrán, en su caso, aportar nueva documentación que justifique la variación de las circunstancias iniciales, en cuyo supuesto se actualizará su puntuación y posición dentro del apartado o sección en que pueda quedar integrado.

CAPÍTULO IX

Adjudicaciones

Artículo 25. *Inicio del procedimiento de adjudicación.*

Notificada, con la antelación suficiente, por el Instituto de Vivienda y Suelo a la Comisión Regional de Vivienda, la fecha prevista de terminación de las obras de una promoción

pública de viviendas en un municipio concreto, ésta acordará el inicio del trámite de adjudicación, especificando:

— Determinación del ámbito de la promoción (municipios interesados).
— Número de viviendas y ubicación.
— Régimen de uso, duración del contrato y precio o renta estimada.
— Superficie útil y número de dormitorios por vivienda.
— Número de posibles viviendas reservadas.
— Plazo de presentación de solicitudes.

El acuerdo será publicado en la forma prevista en el artículo 12 del presente Decreto.

Artículo 26. *Cupos.*

1. Del total de las viviendas del Grupo a adjudicar se reservarán, conforme al proyecto de obra, los siguientes cupos mínimos:

a) El 15 por 100 para composiciones familiares reducidas o monoparentales, jubilados, pensionistas, viudos, separados o personas que vivan solas (máximo: 3 miembros en cualquier caso).
b) Una reserva de viviendas destinadas a minusválidos o disminuidos físicos, estableciéndose en la siguiente proporción:

— De 21 a 30 viviendas: 1 vivienda.
— De 30 a 50 viviendas: 2 viviendas.
— De 51 a 75 viviendas: 3 viviendas.
— De 75 a 100 viviendas: 4 viviendas.

En esta reserva sólo se incluirán aquellas personas que, por el tipo de minusvalía, requieran soluciones técnicas específicas de la vivienda, pasando las demás a la lista general.

2. Previa petición justificada de los Ayuntamientos interesados ante la Dirección General de Política Social, y con informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública, podrán adjudicarse grupos específicos de viviendas y/o establecerse reservas para atención de problemas sociales concretos, de realojos, consecuencia de actuaciones urbanísticas, o por cualquier otra razón que sea admitida antes de su construcción, siempre que se cumplan los requisitos generales de adjudicación establecidos en este Decreto o, en su caso, que la media de las rentas familiares de los futuros adjudicatarios sea inferior a 1’8 veces el S.M.I. En estos supuestos se confeccionarán listas específicas de peticionarios, independientes del sistema general.
3. En aquellos Ayuntamientos que así lo requieran, las solicitudes se podrán circunscribir a habitantes de determinadas pedanías de su término municipal, previo informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública.
4. En el supuesto de que no se hubiesen formulado solicitudes suficientes para cubrir todas las reservas señaladas, las viviendas sobrantes se integrarán en el cupo general.
Si el número de solicitantes con derecho a acogerse a los cupos de reserva fuera superior al número de viviendas de los mismos, los solicitantes excedentes se incorporarán a la lista general.

Artículo 27. *Listas provisionales de adjudicatarios.*

El Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes para una promoción específica, procederá a la comprobación de los datos aportados por los peticionarios y concederá, cuando proceda, un plazo de diez días para la subsanación de errores y omisiones. En todo caso dichas comprobaciones deberán ser efectuadas y certificadas por los servicios técnicos y sociales del Ayuntamiento actuante.
Clasificada la relación de peticionarios conforme al artículo 24 de este Decreto, el Ayuntamiento elaborará las listas de adjudicación provisionales, publicándolas en su tablón de anuncios y en aquellos medios de difusión que se estimen pertinentes, por un plazo máximo de 20 días desde la finalización del plazo previsto para la comprobación de los datos aportados por los peticionarios o desde el de subsanación de errores, en su caso.

Artículo 28. *Adjudicación definitiva.*

1. Las alegaciones contra las listas provisionales se presentarán en el Ayuntamiento respectivo en el plazo de veinte días a contar desde la fecha de exposición de las mismas en sus tablones de anuncios.

2. El Ayuntamiento mediante acuerdo plenario, dentro de los quince días siguientes, informará las alegaciones, remitiendo todas las actuaciones a la Comisión Regional, para la resolución definitiva.

3. La Comisión, en el plazo de un mes, resolverá las alegaciones de los solicitantes y la lista de adjudicación definitiva.

Artículo 29. *Notificación a los interesados.*

1. En la lista definitiva, se hará constar:

a) Identificación del adjudicatario.

b) Composición familiar.

c) Puntuación obtenida (de acuerdo con la aplicación del baremo establecido en el anexo II del presente Decreto).

d) Situación de la vivienda adjudicada, especificando su ubicación y superficie útil.

e) Régimen de uso de la vivienda.

f) Determinación provisional de la renta, quedando pendiente su cuantificación definitiva hasta la firma del contrato de arrendamiento. En el caso de adjudicación de la vivienda en propiedad, se especificará el precio total de la misma y su forma de amortización.

2. Para la asignación concreta de cada una de las viviendas a los distintos adjudicatarios, se tendrán en cuenta la capacidad y superficie de las mismas, tomándose en consideración, en primer término, el número de personas —todas ellas incluidas en la solicitud— que van a habitar las mismas, y en caso de empate ingresos justificados de cada uno de los solicitantes.

3. Las listas de adjudicatarios definitivas aprobadas, serán publicadas en el Tablón de anuncios de los Ayuntamientos interesados, siendo notificadas individualmente a aquéllos, haciendo constar los datos especificados en el artículo anterior.

4. Cada adjudicatario deberá aceptar o renunciar a la vivienda en el plazo de treinta días, a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación ante el Ayuntamiento correspondiente. En este mismo plazo deberá hacer efectivo el importe de la aportación inicial fijada, en caso de adjudicación en venta, o de la fianza que se determine, para el caso de adjudicación en régimen de arrendamiento. De no ejercer su derecho en este plazo, o en caso de no abonar las cantidades indicadas, se entenderá decaído el derecho de adjudicación. Igualmente se entenderá decaído el derecho de adjudicación de quienes no las ocupen directamente y las cedan a otra persona o familia, teniendo éstas últimas, a todos los efectos, consideración de ocupantes sin título legal, al objeto de poder proceder a su lanzamiento.

Los Ayuntamientos remitirán, en un plazo de treinta días, al Instituto de Vivienda y Suelo la lista de adjudicatarios que hayan aceptado la vivienda e ingresado, en su caso, las aportaciones iniciales o fianzas y la de aquellos que no lo hayan hecho.

En este último supuesto los adjudicatarios, perderán sus derechos y las nuevas adjudicaciones se harán según la lista de espera resultante.

5. Se publicarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados la lista de espera, integrada por aquellos solicitantes que no hubieren sido seleccionados, ordenada según la puntuación obtenida, así como la de solicitudes desestimadas. Dicha publicación sustituirá a la notificación individual, surtiendo sus mismos efectos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5b) del art. 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La lista de espera se tendrá en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda de promoción pública que pueda quedar vacante, por cualquier causa, en el término municipal correspondiente, en el plazo de un año.

Artículo 30. *Viviendas en construcción.*

Cuando las viviendas adjudicadas se encuentren en fase de construcción, se otorgará título administrativo a los adjudicatarios, en el que se hará constar tal condición a su favor, debiendo éstos abonar en ese momento las cantidades que, en concepto de aportación inicial, depósito o fianza, establezca el Instituto de Vivienda y Suelo.

Artículo 31. *Vacantes.*

1. Las viviendas de promoción pública, que habiendo sido adjudicadas para su primera ocupación conforme a lo previsto en el presente Decreto quedaran vacantes, bien por decisión del adjudicatario, o bien a consecuencia de la pérdida de su condición de tal, serán adjudicadas, a propuesta del Ayuntamiento por su orden, a personas que figuren en la lista de espera vigente, por su orden.
2. Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, serán aplicables a las segundas y posteriores adjudicaciones, las prescripciones establecidas con carácter general en el presente Decreto para las primeras adjudicaciones de viviendas de promoción pública.

CAPÍTULO X

Contratación

Artículo 32. *Formalización.*

1. Una vez finalizada la construcción de las viviendas se formalizarán las adjudicaciones, otorgando el Instituto de Vivienda y Suelo, los correspondientes contratos de arrendamiento o compraventa. En este último caso, dicho contrato se elevará a escritura pública una vez satisfecha la totalidad del precio de venta.
2. En el caso de alojamiento temporal se dictará Resolución por la Comisión Regional que se notificará a los interesados.
3. La eficacia de los contratos queda expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes a contar desde la entrega de llaves, excepto en el caso de emigrantes en el que el plazo será de seis meses. Durante este plazo y, en cualquier caso hasta que se produzca la efectiva ocupación de la vivienda, el Instituto de Vivienda y Suelo, conservará la posesión civil de la misma y podrá hacer uso de las medidas previstas en la legislación de viviendas de protección oficial, siendo los Ayuntamientos responsables de la conservación y vigilancia de las viviendas no adjudicadas. En caso de incumplimiento de la condición suspensiva, con carácter previo a la nueva adjudicación de la vivienda, se dará audiencia al interesado para que formule las alegaciones que a su derecho le convengan.
4. Una vez formalizadas las adjudicaciones, se convocará a los beneficiarios de las mismas a fin de que constituyan las correspondientes comunidades de propietarios o de inquilinos de los inmuebles.

CAPÍTULO XI

Administración de las viviendas de promoción pública

Artículo 33. *Modalidades.*

La administración de las viviendas de titularidad del I.V.S. podrá llevarse a cabo por el propio I.V.S. bien directamente o mediante contrato con empresas especializadas.

Igualmente el patrimonio público de viviendas del I.V.S. será susceptible de administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos podrá:

a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.
b) Suscribir Convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de Vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.

c) Previo acuerdo de los adjudicatarios, constituir comunidades de propietarios o inquilinos, que asumirán las funciones de administración del edificio o Grupo de viviendas de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el I.V.S.

Disposición transitoria primera.

Los expedientes de adjudicación de viviendas de Promoción Pública iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se resolverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa anterior.

Disposición transitoria segunda.

La regularización de las situaciones de ocupación de las Viviendas de Promoción Pública continuará rigiéndose por el Decreto regional 74/1997, de 4 de diciembre, hasta tanto se publique otro adaptado a las situaciones que se recogen el presente Decreto.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Decreto 38/1985, de 23 de mayo, por el que se crea la Comisión Regional de Vivienda y se dicta la normativa regional de adjudicación de viviendas de promoción pública.

Disposición derogatoria segunda.

Queda derogada la Orden de 19 de enero de 2001 de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para la aplicación del Decreto 38/1985 de 23 de mayo, por el que se crea la Comisión Regional de Vivienda y se dicta la Normativa Regional de adjudicación de viviendas de promoción pública.

Disposición derogatoria tercera.

Quedan derogadas cuantas disposiciones, de igual o inferior rango, se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes para que dicte las normas que estime necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda.

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD

SOLICITUD DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Grupo _____ Municipio _____

Régimen cesión: Alojamiento ☐

Renta ☐

Venta ☐

Nº de Solicitud _____ ☐

REFERENCIA	
Puntuación total	Número de orden

1.- DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE.

Primer apellido	Segundo apellido	Nombre

Domicilio (calle, plaza, etc.)	Localidad	C. Postal	Provincia

Nacionalidad	D.N.I.	Teléfono	E. Civil

2.- BAREMOS.

I. NECESIDAD DE VIVIENDA (Indicar el caso correspondiente con una cruz en la primera casilla.)

a) Ocupar una morada o vivienda en deficientes condiciones de habitabilidad y cuya reparación o adecuación importará:

- El 75% o más de su valor de tasación

Alquilada . . . . . ☐ ▭

Cedida . . . . . ☐ ▭

En propiedad . . . . . ☐ ▭

- Entre el 75% y el 50 % de su valor de tasación

Alquilada . . . . . ☐ ▭

Cedida . . . . . ☐ ▭

En propiedad . . . . . ☐ ▭

b) Ocupar un vivienda de superficie insuficiente o inadecuada a la composición familiar, por debajo de la siguiente relación:

Número de residentes	m^2 útiles
1	20
2	29
3	36
n (máx. 8 o +)	52 + 6 (n – 4)

(Valoración) . . . . . ☐ ▬

c) No disponer de vivienda a título de propiedad, alquiler o usufructo:

- A causa de catástrofes naturales o por desalojo no imputables al solicitante. . . . . ☐ ▬

- Alojamiento en habitaciones realquiladas, hospedaje, establecimientos de beneficencia o Centro de acogida. ☐ ▬

- Emigrantes de la Región que retornan . . . . . ☐ ▬

- Alojamiento en viviendas cedidas gratuitamente o en precario . . . . . ☐ ▬

- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten insuficientes . . . . . ☐ ▬

- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten insuficientes . . . . . ☐ ▬

- Perdida del uso de la vivienda como consecuencia de una disolución, nulidad matrimonial o separación legal. ☐ ▬

d) Por cada año que pueda demostrarse fehacientemente haber estado viviendo en cualquiera de las circunstancias descritas en los apartados a), b) y c). (Máximo 5 años) . . . . . ☐ ▬

e) Estar en situación de desahucio judicial no imputable al interesado, o denegación de prórroga legal. . . . . ☐ ▬

f) Tener alquilada una vivienda cuya renta sea igual o superior al 25% de los ingresos familiares. . . . . .

g) Solicitud de vivienda por tener pendiente expediente expropiatorio, en el que se ha fijado un justiprecio cuya cuantía no exceda del 20% del precio de venta de una vivienda de promoción pública. . . . . .

h) Minusválidos que ocupen viviendas con barreras arquitectónicas de manifiesta gravedad cuya adecuación supere el 50% del valor de tasación.

Alquilada . . . . . .

En propiedad . . . . . .

II. LUGAR DE RESIDENCIA

- Término Municipal de residencia

- Pedanía, diputación o barrio

- Años de residencia en el municipio

- Años de residencia en la pedanía, diputación o barrio

III. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONOMICAS

Nº de orden			Edad	Jubilado, pensionista, incapacitado, minusválido(indicar su caso)		Ingresos anuales(en ptas.)
	Apellidos y nombre	Estado civil				
Solicitante						
Familiares		Parentesco con el solicitante			Vive a cargo del solicitante	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
	Nº de miembros			Ingresos anuales familiares. . . .		
Fecha de matrimonio o de la relación de hecho						
Años que figure en la lista de espera o base de datos						

IV. OBSERVACIONES Y CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES.

RELACION DE DOCUMENTOS JUSTIFICANTES, O SU FOTOCOPIA, QUE SE ACOMPAÑAN CON ESTA SOLICITUD.

A) ACREDITACION DE LOS DATOS PERSONALES Y FAMILIARES.

- [ ] Fotocopia compulsada del D.N.I, Pasaporte o tarjeta de residiencia.
- [ ] Fotocopia compulsada del Libro de Familia.
- [ ] Certificado municipal de residencia del solicitante y de las personas que conviven con él, en su caso, con indicación de la fecha.
- [ ] Certificado del centro de trabajo.
- [ ] Certificado de residencia en el extranjero, en caso de emigrantes.
- [ ] Justificante de la minusvalía, incapacidad o enfermedad en su caso.
- [ ] Declaración jurada o manifestación acreditativa de haber abandonado el municipio de origen por razones laborales.
- [ ] Declaración jurada o manifestación acreditativa por denuncia ante el Juzgado de haber abandonado el municipio de origen por causas debidas a malos tratos familiares.

B) ACREDITACIÓN DE LOS DATOS ECONÓMICOS.

- [ ] Fotocopia compulsada de la declaración de I.R.P.F. correspondiente al periodo impositivo anterior

- [ ] Certificado de la empresa o empresas referentes a los ingresos obtenidos por la unidad familiar durante el último año, si no existiera obligación de presentar la declaración del I.R.P.F.

- [ ] Certificaciones de las declaraciones del I.V.A. o I.R.P.F. del ejercicio anterior, si no existiese obligación de presentar declaración del I.R.P.F.

- [ ] Certificado acreditativo de la pensión por jubilación o incapacidad laboral, en su caso.

- [ ] Certificado del I.N.E.M. acreditativo del subsidio en caso de desempleo.

- [ ] Certificado del Organo de Emigración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre el total de los ingresos familiares en el último año.

D) ACREDITACION DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA.

- [ ] Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento o compraventa de la vivienda ocupada

- [ ] Documentación que justifica la carencia de vivienda propia (certificado registral, catastral, municipal)

- [ ] Justificante o certificación municipal de hallarse acogido en un establecimiento de beneficencia, en hospedaje, en convivencia con otros familiares, en precario o situación similar.

- [ ] Declaración jurada de no haber sido propietario o arrendatario ningún miembro de la unidad familiar de vivienda de promoción pública, ni disponer de otra residencia en propiedad, salvo lo previsto en el artículo 19.1.C.f) y 19.2 c)

- [ ] Documentación acreditativa de encontrarse bajo expediente de desahucio judicial, expropiación o situación de denegación de prórroga legal de contrato de arrendamiento.

☐ Certificado de los servicios técnicos municipales acreditativo de las condiciones de habitabilidad de la vivienda y coste de reparación en su caso y de la existencia de barreras arquitectónicas en caso de minusválidos.

☐ Justificante o declaración de la superficie útil de la vivienda.

Notas:
1. El solicitante señalará con una X lo que le es de aplicación.
2. Las situaciones descritas en el apartado I, letras a, b y c del baremo, son incompatibles entre sí.
3. Cualquier falsedad de las datos declarados dejará sin efecto la solicitud.

ANEXO II

Baremo de aplicación a las solicitudes de viviendas de promoción pública

Este baremo se divide en cuatro apartados, por cada uno de los cuales se obtiene una puntuación, dando la suma del conjunto el valor obtenido por cada solicitud.

1. Necesidad de vivienda puntos.

a) Ocupar una morada o vivienda en deficientes condiciones de habitabilidad y cuya reparación o adecuación importara:

- El 75 % o más de su valor de tasación. Puntos
Alquilada 150
Cedida 120
En propiedad 50

- Entre el 75 % y el 50 % de su valor de tasación.

Alquilada 90
Cedida 75
En propiedad 35

b) Ocupar una vivienda de superficie insuficiente o inadecuada a la composición familia, por debajo de la siguiente relación:

Número de residentes	m² útiles
1	20
2	29
3	36
n (máx. 8 o +)	52 + 6 (n - 4)
(Valoración)	100

c) No disponer de vivienda a título de propiedad, alquiler o usufructo:

- A causa de catástrofes naturales o por desalojo no imputables al solicitante. 200 puntos
- Alojamiento en habitaciones realquiladas, hospedaje o establecimientos de beneficencia. 90 puntos
- Emigrantes de la Región que retornan. 90 puntos
- Alojamiento en viviendas cedidas gratuitamente o en precario. 90 puntos
- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten insuficientes. 90 puntos
- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten suficientes. 50 puntos

d) Por cada año que pueda demostrarse fehacientemente haber estado viviendo en cualquiera de las circunstancias descritas en los apartados a), b) y c). (Máximo 5 años). 5 puntos

e) Estar en situación de desahucio judicial no imputable al interesado, o denegación de prórroga legal. 100 puntos

f) Tener alquilada una vivienda cuya renta sea igual o superior al 25 % de los ingresos familiares. 90 puntos

g) Solicitud de vivienda por tener pendiente expediente expropiatorio, en el que se ha fijado un justiprecio cuya cuantía no exceda del 20 % del precio de venta de una vivienda de promoción pública. 40 puntos

h) Minusválidos que ocupen viviendas con barreras arquitectónicas de manifiesta gravedad cuya adecuación supere el 50 % del valor de tasación.

Alquilada 100 puntos
En propiedad 50 puntos

i) Pérdida del uso de la vivienda como consecuencia de una disolución o nulidad matrimonial o separación legal. 100 puntos

2. Lugar de residencia:

- Residir al menos 3 años en la Pedanía, Diputación o Barrio donde se ubiquen las viviendas. 80 puntos
- Residir al menos 3 años en el Municipio, pero en una Pedanía, Diputación o Barrio limítrofe de aquél en que se ubiquen las viviendas. 50 puntos
- Residir durante 6 meses en Centros de Acogida de Mujeres Maltratadas, aunque no figuren empadronadas en el municipio donde soliciten la vivienda. 50 puntos
- Residir al menos 3 años en el Municipio, pero en pedanía, Barrio o Diputación distinta a aquel en que se ubiquen las viviendas y a sus limítrofes. 20 puntos
- Por cada año de residencia efectiva acreditada en la Pedanía, Diputación o Barrio donde se localizan las nuevas viviendas, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años. 5 puntos
- Por cada año que acredite haber residido en pedanía, Diputación o Barrio limítrofe a aquel en que se ubiquen las viviendas, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años. 3 puntos
- Por cada año que acredite haber residido en el Municipio pero en ubicación distinta a las anteriores, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años. 1 punto

3. Circunstancias familiares y personales:

A) Composición familiar:

Por cada miembro de la unidad familiar propiamente dicha, es decir, el matrimonio y los hijos solteros que convivan y que no tengan a su vez cargas familiares. 10 puntos

B) Circunstancias personales:

a) Por cada familiar minusválido, impedido o incapacitado permanente que tenga un grado de minusvalía reconocido mayor o igual que el 64% y que conviva con el solicitante. 30 puntos
b) Por cada familiar minusválido, impedido o incapacitado permanente que tenga un grado de minusvalía reconocido menor del 64% y que conviva con el solicitante. 20 puntos
c) Por cada ascendiente que conviva con el solicitante. 20 puntos
d) Viudos, viudas o personas que vivan solas. 20 puntos
e) Personas solteras, separadas o divorciadas con familiares a su cargo o que estando en trámites de separación o divorcio, acrediten haber disfrutado de un régimen de Acogida para mujeres maltratadas. 40 puntos
f) Solicitantes que sean jubilados o pensionistas. 40 puntos
g) Pareja de hecho, que lo acredite, o matrimonio celebrado dentro del año anterior a la solicitud. 50 puntos

C) Por cada año que el solicitante figure en la lista de espera o en la Base de datos (Máximo 10 puntos). 1 punto

4. Ingresos económicos

Se considerarán como ingresos los correspondientes a la totalidad de los miembros de la unidad familiar con los correspondientes coeficientes correctores.
Justificación de ingresos:

Régimen	Nivel de ingresos (S.M.I.)	Puntos
Alojamiento temporal	Hasta 0,4 Hasta 0,8	125 100
Arrendamiento	De 0,8 A 1 De 1 A 1,2	125 100
Venta	De 1,2 A 1,3 De 1,3 A 1,8	125 100

NOTAS:

1. Las diversas situaciones descritas en el apartado 1, letras a, b y c, del anexo II sobre necesidad de vivienda en ningún caso podrán ser acumulables; el solicitante debe señalar únicamente la que más se adecúa a sus circunstancias.

2. Las circunstancias personales descritas en el apartado 3.B del anexo II son acumulables entre si.

§ 6

Orden de 27 de noviembre de 2001, de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 297, de 26 de diciembre de 2001
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2001-90251

Por la Orden de 28 de mayo de 1996, se pretendió normar desde la Administración Regional la minoración de la renta de la viviendas de Promoción pública, como instrumento para dar respuesta a las necesidades sociales planteadas por los usuarios de las viviendas de promoción pública; con ello se pretendía entre otras cosas hacer realidad el estado social que postula la Constitución de 1978.

La necesidad de reglamentar el procedimiento de modificación a la baja de la renta de los arrendatarios de viviendas de promoción pública de las que es titular el Instituto de Vivienda y Suelo, es una demanda social que la Administración no puede silenciar a la vista de los umbrales de renta y las circunstancias familiares y personales, de los usuarios de dichas viviendas.

La tarea de los poderes públicos no puede quedar en la mera promoción y construcción de viviendas, sino que debe encontrar las soluciones más adecuadas en cada momento a las demandas sociales que plantea la gestión y administración de las viviendas de promoción pública; solamente así se podrá dar cumplimiento al mandato constitucional contenido en el artículo 47.

La presente Orden pretende dar respuesta a las situaciones de hecho planteadas para las que la anterior regulación resultaba claramente insuficiente, dada la rica casuística que ofrece la realidad social.

Por cuanto antecede y en virtud de las atribuciones que me confiere el artículo 49 de la Ley 1/1988, de 7 de enero del Presidente, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y a propuesta del Director Gerente del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto y beneficiarios.*

1. La presente Orden tiene por objeto la regulación de la modificación a la baja de la renta satisfecha por los arrendatarios de viviendas de Promoción Pública

2. Podrán beneficiarse de dicha minoración los arrendatarios de viviendas de Promoción Pública de las que el Instituto de Vivienda y Suelo sea titular, con los requisitos y condiciones establecidas en la presente Orden.

Artículo 2. *Requisitos y condiciones de acceso.*

1. El solicitante deberá encontrarse al corriente del pago de todas las mensualidades devengadas o en su caso suscribir compromiso de pago aplazado de los recibos atrasados. El aplazamiento/fraccionamiento, no podrá exceder, en ningún caso, de 3 años.

2. Los ingresos familiares anuales, por todos los conceptos, no podrán superar 2 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo 3. *Renta mínima.*

1. A los efectos previstos en la presente Orden, la renta, una vez minorada no podrá ser inferior, en ningún caso, a 1.000 pesetas.

2. La renta mínima minorada será objeto de actualización anual, al inicio de cada año natural, conforme al Índice General de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Artículo 4. *Plazo de reducción.*

1. La reducción de la renta se concederá por un plazo máximo de tres años. El inquilino podrá seguir disfrutando el beneficio, previa solicitud con tres meses de antelación al vencimiento de dicho plazo, debiendo concurrir para su concesión los requisitos que se establezcan en la disposición legal vigente en ese momento.

2. El beneficiario decaerá en su derecho como consecuencia del impago acumulado de tres meses de renta o del incumplimiento de pago aplazado al que se refiere el artículo 2.1.

Artículo 5. *Extinción.*

1. Son causas de extinción de la reducción:

a) Renuncia del solicitante.
b) Cumplimiento del plazo.
c) La resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa.

Artículo 6. *Porcentajes de disminución de la renta.*

1. Los porcentajes de disminución de la renta, se determinarán de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ingresos familiares Porcentaje de reducción inicial		**Hasta 0,8 del S.M.I. 70%**	**Del 0,8 al 1 del S.M.I. 55%**	**Del 1 al 1,2 del S.M.I. 40%**	**Del 1,2 al 1,5 del S.M.I. 25%**	**Del 1,5 al 1,8 del S.M.I. 10%**	**Del 1,8 al 2 del S.M.I.**
Número miembros unidad familiar	2	80%	65%	50%	35%	20%	10%
	3	85%	70%	55%	40%	25	15%
	4	90%	75%	60%	45%	30	20%
	5	95%	80%	65%	50%	35	25%
	6	95%	85%	70%	55%	40	30%
	7	95%	90	75%	60%	45	35%
	8 o más	95%	95%	80%	65%	50	40%

2. En el supuesto de que algún miembro de la Unidad familiar tenga reconocida, por el órgano competente, la condición de minusválido, se incrementará en 5% la reducción que le correspondería, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la tabla anterior.

3. A estos efectos se considerarán personas con minusvalía aquellas que determinan el derecho a deducción en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según la legislación de este Impuesto.

Artículo 7. *Tramitación.*

1. Solicitudes.

1.1 Las solicitudes se podrán formalizar en el modelo que figura como Anexo en la presente Orden.

1.2 Las solicitudes se presentarán en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio o por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/ 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 8. *Iniciación del procedimiento de concesión.*

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud formulada por el arrendatario dirigida al Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, en la que se hará constar:

a) Número de miembros de la Unidad Familiar.
b) Ingresos familiares anuales.

2. A los efectos de la presente Orden, queda definida la unidad familiar, tal como lo hace la normativa del Impuesto de la Renta de la Personas Físicas.
3. Se entenderá por ingresos familiares anuales los obtenidos por la unidad familiar en el año anterior a la solicitud; quedando determinados por la base imponible de la declaración del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas.
4. Se computarán también como ingresos familiares, los obtenidos por cualquier persona que resida de manera habitual y permanente en la vivienda, aunque no forme parte de la unidad familiar. En todo caso deberá presentarse la siguiente documentación:

a. Certificado actualizado de empadronamiento, donde figuren todos los miembros de la unidad familiar.
b. Fotocopia del Libro de Familia.
c. Certificación acreditativa de encontrarse al corriente en el pago de la renta y demás obligaciones derivadas del contrato o compromiso de pago aplazado de las rentas devengadas y no satisfechas.
d. Fotocopia compulsada de la declaración de la Renta de las Personas Físicas de la Unidad Familiar, y en su caso, de las demás personas a las que se refiere este apartado, correspondiente al periodo impositivo anterior a la presentación de la solicitud de la minoración. En el supuesto que no existiera obligación de declarar, la justificación de los ingresos se realizará mediante la presentación:

1. Certificado del centro o centros de trabajo sobre la totalidad de los ingresos percibidos por todos los conceptos y certificación de las bases de cotización de la Seguridad Social.
2. Cuando se trate de personas jubiladas o en desempleo, certificación de la pensión o subsidio que disfruten. En todo caso, la Administración podrá exigir la aportación de cualquier otro documento, para acreditar la concurrencia en el interesado de los requisitos exigibles para obtener el beneficio, en los supuestos de inexistencia o insuficiencia de los arriba señalados.

Artículo 9. *Resolución.*

1. Instruido el expediente se dictará resolución por el Director Gerente del Instituto de Vivienda y Suelo.
2. Contra la Resolución del Director-Gerente cabe la interposición del Recurso de Alzada ante el Consejo del Instituto de Vivienda y Suelo.
3. Concedida, en su caso, la reducción esta se aplicará a los recibos de la renta que deban girarse a partir de 30 días naturales siguientes a la fecha de la Resolución.

Disposición transitoria primera.

Los beneficios concedidos conforme a la Orden de 28 de mayo de 1996, de Minoración de la Renta de las Viviendas de Promoción Pública, de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, seguirán subsistentes por el tiempo que se concedieron y en la misma cuantía.

Disposición transitoria segunda.

Las solicitudes de minoración presentadas antes de la entrada en vigor de la presente Orden se resolverán de acuerdo con la normativa anterior.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de 28 de mayo de 1996, de Minoración de la Renta de las Viviendas de Promoción Pública.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

ANEXO

Solicitud de minoración de alquiler de viviendas de promoción pública

ILMO. SR.:

D. _____ mayor de edad, con D.N.I. nº, _____ y domicilio en c/ _____, bloque, _____, escalera, _____, piso _____, Grupo _____, Cuenta _____Municipio _____, con el debido respeto EXPONE:

Que siendo arrendatario de la vivienda descrita anteriormente, y deseando acogerse a los beneficios a que hace referencia la Orden de minoración de la renta de viviendas de promoción pública de las que es titular el Instituto de Vivienda y Suelo, por reunir los requisitos exigidos en la misma, manifiesta lo siguiente:

- Número de miembros de la Unidad Familiar _____
- Nombre y apellidos de los miembros de la Unidad Familiar.
- Nombre y apellidos de cualquier otra persona que viva de manera habitual y permanente en la vivienda.

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

- Ingresos familiares anuales _____ Ptas.
- Fecha de contrato de arrendamiento _____
- Cuantía del alquiler _____ Ptas.

Lo cual acredita con la documentación adjunta, que al dorso se relaciona.

En su Virtud, SOLICITA:

A V.I., que previos los trámites reglamentarios se sirva conceder la minoración que por número de miembros de la unidad familiar e ingresos corresponda.

MURCIA, a _____ de _____ de 200_____ .

ILMO. SR. DIRECTOR-GERENTE DEL INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO

RELACIÓN DE DOCUMENTOS

A) DATOS PERSONALES Y FAMILIARES

1. Impreso oficial de solicitud debidamente cumplimentado.
2. Fotocopia del Documento Nacional de Identidad actualizado de las personas mayores de 18 años pertenecientes a la unidad familiar solicitante.
3. Fotocopia del Libro de Familia completo.
4. Certificado original de empadronamiento actualizado con indicación de fechas de alta y baja, en el que figuren todas las personas que conviven en el domicilio que ocupan los solicitantes.
5. Fotocopia del contrato de arrendamiento.
6. Para el caso que proceda, certificado de minusvalía, reconocido por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales (IMSERSO) o por el órgano competente de la correspondiente Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (ISSORM).
7. En caso de deuda deberá aportar compromiso de pago.

B) DATOS RELATIVOS A LA SITUACIÓN ECONÓMICA

1. Fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta del último año (completa y sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradores). En caso de no disponer de ella, por no estar obligado a ello, deberá aportar:

– Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
– Declaración responsable respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el periodo correspondiente.
– Certificado de la Empresa o Empresas o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad Social si es trabajador por cuenta propia o certificado de la pensión si es pensionista.

(Los ingresos se refieren con carácter general al periodo impositivo -año natural- anterior a la solicitud y con referencia a todos los miembros de la unidad familiar o unidades familiares que convivan en la vivienda).

§ 7

Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 96, de 27 de abril de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2019-90473

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 Uno b) de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia asume la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En este marco la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, modificada por la Ley 10/2016, de 7 de junio, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia, con clara vocación social, promueve el acceso de los ciudadanos de la Región de Murcia a la vivienda en condiciones de igualdad, y en su artículo 26 determina que el precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

El Decreto del Presidente 2/2018, de 20 de abril, de reorganización de la Administración Regional, atribuye a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.

La presente orden tiene por objeto establecer el precio máximo de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a las viviendas protegidas y el encuadramiento de los municipios, pedanías o diputaciones que integran cada una de las áreas geográficas en la Región de Murcia.

En su virtud, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 38 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

DISPONGO:

Artículo 1. *Cuantía del módulo básico regional.*

La cuantía del módulo básico regional (MBR) se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por Orden del Consejero competente

en materia de vivienda, en relación con la evolución del Plan de Vivienda 2018-2021 y los objetivos de política económica del Gobierno Regional.

Artículo 2. *Precios máximos de venta y renta.*

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas se determinarán multiplicando el módulo básico regional (MBR) por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

Área geográfica	Viviendas protegidas
*ATPMS B	2,08
*ATPMS C	1,84
Singular	1,60
1.ª	1,55
2.ª	1,45

* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en adelante ATPMS.

2. La renta máxima anual por metro cuadrado de superficie útil será del 5,5% del precio máximo de venta de la vivienda protegida en alquiler.

3. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes y trasteros, no podrá superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda.

4. El precio máximo de las viviendas acogidas a la presente orden permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento de celebrar el contrato de venta o arrendamiento.

5. Los precios máximos de venta y renta se actualizarán conforme a las revisiones del módulo básico regional que se establezcan por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, desde la fecha de publicación de las mismas en el BORM.

Artículo 3. *Precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones o cesiones de uso de viviendas protegidas de planes anteriores.*

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción y cuando se ha obtenido ayuda para adquisición de vivienda usada, en las segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2.ª o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado
ATPMS B	1,95	2,08	2,88	2,56	2,08	2,91
ATPMS C	1,73	1,64	2,34	2,08	1,84	2,58
Singular	1,50	1,60	1,80	1,60	1,60	2,24
1.ª	1,47	1,55	1,75	1,55	1,55	2,17
2.ª	1,38	1,45	1,65	1,45	1,45	2,03

Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

Artículo 4. *Áreas geográficas.*

1. Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas:

Ámbito territorial de precio máximo superior B: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, en las zonas delimitadas en los planos incorporados como anexo al presente Decreto, que incluye:

Diputaciones de Cartagena: Canteras, Hondón, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucía y El Plan.

Pedanías de Murcia: La Alberca, Algezares, Beniaján, Cabezo de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, San Ginés, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zaraiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.

Ámbito territorial de precio máximo superior C: Alcantarilla y casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal, La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Príncipe, El Chorrico y Las Salinas)

Pedanías de Lorca: Aguaderas, La Hoya, Purias-Campillo-Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.

Área Singular: Municipios de Águilas, Alhama de Murcia, Caravaca de la Cruz, Los Alcázares, Cieza, Jumilla, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, casco urbano de Totana, La Unión y de Yecla.

Pedanías de Caravaca: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

Diputaciones de Cartagena: Albujón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Médicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho y Rincón de San Ginés.

Pedanías de Lorca: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera-La Campana y Zarcilla de Ramos.

Pedanías de Molina de Segura: El Llano, Ribera de Molina, Romeral y Torrealta.

Pedanías de Murcia: La Albatalía, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Santa Cruz y Zeneta.

Pedanías de Totana: Paretón-Cantareros.

Área 1: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula y Puerto Lumbreras.

Pedanías de Lorca: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores

Pedanías de Molina de Segura: Albarda, Campotéjar Alta, Campotéjar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

Pedanías de Murcia: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolises y Lo Jurado.

Pedanías de Totana: Resto de pedanías.

Pedanías de la Unión: Todas excepto casco urbano.

Área 2: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

Pedanías De Caravaca: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

Diputaciones de Cartagena: Campo Nubla, Perín y Los Puertos.

Pedanías de Molina de Segura: Resto de pedanías.

Pedanías de Mula: Todas excepto casco urbano.

Pedanías de Murcia: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro y Carrascoy.

Pedanías de Yecla: Todas excepto casco urbano.

2. La declaración de ámbito territorial de precio máximo superior implicará automáticamente la modificación en la delimitación del área afectada.

3. Se podrá modificar mediante la correspondiente norma reglamentaria, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

§ 8

Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 168, de 21 de julio de 2012
«BOE» núm. 44, de 20 de febrero de 2013
Última modificación: 27 de marzo de 2015
Referencia: BOE-A-2013-1870

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 reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.

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

Como consecuencia de los seísmos acaecidos en el municipio de Lorca el día 11 de mayo de 2011 fueron numerosos los daños producidos; en particular, ha sido importante el número de viviendas destruidas, habiéndose dictado, para paliar esta situación, diversos reales decretos-leyes por el Gobierno de España, entre ellos el Real Decreto-ley 6/2011, que estableció ayudas para la reconstrucción de viviendas.

Esta medida, por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar un acuerdo unánime, y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren.

Ante este nuevo problema se aprobó el Real Decreto-ley 11/2012, que, en su artículo 8, declara que las actuaciones de reconstrucción de viviendas afectadas por el terremoto podrán ser objeto de ejecución forzosa en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en lo sucesivo TRLS), señalando en su artículo 9 que el SEPES tendrá la condición de agente edificador en los procedimientos de sustitución forzosa. Asimismo, añade que la Comunidad Autónoma ostenta la facultad de legislar sobre esta materia en el ámbito de sus competencias.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el TRLS son la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa y la sustitución forzosa.

Sin perjuicio de poder utilizar la expropiación forzosa y la venta forzosa, ya regulados en la Ley de Expropiación Forzosa y en el TRLS, resulta necesario regular decididamente el mecanismo de la sustitución forzosa como herramienta de general aplicación para la

reconstrucción de Lorca, por considerarla más respetuosa con el derecho de propiedad que la expropiación y más ágil que la venta forzosa, por cuanto no se hace necesaria la inclusión de la parcela en el Registro de Solares ni dejar pasar el plazo de dos años desde su inclusión en dicho Registro.

Al regular la sustitución forzosa se han planteado como alternativas la del establecimiento de una regulación con carácter general de esta institución modificando el TRLS o, bien, la elaboración una ley específica para el caso de Lorca.

Finalmente se ha optado por esta segunda opción, ya que la necesidad y la urgencia con la que se pretende proceder a la reconstrucción de los inmuebles demolidos hace necesaria una regulación que determine plazos de ejecución, publicidad y tramitación de instrumentos más cortos que en supuestos normales.

En cuanto al contenido de la ley, parte de la obligación de los copropietarios de solicitar licencia de obras en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la ley, siempre y cuando haya transcurrido, igualmente, el plazo de dos meses desde la concesión de la correspondiente ayuda prevista en el Real Decreto-ley 6/2011. En caso de no hacerlo se prevé un procedimiento para declarar dicho incumplimiento, cuya resolución declarará éste, incorporará un pliego de condiciones y convocará un concurso para seleccionar a un agente edificador que realizará la obra por cuenta de los propietarios.

Una vez producida dicha resolución, se podrán presentar, en el plazo de dos meses, Programas de Actuación Edificadora en el que cada uno de los licitadores presente una propuesta técnica y una proposición jurídico-económica, resultando adjudicatario aquel que presente la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones.

No obstante, y con el fin de que sean los propietarios los que lleven a cabo la reconstrucción, se prevé la posibilidad de que si, al menos, un 50% de los propietarios formula un Programa de Actuación Edificadora sean éstos los adjudicatarios de la actuación.

Y, finalmente, como mecanismo de cierre se prevé que si el concurso queda desierto se designe como agente edificador a cualquier Administración pública u organismo de ella dependiente.

Seleccionado el agente edificador se procederá a la tramitación administrativa del Programa de Actuación Edificadora, cuya aprobación conllevará la concesión de la licencia de obras correspondiente y determinará el inicio del cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación.

Asimismo, se regulan pormenorizadamente las relaciones entre los propietarios y el agente edificador y las consecuencias que genera el impago de las cuotas de edificación.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación de la ley.*

Esta ley tiene por objeto la regulación del mecanismo de sustitución forzosa para proceder a la urgente reedificación de los inmuebles que, habiendo estado en régimen de propiedad horizontal, hayan sido demolidos o deban demolerse como consecuencia del terremoto acaecido el 11 de mayo de 2011 en el municipio de Lorca.

Artículo 2. *Deber de edificar y plazo.*

1. Los copropietarios de inmuebles descritos en el artículo 1 deberán solicitar licencia municipal de obras para su reedificación en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la presente ley, si se tratara de solar, o desde la notificación de la declaración de ruina si la presente ley ya estuviera en vigor, siempre y cuando haya transcurrido, igualmente, el plazo de dos meses desde la concesión de la correspondiente ayuda para la reconstrucción de viviendas reguladas en el Real Decreto-ley 11/2012.

Los copropietarios de inmuebles que hayan sido demolidos como consecuencia de los sismos acaecidos en fecha 11 de mayo de 2011 deberán otorgar la escritura pública de declaración de obra nueva, como máximo, transcurrido un mes desde la concesión de la

licencia municipal de obras para su reedificación, siempre que hubieran sido compelido a ello por, al menos, la mitad del resto de los copropietarios.

2. El incumplimiento de los plazos anteriores habilitará al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación o tasación conjunta, por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, mediante el mecanismo de sustitución forzosa regulado en esta ley.

3. Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago.

El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad. El beneficiario de esta expropiación será el ayuntamiento.

CAPÍTULO II

Sustitución forzosa por incumplimiento

Artículo 3. *Declaración de incumplimiento del deber de edificar en los supuestos de sustitución forzosa.*

La sustitución forzosa necesitará como requisito previo la declaración por el Ayuntamiento de incumplimiento del deber de edificar, mediante el procedimiento regulado en esta ley, iniciado de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 4. *Procedimiento de declaración de incumplimiento.*

1. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas del solar correspondiente, debiendo hacerse constar por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar.

2. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite de audiencia de diez días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados.

3. Ultimado el periodo de audiencia, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un mes, siendo, en todo caso, el plazo máximo de resolución del procedimiento el de tres meses.

4. No obstante lo anterior, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, si con anterioridad a la declaración se hubiera solicitado por parte de los propietarios licencia para reedificar.

Artículo 5. *Efectos y contenido de la declaración de incumplimiento del deber de edificar.*

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificar contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá contener la declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar.

b) Incorporará la aprobación del pliego de condiciones a que se refiere el artículo siguiente.

c) Acordará la convocatoria del concurso para la presentación de Programas de Actuación Edificatoria y su publicación.

d) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan, conforme a la legislación aplicable y mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

2. Los propietarios que representen al menos el 50 % de la superficie del solar o, en su caso, el 50 % de las cuotas de participación en la división horizontal, tendrán derecho preferente para promover la edificación del mismo en las condiciones y plazo determinados por el Programa de Actuación Edificatoria que se apruebe, siempre que formulen dicho Programa dentro del plazo de dos meses a contar desde la publicación de la convocatoria del concurso.

3. En los supuestos en que el concurso quede desierto, el Ayuntamiento, por sí mismo o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras administraciones públicas, podrá promover directamente, o mediante convenio, la ejecución de la edificación en régimen de sustitución en condiciones y plazo determinados por el Programa de Actuación Edificatoria que se apruebe.

CAPÍTULO III

Concurso

Artículo 6. *Contenido del pliego de condiciones.*

La convocatoria del concurso requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local, determinando las que hayan de cumplir los Programas de Actuación Edificatoria que se presenten y las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse los siguientes extremos:

A) Con carácter obligatorio:

a) La identificación del solar a que se refiere y normativa urbanística que regula sus condiciones edificatorias.
b) Plazos de ejecución de la edificación.
c) Garantías provisional y definitiva que deberán ser constituidas y modo en que habrán de serlo.
d) Importe máximo de los costes de elaboración del proyecto.
e) Criterios de adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria.
f) Documentación que deberá presentarse para la acreditación de la capacidad de obrar de la persona proponente y determinación de los requisitos que, en su caso, se exijan para acreditar la solvencia técnica, profesional, financiera y económica requeridas.
g) Lugar de presentación de los Programas de Actuación Edificatoria.

B) Con carácter potestativo:

a) Prescripciones técnicas, tipológicas y estéticas que deberán respetarse en la redacción del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización de las obras complementarias precisas. A tal fin expresará:

1.º Los criterios orientativos relativos al diseño arquitectónico de la construcción a realizar, incluyendo las características básicas de la distribución interior y la expresión formal de las fachadas.
2.º La calidad mínima de los materiales constructivos.
3.º Los criterios básicos de integración volumétrica de la construcción a realizar en su entorno y paisaje urbanos.

b) Usos a que deberá destinarse la edificación de entre los permitidos por el planeamiento.
c) Criterios de eficiencia energética y ecológica que deba respetar el proyecto.

Artículo 7. *Procedimiento de concurso.*

1. El Ayuntamiento publicará la convocatoria del concurso mediante edicto y, además de medios electrónicos, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, notificándolo a los propietarios afectados.
2. El plazo para la presentación de Programas de Actuación Edificatoria será de dos meses desde el día siguiente de la publicación del anuncio.
3. Concluido el plazo para la presentación de programas, el órgano competente municipal ordenará la apertura de las proposiciones en el plazo de veinte días.
4. El Ayuntamiento, en plazo máximo de dos meses desde la apertura de las proposiciones, deberá adjudicar el Programa de Actuación Edificatoria al concursante que hubiera presentado la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación señalados en el pliego.

5. La adjudicación de un Programa de Actuación Edificatoria a un licitador conlleva su designación como agente edificador.

6. Adjudicado el programa se procederá a su tramitación conforme a lo previsto en el artículo 10.

CAPÍTULO IV

Programas de Actuación Edificatoria

Artículo 8. *Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificatoria.*

1. Los Programas de Actuación Edificatoria determinan y organizan la actividad de edificación de solares en el caso de que se haya declarado la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar de sus propietarios, estableciendo las condiciones para su efectivo desarrollo e identificando al agente edificador sustituto del propietario incumplidor.

2. Deberán satisfacer, al menos, los siguientes objetivos básicos:

a) La ejecución de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, incluso el pago de las tasas e impuestos que graven la construcción, en todo caso.

b) La ejecución de las obras de urbanización complementarias.

3. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá afrontarse por la propiedad del solar, en el modo que se establezca en la aprobación del programa.

4. Los Programas de Actuación Edificatoria:

a) Definirán la edificación a nivel de proyecto básico y, en su caso, las obras complementarias de urbanización.

b) Preverán el inicio, la terminación y el calendario de la ejecución de las obras.

c) En aquellos casos en que la ejecución de la edificación no sea promovida directamente por el Ayuntamiento, por sí mismo o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras administraciones públicas, asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía financiera al primer requerimiento, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como agente edificador, en cualquiera de las formas permitidas por la legislación de régimen local. El importe de la garantía provisional será del siete por ciento del coste de ejecución material, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de edificación y urbanización complementarias; mientras que la definitiva será del diez por ciento de la referida cantidad.

Artículo 9. *Contenido de los Programas de Actuación Edificatoria.*

Los Programas de Actuación Edificatoria estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Una propuesta técnica con el siguiente contenido:

a) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de proyecto o anteproyecto de urbanización.

Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, describiendo como mínimo los elementos más significativos y relevantes que permitan estimar el coste total de la actuación, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica.

2. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el agente edificador y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del agente edificador.

b) Determinación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria, en los que se comprenderán los de edificación; los de ejecución de la urbanización

complementaria, en su caso; los honorarios de los profesionales que deban intervenir y de las empresas de control de calidad, los de formalización de los seguros legalmente exigibles y los gastos financieros; las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles, en su caso; las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y la construcción; y los gastos generales y el beneficio empresarial que el agente edificador proponga por la actividad de promoción de la actuación edificatoria.

c) Determinación de las causas tasadas y excepcionales que podrán motivar la variación de los costes de la actuación edificatoria.

d) Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate.

e) Propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan a la persona propietaria original y, en su caso, al agente edificador. Esta propuesta deberá contener cuotas de participación en los gastos de la actuación.

Artículo 10. *Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Edificatoria.*

1. Una vez adjudicado el Programa de Actuación Edificatoria se procederá a su tramitación administrativa.

2. El Programa de Actuación se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento, que lo someterá a información pública de veinte días de duración como mínimo; se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Registro de la Propiedad, en el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, como personas titulares de derechos afectados por la actuación edificatoria propuesta y a las demás personas interesadas personadas en el mismo, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. En el anuncio se identificará la parcela o solar a que se refiere, se dará publicidad de las condiciones que se impongan y se advertirá de la posibilidad de formular alegaciones.

3. Concluida la información pública, corresponderá al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región Murcia.

En el supuesto de que el Programa de Actuación Edificatoria contenga modificaciones, éstas serán obligatorias para el adjudicatario del programa siempre que no impliquen una variación superior al 10% de los costes de actuación edificatoria.

4. La aprobación de un Programa de Actuación Edificatoria conllevará la concesión de la correspondiente licencia de obras, así como la designación del agente edificador, responsable de ejecutar la actuación edificatoria en las condiciones establecidas en el programa.

Asimismo, se fijarán los plazos para presentar, en su caso, los documentos técnicos que pudiesen resultar necesarios, así como los documentos de proyecto de ejecución de la edificación y obras complementarias de urbanización y, en su caso, proyecto de reparcelación.

5. El cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación edificatoria empezará a contar desde la fecha en que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificatoria.

6. Resuelta la aprobación definitiva, el Ayuntamiento la notificará a los propietarios y expedirá certificación de la misma para su inscripción en el Registro de la Propiedad, que contendrá las condiciones y plazos de edificación recogidos en el programa.

Artículo 11. *Relaciones entre el agente edificador y las personas propietarias.*

El Programa de Actuación Edificatoria deberá regular las relaciones entre el agente edificador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

a) El Programa de Actuación Edificatoria deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor edificatoria.

b) El agente edificador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la edificación.

c) Las personas propietarias deberán satisfacer la labor edificatoria retribuyendo al agente edificador la totalidad de los costes derivados de la ejecución de dicha actuación.

Artículo 12. *Facultades del agente edificador.*

Corresponden al agente edificador las siguientes facultades:

a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación edificatoria, así como ser oído antes de la aprobación de dichos instrumentos.

b) Exigir los pagos en metálico cuando procedan.

c) Ocupar, previa autorización, los terrenos para la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos o cualesquiera otros, así como de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización complementaria.

Artículo 13. *Proyecto de reparcelación.*

En los supuestos en los que sea necesario, el proyecto de reparcelación se redactará y tramitará con aplicación de las técnicas y procedimiento de la reparcelación, conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, con las siguientes peculiaridades:

a) Podrán constituir fincas resultantes los diferentes pisos o locales que conformen el edificio que se construya de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado.

b) Contendrá la valoración de las fincas resultantes y las compensaciones económicas que procedan, asignando cuotas de participación y la distribución correspondiente de los costos de la actuación. El proyecto de reparcelación realizará tales operaciones en la forma dispuesta por la normativa hipotecaria aplicable a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

Artículo 14. *Pago en metálico de los costes de la actuación edificatoria.*

1. El pago en metálico de los costes de edificación se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el agente edificador en el acuerdo de aprobación definitiva del programa o, en su caso, con la modificación aprobada por la Administración actuante.

b) Las cuotas de edificación se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Edificatoria.

El requerimiento de pago que practique el agente edificador a las personas propietarias concederá a éstos un plazo de un mes para efectuarlo.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas, cuando la ejecución de la actividad edificatoria, en régimen de ejecución directa por parte del Ayuntamiento, por sí mismo o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras administraciones públicas, sea consecuencia de incumplimiento del deber de edificar en el plazo impuesto a raíz de la percepción de ayudas destinadas a la reconstrucción de viviendas destruidas o demolidas.

d) Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional a reserva de la liquidación definitiva. La retribución fijada en el programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión.

e) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución sin más trámites de la garantía prestada, sin perjuicio de que el agente edificador pueda promover su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en el procedimiento civil que corresponda.

2. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del agente edificador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el agente edificador haber realizado el requerimiento de pago en legal forma, el Ayuntamiento ejecutará el aval prestado. En el supuesto de que se hubiese agotado la garantía prestada, dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación del Ayuntamiento llevar a término la vía de apremio.

3. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las fincas que les hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada finca se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación las cargas totales del programa, en directa proporción a su superficie edificada y sin perjuicio de las compensaciones que correspondan a los titulares por sus derechos iniciales.

Artículo 15. *Retasación de costes del Programa de Actuación Edificatoria.*

1. Sólo se podrá modificar la previsión inicial de gastos estimada en el Programa de Actuación Edificatoria aprobado por razón de causas excepcionales y objetivas que lo justifiquen, previamente establecidas en el propio programa.

2. La retasación de cargas, que deberá aprobarse por el Ayuntamiento, previa audiencia de las personas interesadas por plazo de veinte días, podrá suponer la modificación de las adjudicaciones de las partes de edificación establecidas en la propuesta de división horizontal o, en su caso, en el proyecto de reparcelación.

3. La modificación del proyecto de reparcelación, en su caso, se llevará a efecto por el mismo procedimiento previsto para su aprobación.

Durante su tramitación quedará suspendido el plazo de ejecución del Programa de Actuación Edificatoria.

Artículo 16. *Culminación del proceso de ejecución de la actuación edificatoria.*

1. Terminada la edificación de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado y las condiciones establecidas en el programa, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, aportando el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa de las obras.

2. El Ayuntamiento, en el plazo de quince días a contar desde dicha comunicación, procederá a realizar la inspección técnica de la misma. En caso de observar alguna deficiencia, la pondrá en conocimiento del agente edificador para que proceda a su subsanación.

3. Una vez informada favorablemente su conclusión, procederá la recepción de las obras de urbanización si éstas forman parte del Programa de Actuación Edificatoria, y con respecto a la edificación, procederá otorgar la licencia de ocupación y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finalización de la construcción mediante certificación administrativa que surtirá los mismos efectos que una escritura de obra nueva terminada.

4. El agente edificador estará legitimado para el otorgamiento por sí solo, en representación de todas las personas propietarias de los inmuebles resultantes y de los terceros hipotecarios, de la escritura de división horizontal y aprobación de los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios, conforme a la propuesta de división horizontal o, en su caso, al proyecto de reparcelación.

Disposición adicional única.

La presente ley será de aplicación en aquellos supuestos en los que sea necesaria la reconstrucción de edificios en régimen de propiedad horizontal, como consecuencia de siniestros sísmicos y catastróficos.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

§ 9

Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 146, de 25 de junio de 1996
«BOE» núm. 238, de 2 de octubre de 1996
Última modificación: 7 de mayo de 2020
Referencia: BOE-A-1996-21850

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 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de 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:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 51 de la Constitución Española, apartados 1 y 2, dispone 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, así como que promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a éstas en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la ley establezca.

Con el fin de dar cumplimiento al citado mandato constitucional, se aprobó la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que establece un marco legal general, el cual, para cumplir con sus objetivos (establecer procedimientos eficaces para la defensa de los consumidores y usuarios, favorecer el movimiento asociativo en este campo, etcétera), viene siendo desarrollado por normas de carácter estatal, y cada vez en mayor grado por otras de ámbito autonómico en relación con la evolución que el proceso de traspaso de competencias ha tenido.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.10 de su Estatuto de Autonomía, asume la función ejecutiva en materia de comercio interior y defensa de los consumidores en los términos establecidos en las leyes y normas reglamentarias que en desarrollo de su legislación dicte el Estado.

El Real Decreto 4165/1982, de 29 de diciembre, sobre transferencias de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de disciplina de mercado, atribuye a esta última las funciones inherentes a las infracciones administrativas en materia de disciplina de mercado cometidas en el ámbito territorial de la Región.

La Ley Orgánica 4/1994, de 24 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, confiere a nuestra Comunidad Autónoma en el marco de la legislación básica del Estado, y, en su caso, en los términos que la misma establezca, el desarrollo legislativo y la ejecución de la defensa del consumidor y usuario, de acuerdo con las bases y ordenación de la actividad económica general de la política del Estado, las bases y coordinación general de la sanidad, en los términos de lo dispuesto en los artículos 38 y 131, y en los números 11, 13 y 16 del apartado uno del artículo 149 de la Constitución.

Además en esta materia, hemos de tener presente, entre otras disposiciones legales, las siguientes:

a) Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad.

b) Ley 22/1994, de 6 de julio, de Responsabilidad Civil por Daños Causados por productos defectuosos.

c) Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Normas Reguladoras de Crédito al Consumo.

El ejercicio de esta competencia exige el establecimiento de un marco normativo regional al más alto nivel jerárquico que sistematice los mecanismos y medidas de defensa del consumidor y usuario, a desplegar por las administraciones públicas de la Región de Murcia.

Del mismo modo, una norma de rango legal resulta el instrumento jurídico adecuado para plasmar determinadas previsiones, como son las referentes al deber de colaboración de los ciudadanos ante las actuaciones inspectoras, a la potestad sancionadora de la Administración y a la necesaria coordinación entre las diferentes administraciones públicas, tanto por exigencias constitucionales como por la aplicación de los criterios de la Ley 30/1996, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente Ley pretende conseguir un elevado grado de protección de los consumidores y usuarios, entendidos éstos en la estricta concepción que se va imponiendo en España y en la legislación europea, y ello mediante fórmulas de participación y colaboración con todos los agentes sociales, principalmente con las organizaciones de consumidores y usuarios, y mediante fórmulas de coordinación a todos los niveles.

Por ello, el objetivo prioritario de la Ley es el de conjugar el necesario protagonismo de los ciudadanos en la promoción de una política de consumo racional, con la defensa de los productos y servicios que se ofrecen, dentro de un marco de abordaje integral de los medios y fines que se habilitan para ello.

La Ley se estructura en tres títulos. El I está dedicado a las disposiciones generales. El título II a las acciones públicas a desarrollar en cada uno de los supuestos que constituyen los derechos esenciales de los consumidores y usuarios, conteniendo precisiones concretas en desarrollo de las formulaciones básicas estatales, sin pretender reiterar los preceptos de la Ley 26/1984 más allá de lo estrictamente necesario para asegurar la inteligibilidad del texto. El título III, que desarrolla las infracciones y sanciones en materia de consumo y la potestad sancionadora de la Administración, cierra el círculo normativo en el que se mueven todas las relaciones jurídicas referidas a la defensa del consumidor y usuario.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto la defensa y protección de los consumidores y usuarios y el establecimiento de los principios y normas para la mejora de la calidad de vida de quienes ostenten tal condición en el territorio de la Región de Murcia.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación y definiciones.*

1. La presente Ley será de aplicación a las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios en la Región de Murcia.

2. A los efectos de la presente Ley son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.

3. A los efectos de la presente Ley se considera empresario a toda persona física o jurídica que actúa en el marco de su actividad empresarial o profesional, ya sea pública o privada.

4. A los efectos de la presente Ley se considera productor al fabricante del bien o al prestador del servicio o intermediario, o al importador del bien o servicio en el territorio de la Unión Europea, así como a cualquier persona que se presente como tal al indicar en el bien, ya sea en el envase, el envoltorio o cualquier otro elemento de protección o presentación, o servicio su nombre, marca u otro signo distintivo.

5. A los efectos de la presente Ley es producto todo bien mueble conforme a lo previsto en el artículo 335 del Código Civil.

6. A los efectos de la presente Ley es proveedor el empresario que suministra o distribuye productos en el mercado, cualquiera que sea el título o contrato en virtud del cual realice dicha distribución.

7. Resolución extrajudicial de conflictos: cualquier procedimiento alternativo al jurisdiccional que permita poner fin a las controversias surgidas en el marco de una relación de consumo.

8. Pobreza energética: incapacidad de un hogar para satisfacer el mínimo de servicios energéticos y, de esta forma, garantizar las necesidades básicas teniendo en cuenta los factores personales, geográficos y materiales que concurren. Estos parámetros deben definirse por reglamento.

Artículo 3. *Derechos de los consumidores y usuarios.*

Son derechos esenciales de los consumidores y usuarios los siguientes:

1. La protección frente a los riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, concebida aquélla de forma integral, incluyendo, por tanto, los riesgos que amenacen al medio ambiente y a la calidad de vida.

2. La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales.

3. La información y la educación en materia de consumo.

4. La representación, a través de sus organizaciones, para la defensa de sus intereses y la participación y la consulta en las materias que les afecten.

5. La protección jurídica, administrativa y técnica y la reparación e indemnización de daños y perjuicios sufridos.

Artículo 4. *Colectivos especiales.*

Los colectivos de consumidores y usuarios que, por circunstancias especiales, se encuentran en una posición de inferioridad, subordinación, indefensión o desprotección más acusada, serán objeto de actuaciones específicas en el marco de lo dispuesto en la presente Ley, en especial los niños y adolescentes, las mujeres gestantes, las personas mayores, los enfermos, los discapacitados y los inmigrantes.

Artículo 5. *Irrenunciabilidad.*

Quedan prohibidos la renuncia previa al ejercicio de derechos e intereses reconocidos en la presente Ley y reglamentos de desarrollo y los pactos que tengan por objeto la exclusión de su aplicación que, en todo caso, serán nulos de pleno derecho.

TÍTULO II

Protección jurídica, administrativa y técnica de los Derechos del Consumidor y Usuario

CAPÍTULO I

Derecho a la protección de la salud y la seguridad

Artículo 6. *Requisitos de los productos, bienes y servicios.*

1. Los productos, bienes y servicios puestos en el mercado a disposición de los consumidores y usuarios no implicarán riesgos para su salud o seguridad.
2. Los productores e importadores quedan obligados a comercializar únicamente productos, bienes y servicios seguros.
3. Los distribuidores deberán actuar con diligencia para contribuir a la comercialización de productos, bienes y servicios seguros, en particular absteniéndose de comercializar aquellos respecto de los cuales conozcan o deban conocer que no son seguros, observando las normas de manipulación, envasado, transporte y conservación, y transmitiendo correctamente la información sobre riesgos.

Artículo 7. *Producto seguro.*

Por producto seguro se entenderá el que se ajusta con idoneidad a las disposiciones específicas sobre seguridad, a los reglamentos o normas de calidad que le resulten de aplicación. En defecto de tales normas, se entenderá por producto seguro aquel que, en condiciones de utilización normales o razonablemente previsibles, incluida la duración, no presente riesgo alguno o únicamente riesgos mínimos, compatibles con el uso del producto y considerados admisibles dentro del respeto de un elevado nivel de protección de la salud y de la seguridad de las personas, teniendo en cuenta, en particular, los siguientes elementos:

a) Características del producto y, entre ellas, su composición, embalaje e instrucciones para su montaje y mantenimiento.
b) Efectos sobre otros productos cuando, razonablemente, se pueda prever la utilización del primero junto con los segundos.
c) Presentación del producto, etiquetado, instrucciones de uso y eliminación, así como cualquier otra información del productor.
d) Colectivos de consumidores y usuarios que estén en condiciones de mayor riesgo en la utilización del producto. En particular, los indicados en el artículo 4.

CAPÍTULO II

Derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales

Artículo 8. *Contenido.*

Las Administraciones Públicas de la Región de Murcia, con competencia en materia de defensa del consumidor y usuario, promoverán acciones que aseguren el respeto de los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios y, en particular, las encaminadas a garantizar:

a) La entrega de recibo o documento acreditativo de las operaciones realizadas, debidamente desglosado, en su caso.
b) La entrega de presupuesto previo a la operación que indique, necesariamente, su plazo de validez.
c) La entrega de resguardo de depósito de bienes proporcionados por el consumidor y usuario, como consecuencia de una operación concertada.
d) La entrega del documento de garantía cuando sea obligado.
e) La tenencia de hojas de reclamaciones en todos los establecimientos y su entrega cuando sea exigida por el consumidor y usuario.

f) La exposición pública y visible de los precios y tarifas, junto a los productos, bienes y servicios ofertados.

g) La prohibición del corte del suministro de servicios públicos o de interés económico general de prestación continua, sin constancia fehaciente de recepción previa por el consumidor y usuario de una notificación concediéndole plazo suficiente para subsanar el motivo que pueda esgrimirse como fundamento del corte y sin las previas autorizaciones administrativas o judiciales que, en su caso, puedan proceder. La citada prohibición incluye, en particular, los servicios de agua potable, electricidad, teléfono y gas, y no estará referida a los cortes de suministro de carácter general por averías, reparaciones u otros análogos.

h) La prohibición de publicidad ilícita.

i) La inexistencia de contrataciones que contengan cláusulas abusivas o contra la buena fe y el justo equilibrio de las contraprestaciones.

j) La prohibición de comercialización de productos en los que no se asegure la existencia de repuestos y el adecuado servicio técnico cuando sean obligatorios.

k) La eliminación de los métodos especiales de venta que limiten la libertad de elección del consumidor y usuario.

l) La prohibición de acciones que provoquen inexactitud en precio, peso o medida.

ll) La libertad de elección entre los distintos suministradores de productos, bienes y servicios existentes y a que se respeten las reglas de la economía de mercado.

CAPÍTULO III

Derecho a la información y a la educación

Artículo 9. *Información en productos.*

1. Los bienes, productos y, en su caso, los servicios puestos a disposición de los consumidores y usuarios deberán incorporar, llevar consigo o permitir de forma cierta y objetiva una información veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales.

2. Los productores, importadores, distribuidores y suministradores quedan obligados a comercializar únicamente productos, bienes y servicios que contengan dicha información.

Artículo 10. *Oficinas de información.*

1. Las administraciones públicas, con competencia en materia de defensa del consumidor y usuario, fomentarán la creación de Oficinas de Información al Consumidor y Usuario, de titularidad pública o de las Organizaciones de Consumidores y Usuarios que presten o puedan en el futuro prestar sus servicios o realicen sus actividades en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Se creará, dentro de la Consejería competente, una Oficina Regional de Información al Consumidor y Usuario, con la finalidad fundamental de atender a los ciudadanos de localidades donde no existan oficinas de información al consumidor y usuario de otro tipo.

3. Igualmente, se establecerá un Registro de Oficinas de Información al Consumidor y Usuario de la Región de Murcia, que dependerá de la Consejería competente en la materia, en el que deberán inscribirse las oficinas del consumidor y usuario que existan en la Región de Murcia.

Artículo 11. *Campañas de difusión e información.*

1. Las administraciones públicas, con competencia en materia de defensa del consumidor y usuario, llevarán a cabo acciones o campañas orientativas de difusión de información referida a los derechos y deberes de los consumidores y usuarios y los medios para ejercerlos, promoviendo especialmente la existencia de espacios y programas divulgativos sobre consumo en los medios de titularidad pública y privada, especialmente en los dependientes de la Administración Regional.

2. La Comunidad Autónoma fomentará, en colaboración con las organizaciones empresariales, la existencia de distintivos para productos, bienes y servicios de la Región, caracterizados por incorporar un elevado nivel de calidad.

Artículo 12. *Educación.*

Las administraciones públicas, con competencia en materia de defensa del consumidor y usuario, adoptarán las medidas necesarias para hacer efectivo el derecho a la educación en materia de consumo, que se orientará hacia la formación integral de la persona, fomentando prioritariamente:

1. La inclusión de la educación del consumidor y usuario, en todos los ciclos y niveles de la educación obligatoria, y, en la medida de lo posible, en los de educación no obligatoria.
2. La formación permanente en materia de consumo del personal docente.
3. La elaboración y publicación de materiales didácticos de apoyo a la educación y formación de los consumidores y usuarios.

Artículo 13. *Formación.*

Las administraciones públicas, con competencia en materia de defensa del consumidor y usuario, potenciarán la formación permanente en materia de consumo del personal que ejerza funciones de información, inspección, control de calidad o cualquier otra responsabilidad, en aplicación de la presente Ley.

CAPÍTULO IV

Derecho a la representación, participación y consulta

Artículo 14. *Asociaciones de consumidores y usuarios.*

1. Las Asociaciones de consumidores y usuarios constituyen el cauce idóneo de representación, participación y consulta de los consumidores y usuarios.
2. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de asociaciones de consumidores y usuarios las siguientes:

a) Las entidades sin ánimo de lucro constituidas conforme a la legislación sobre asociaciones cuya finalidad, recogida en sus estatutos, sea la información, educación, formación, defensa y protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, bien con carácter general bien en relación con productos o servicios determinados. Su organización y funcionamiento serán democráticos.
b) Las entidades constituidas por consumidores y usuarios conforme a la legislación de cooperativas, en cuyo objeto social se incluya la información, educación, formación, defensa y protección de los derechos e intereses de sus socios como consumidores y usuarios, y que dispongan de un fondo social de, al menos, el 15 por ciento de los excedentes netos de cada ejercicio económico destinado exclusivamente a tales fines.

3. Las asociaciones de consumidores y usuarios deberán figurar inscritas en un registro administrativo, cuya regulación reglamentaria fijará igualmente los requisitos mínimos de implantación territorial, número de asociados y programas de actividades a desarrollar que deberán acreditar para su inscripción. Tras su denominación, estas asociaciones de consumidores y usuarios indicarán su número de inscripción registral.
4. La Administración podrá pedir a las asociaciones de consumidores y usuarios inscritas o a las que soliciten su inscripción cuanta documentación e información sea precisa para verificar el cumplimiento y mantenimiento de los requisitos exigidos. Asimismo, las asociaciones y la administración podrán realizar, por sí o mediante la contratación con entidades externas e independientes, auditorías de cuentas con idéntica finalidad.
5. En particular, como instrumento de transparencia, las asociaciones inscritas deberán depositar en el órgano competente en materia de consumo de la Administración regional los marcos de colaboración con operadores del mercado que establezcan los convenios o acuerdos de colaboración que suscriban con éstos o sus asociaciones o fundaciones, así como sus modificaciones, prórrogas o denuncias, y las cuentas anuales de la asociación; todo ello conforme a los artículos 29 a 31 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. La información depositada será pública.

Artículo 15. *Derechos y funciones de las asociaciones de consumidores y usuarios.*

1. Son funciones y derechos de las asociaciones de consumidores y usuarios, entre otros:

a) Informar, formar y educar a sus socios, pudiendo hacerlo extensible al conjunto de los ciudadanos en su calidad de consumidores y usuarios.

b) Asesorar y, en su caso, prestar asistencia jurídica a sus socios en el ejercicio y defensa de sus derechos e intereses pudiendo hacerlo extensible al conjunto de los ciudadanos en su calidad de consumidores y usuarios.

c) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos entre consumidores y usuarios y empresarios y profesionales, de conformidad con lo previsto por la normativa aplicable.

d) Presentar ante los órganos judiciales o administrativos correspondientes las denuncias que estimen oportunas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios.

e) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, de la asociación y, en general, de los intereses y derechos de los consumidores y usuarios, de conformidad con la legislación aplicable.

f) Ser oídas preceptivamente en consulta en el procedimiento de elaboración de proyectos de ley y de disposiciones administrativas de carácter general que afecten a los intereses que representan; en el procedimiento de fijación de precios y tarifas sujetos a control de las administraciones públicas de la Región de Murcia, en cuanto afecten directamente a los consumidores y usuarios; y en el procedimiento de elaboración de condiciones generales de la contratación de servicios prestados por las administraciones públicas de la Región de Murcia, bien directamente o a través de empresas de capital mayoritariamente público. En el caso de existir consejos de consumo, el derecho de consulta se ejercerá preferentemente a través de los mismos.

g) Tener presencia en los órganos de consulta y participación donde se conozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, de conformidad con las reglamentaciones específicas de los órganos de consulta, y con las reglas de reparto que determine el Consejo Asesor.

h) Obtener información y datos de las administraciones públicas de la Región de Murcia sobre los asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, en el marco de la regulación estatal sobre el derecho de acceso a los registros y archivos administrativos y la protección de datos de carácter personal.

i) Ser declaradas de utilidad pública.

j) Integrarse en agrupaciones y federaciones de idénticos fines y, en su caso, de ámbito territorial más amplio.

k) Participar en sociedades mercantiles de acuerdo con los requisitos previstos en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

2. Las asociaciones de consumidores y usuarios ajustarán sus actuaciones a los principios de veracidad, buena fe, lealtad, diligencia e independencia frente a los operadores del mercado y a los poderes públicos conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. No podrán divulgar datos que no se encuentren respaldados por procedimientos, resultados analíticos o ensayos suficientemente contrastados ni podrá mermar su independencia la obtención de subvenciones u otros recursos públicos concedidos en base a criterios de objetividad. Todo ello de acuerdo con los principios y criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

3. El incumplimiento de estos principios, requisitos y normas de actuación será causa de baja de la correspondiente inscripción en el Registro, con la imposibilidad de volverse a inscribir en un plazo de cinco a siete años, en función de los perjuicios y alarma social ocasionados. La baja será acordada por el titular de la dirección general competente en materia de defensa al consumidor y usuario, previa audiencia a la entidad afectada.

4. Las asociaciones empresariales serán oídas en consulta en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general relativas a materias que les afecten directamente. Se entenderá cumplido dicho trámite cuando se encuentren representadas en los órganos colegiados que participen en la elaboración de la disposición. En los demás casos, la notificación o comunicación se dirigirá a la federación o agrupación empresarial correspondiente.

Artículo 16. *Colaboración entre las administraciones públicas y las asociaciones de consumidores y usuarios.*

1. Las administraciones públicas de la Región de Murcia fomentarán el fortalecimiento del movimiento asociativo en el ámbito de la protección y defensa de los consumidores y usuarios.

2. Las administraciones públicas de la Región de Murcia, en el ámbito de sus respectivas competencias, establecerán un marco de cooperación y colaboración con las asociaciones de consumidores y usuarios, a los efectos de desarrollar programas conjuntos de protección de los consumidores.

3. Las asociaciones de consumidores y usuarios podrán acceder a los instrumentos de colaboración previstos en el apartado anterior y a las subvenciones y ayudas que para la consecución de sus fines concedan las administraciones públicas de la Región de Murcia cuando estén inscritas en el Registro de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia y cumplan con las condiciones o requisitos que en cada caso se establezcan.

Artículo 17. *Consejo Asesor Regional de Consumo.*

1. Se configura el Consejo Asesor Regional de Consumo como máximo órgano colegiado de consulta, coordinación, participación, diálogo y concertación en materia de consumo, adscrito a la Consejería competente en materia de defensa del consumidor y usuario.

2. El consejo estará integrado por representantes de las organizaciones más representativas, tanto empresariales como de consumidores y usuarios, de las consejerías con los ámbitos de actuación más relacionados con la protección del consumidor y de las administraciones municipales.

3. Reglamentariamente, se establecerá su composición, funciones y régimen de funcionamiento. En cualquier caso, los criterios sustantivos y de inscripción en el Registro de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia que deban cumplir estas asociaciones para formar parte del Consejo se fijarán en función de que su fin sea la defensa de los intereses de los consumidores y usuarios con carácter general o en relación con productos o servicios determinados; de sus socios al corriente de pago; de las oficinas de información a consumidores y usuarios de las que sean titulares; de sus delegaciones territoriales; de las actividades de consumo que hayan organizado; de su autofinanciación; de su pertenencia a órganos consultivos públicos y de su presupuesto.

Artículo 18. *Consejos municipales de consumo.*

1. Los municipios impulsarán la creación de consejos de consumo, como órganos colegiados de carácter consultivo en el diseño y aplicación de las políticas públicas que afecten al ámbito de la defensa del consumidor y usuario.

2. Estos consejos estarán integrados por representantes de los sectores implicados y, en todo caso, por las más representativas de su ámbito territorial.

Artículo 19. *Mesa de las asociaciones de consumidores y usuarios de la Región de Murcia.*

1. Se configura la Mesa de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia como instrumento de diálogo, coordinación, colaboración y cooperación.

2. La Mesa estará presidida por la Administración e integrada por representantes de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios en función de su representatividad y que cumplan con los requisitos establecidos por la normativa en vigor.

3. Reglamentariamente se determinará su funcionamiento, composición, estructura, periodicidad de sus reuniones y funciones, ostentando en todo caso las siguientes:

a) Fijar posición común de las Asociaciones de Consumidores de la Región en relación a temas que afectan a los intereses de Consumidores y Usuarios.
b) Formular propuestas de interés en materia de protección de los Consumidores y Usuarios.
c) Solicitar información a las Administraciones Públicas competentes sobre materias de interés general o sectorial que afecten a los Consumidores y Usuarios.
d) Cuantas otras funciones se le asignen reglamentariamente.

Artículo 19 bis.

En situaciones de sobreendeudamiento derivado de relaciones de consumo, se establece un procedimiento de mediación al que se someterán las entidades adheridas al convenio que al efecto será redactado según lo establecido en el desarrollo reglamentario de esta ley y se sustanciará ante las comisiones de sobreendeudamiento reguladas por su legislación específica. Si las comisiones de sobreendeudamiento no alcanzan un acuerdo entre el consumidor y los acreedores, queda abierta la correspondiente vía judicial para hacer efectivo lo dispuesto por este código y la legislación complementaria.

CAPÍTULO V

Protección jurídica y reparación de daños y perjuicios

Artículo 20. *Actuaciones de protección.*

Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas adecuadas para equilibrar las situaciones de inferioridad, subordinación o indefensión en que pueda encontrarse el consumidor y usuario, individual o colectivamente. Sin perjuicio de las que en cada caso resulten oportunas, procederán las siguientes actuaciones:

1. Creación de oficinas de información al consumidor y usuario en los términos del artículo 10 de la presente Ley.
2. Realización de campañas de difusión e información en los términos del artículo 11 de la presente Ley.
3. Realización de actuaciones de inspección y control de calidad de productos, bienes y servicios, en particular de aquellos considerados como de uso o consumo común, ordinario y generalizado, y de aquellos que sean objeto de un mayor número de reclamaciones, quejas o denuncias.
4. Ante situaciones de riesgo inaceptable para la salud y seguridad de los consumidores y usuarios, o de lesión real de sus intereses económicos y sociales o de aspectos sustanciales de su derecho a la información, las administraciones públicas competentes en materia de defensa del consumidor y usuario deberán adoptar, con la máxima celeridad e incluso inmediatamente, las medidas adecuadas, proporcionadas y estrictamente necesarias para eliminar o reducir dicho riesgo o lesión. Entre otras, estas medidas podrán consistir en el establecimiento de condiciones previas a la comercialización de un producto, bien o servicio; la suspensión cautelar o prohibición definitiva de la oferta, puesta en el mercado o comercialización o prestación de productos, bienes o servicios; la clausura de establecimientos; la inmovilización cautelar; la retirada del mercado y, en su caso, recuperación de los consumidores y usuarios de bienes o productos; su destrucción; y cualesquiera otras medidas instrumentales que garanticen la plena eficacia de las anteriores. Igualmente, las situaciones de riesgo inaceptable para la salud deberán comunicarse de forma inmediata a las autoridades sanitarias. Todo ello sin perjuicio de las competencias que ostenten otros órganos en virtud de normas sectoriales que también tengan como finalidad la protección del consumidor.

Los responsables de la elaboración, distribución, comercialización o prestación de bienes y servicios deberán colaborar con las administraciones públicas competentes en la ejecución de las medidas adoptadas y realizar las actuaciones necesarias para su mayor eficacia. Los

gastos que genere la ejecución de estas medidas serán a cargo de los responsables de los riesgos detectados, pudiendo acudirse al procedimiento administrativo de apremio para su exacción.

En todo caso, las administraciones públicas competentes en materia de defensa del consumidor y usuario podrán advertir a los empresarios o profesionales del incumplimiento de alguno de sus deberes y, si resultara procedente, requerirles su subsanación en un concreto plazo.

5. Fomento de servicios destinados a la solución amistosa de los conflictos privados de los consumidores y usuarios, principalmente a través del ejercicio de funciones de mediación y conciliación por las oficinas de información al consumidor y usuario por las organizaciones de consumidores y usuarios, y participando las Administraciones Públicas de la Región de Murcia en el desarrollo del Sistema Arbitral de Consumo, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

6. Potenciación de la coordinación entre las diversas administraciones públicas con competencia en la ejecución de la presente Ley y de la cooperación técnica y jurídica con centros y entidades colaboradoras.

7. Las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el ámbito de sus competencias, propiciarán que las entidades o empresas públicas que dependan de ellas y las entidades o empresas privadas que gestionen servicios públicos establezcan en sus contratos la opción de acogerse al sistema arbitral de consumo para resolver los conflictos y las reclamaciones derivadas de la prestación de servicios a los consumidores y usuarios.

Artículo 21. *Daños y perjuicios.*

Los consumidores y usuarios tienen derecho a la indemnización por los daños y perjuicios sufridos, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 22. *Ámbito de la inspección de consumo.*

1. La actividad de inspección de consumo podrá recaer sobre todos los productos, bienes y servicios que se ofrecen, están destinados a ofrecerse o es razonablemente previsible que puedan ser utilizados por los consumidores y usuarios; así como sobre los establecimientos, el personal, las materias primas y cualesquiera otros elementos que se utilicen para su producción, distribución, comercialización o prestación; y ello con la finalidad de verificar el cumplimiento de los deberes, prohibiciones y limitaciones impuestos normativamente o voluntariamente asumidos mediante la oferta, promoción y publicidad, que tengan por objeto proteger cualquiera de los derechos esenciales de los consumidores y usuarios establecidos en esta ley. Igualmente, será objeto de la inspección de consumo la perfección y ejecución de los contratos entre los consumidores y empresarios o profesionales, en cuanto en ello estén implicados los deberes impuestos a las administraciones públicas por esta ley, sin perjuicio de las inspecciones que, para ciertos sectores o aspectos, correspondan a otras administraciones públicas o a otros órganos o servicios de la propia Administración Regional.

2. La actividad de inspección de consumo se realizará preferentemente sobre aquellos bienes, productos y servicios considerados como de uso o consumo común, ordinario y generalizado; y especialmente en aquellas fases o ámbitos donde no existan otras inspecciones administrativas con finalidades concurrentes, como la de carácter sanitario.

3. Los distintos servicios de inspección de las Administraciones públicas de la Región de Murcia actuarán coordinadamente, colaborarán entre sí y se informarán recíprocamente de las irregularidades que detecten y cuya represión corresponda a otros órganos. Igualmente, prestarán la asistencia, especialmente de carácter técnico, que les requieran los órganos competentes en materia de defensa del consumidor y usuario. Las actuaciones realizadas conforme a su normativa por otros servicios de inspección tendrán plena validez en los procedimientos seguidos para la aplicación de esta ley.

4. Los inspectores de consumo, además de la actividad de verificación a la que se refiere el apartado primero, en el curso de sus actuaciones inspectoras, podrán:

a) Informar y asesorar a los inspeccionados sobre sus deberes y la forma de cumplirlos.

b) Efectuar las advertencias y requerimientos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 20.4.

c) Proponer a los órganos administrativos competentes las medidas que consideren adecuadas a las irregularidades que hayan detectado y colaborar en la ejecución de las que se acuerden.

d) Realizar las actuaciones inspectoras previas a un procedimiento sancionador o de otro tipo que considere necesarias el órgano competente para la incoación, así como colaborar en la tramitación de estos procedimientos, practicando las diligencias materiales que acuerde el instructor, así como la ratificación del contenido de las actas de inspección formalizadas.

e) Colaborar en la toma o suministro de datos con finalidad estadística o de estudios de mercado y en la programación y evaluación de las campañas de inspección.

Artículo 23. *El estatuto del inspector de consumo.*

1. El inspector de consumo es aquel funcionario que con la correspondiente habilitación, incluso de carácter ocasional, realiza las actuaciones de inspección de consumo. En el ejercicio de sus funciones tendrá la consideración de agente de la autoridad a todos los efectos y podrá solicitar el apoyo, concurso, auxilio y protección de cualquier otra autoridad o sus agentes, que resulte precisa y éstos deberán prestarlo. Asimismo, en el desarrollo de las actuaciones inspectoras, podrá ser acompañado y auxiliado por personal técnico.

2. El inspector de consumo, en el ejercicio de sus funciones, tendrá las siguientes facultades:

a) Acceder sin previo aviso, pero en el horario laboral ordinario, a los locales y dependencias en los que se realicen actividades con trascendencia para los consumidores y usuarios. En el caso de apreciar indicios de irregularidad que lo justifiquen, podrá acceder a los lugares en que pudieran encontrarse pruebas relevantes, aunque no estén abiertos al público en general, sin perjuicio de la necesidad de contar con el consentimiento del afectado o con la correspondiente autorización judicial conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley Orgánica del Poder Judicial cuando resulten preceptivas.

b) Exigir la exhibición de los documentos que sean obligatorios según las normas cuyo cumplimiento vigila, así como obtener copias y reproducciones. En el caso de apreciar indicios de irregularidad que lo justifiquen, podrá examinar la documentación mercantil, industrial o contable del inspeccionado y sacar notas o copias.

c) Requerir información sobre cualquier aspecto de la actividad inspeccionada que tenga relación con la investigación que esté llevando a cabo.

d) En el caso de apreciar indicios de irregularidad que lo justifiquen, solicitar de terceros datos o antecedentes útiles para la investigación. En particular, podrá requerir información de los datos transmitidos, las actividades realizadas y la identificación de los destinatarios de sus servicios a los intermediarios de servicios de la sociedad de la información, en el marco de lo establecido por la legislación estatal aplicable.

e) Requerir la remisión a las dependencias administrativas de la documentación necesaria.

f) Requerir la presencia de los inspeccionados o sus representantes en las dependencias administrativas a fin de completar las diligencias de inspección e investigación.

g) Realizar in situ las pruebas, análisis, ensayos, mediciones o exámenes necesarios, así como tomar muestras para su realización posterior, en la forma y condiciones que se determine reglamentariamente.

h) Adoptar provisionalmente, en los casos de urgencia, aquellas medidas a que se refiere el artículo 20.4 que sean imprescindibles para la protección del derecho a la salud y seguridad de los consumidores y usuarios, con sometimiento al régimen establecido en el artículo 72.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Los sujetos inspeccionados deberán permitir, facilitar y colaborar con las actuaciones inspectoras, debiendo a estos efectos adoptar las medidas que sean necesarias y, entre otras, garantizar que el personal tiene las instrucciones oportunas y establecer la

organización interna necesaria que permita una comunicación efectiva con el inspector de consumo.

4. El inspector de consumo deberá actuar en todo momento con respeto y deferencia hacia los sujetos inspeccionados o quienes atendieran la inspección, debiendo mantener estricto sigilo profesional respecto a los datos o informaciones obtenidas en el ejercicio de sus funciones. Sin perjuicio de responsabilidades de otro tipo, la inobservancia de este deber de sigilo supondrá infracción disciplinaria muy grave.

Artículo 24. *Las actuaciones inspectoras y su formalización.*

1. Las actuaciones inspectoras, salvo que se realicen como una diligencia dentro de un procedimiento administrativo sancionador, se regirán por las siguientes reglas:

a) Se desarrollarán en la forma y momento que mejor permita conocer la realidad, con o sin previo aviso, y por los medios lícitos que en cada caso se consideren más adecuados para la averiguación de los hechos relevantes, tales como: la observación de las ofertas o la publicidad en cualquier medio de comunicación o servicio de la sociedad de la información; la solicitud o demanda de bienes o servicios, incluso los ofrecidos a distancia; la indagación entre los consumidores y usuarios o los empresarios que puedan suministrar datos de interés; la consulta de registros y archivos públicos; el examen de documentos o de otro material escrito; las visitas a establecimientos o lugares; la toma de muestras; o la realización de análisis, ensayos o mediciones.

b) Se ajustarán a los principios de congruencia y proporcionalidad, perturbando sólo lo imprescindible la actividad laboral, empresarial o profesional.

c) El inspector de consumo deberá identificarse previamente en su condición, salvo en aquellos supuestos excepcionales en que la finalidad de la inspección pudiera frustrarse por tal motivo y ésta se realice en lugares de acceso público. En estos casos, se recogerán por escrito las causas que justifican tal forma de proceder.

d) La toma de muestras se indemnizará con el valor de coste, incluidos gravámenes, salvo que se detectara infracción de la presente ley, en cuyo caso, deberá exigirse al responsable el pago de los gastos ocasionados, incluidos los de los análisis y ensayos, además de la sanción que se le imponga.

2. El inspector de consumo levantará acta de sus actuaciones de inspección en los siguientes supuestos:

a) Cuando aprecie indicios de infracción.

b) Cuando realice advertencias o requerimientos de subsanación de las irregularidades detectadas.

c) Cuando, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, adopte alguna medida provisional para la protección de la salud y seguridad de los consumidores y usuarios.

d) Cuando tome muestras o haga diligencias similares para posteriores análisis o ensayos.

e) Cuando exija la remisión de documentación o información que no haya podido ser facilitada en el momento de la inspección, o requiera la presencia del inspeccionado en las dependencias administrativas.

f) Cuando ejerza las potestades de acceso a locales cerrados o las de examen de la documentación mercantil, industrial o contable, sin perjuicio de la necesidad de contar con el consentimiento del afectado o con la correspondiente autorización judicial conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

g) En los demás casos que se establezca reglamentariamente.

3. El acta es un documento público administrativo que deberá ir en todo caso firmada por el inspector que la cumplimente, así como por el personal auxiliar que, en su caso, le haya acompañado. Cuando en la inspección haya estado presente el titular, un representante o un empleado de la empresa, se le entregará copia y firmará el acta a los únicos efectos de reconocer esa presencia, la recepción de la copia y demás circunstancias de la inspección, incluida la toma de muestras. Si se negare a firmar, el inspector lo hará constar en el acta. A las actas se unirán los documentos o copias de documentos, recogidos en cualquier tipo de

soporte material, incluidos los soportes informáticos, las fotografías o el material que en cada caso resulte procedente, con la debida identificación.

4. Los hechos recogidos en el acta de inspección, que hayan sido directamente constatados por el inspector de consumo en el ejercicio de sus funciones y que se formalicen con observancia de los requisitos establecidos en este precepto y la normativa que lo desarrolle, tendrán valor probatorio y podrán constituir por sí mismos prueba de cargo suficiente para imponer la sanción correspondiente, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus respectivos derechos o intereses puedan proponer o aportar los administrados.

TÍTULO III

Infracciones y sanciones

CAPÍTULO I

Tipificación de las infracciones

Artículo 25. *Infracciones por alteración, adulteración, fraude o engaño.*

Son infracciones por alteración, adulteración, fraude o engaño las siguientes:

1. La elaboración, la distribución o el suministro y la venta de productos o bienes a los que se haya adicionado o sustraído cualquier sustancia o elemento para variar su composición, su estructura, su peso o su volumen, en detrimento de sus cualidades; para corregir defectos mediante procesos o procedimientos no autorizados, o para encubrir la inferior calidad, la alteración o el origen de los productos utilizados.

2. El incumplimiento de las disposiciones administrativas sobre la prohibición de comercializar, distribuir o suministrar determinados productos, bienes o servicios, y la comercialización, distribución o suministro de los que precisen autorización administrativa y no la posean.

3. La presencia en el mercado de productos, bienes o servicios que incumplan las normas relativas al origen, la calidad, la composición, la cantidad, el peso o la medida, y la presentación de los mismos mediante envases, etiquetas, rótulos, cierres, precintos o cualquier información o publicidad que induzca a engaño o confusión, o que oculte su verdadera naturaleza.

4. La alteración de la composición de bienes y productos destinados al mercado con respecto a la normativa vigente, a las correspondientes autorizaciones administrativas o a las declaraciones registradas.

5. El incumplimiento en la prestación de todo tipo de servicio, de las condiciones de calidad, cantidad, intensidad o naturaleza, de conformidad con la normativa vigente o las condiciones en que se ofrece al mercado.

6. El incumplimiento de la normativa vigente en materia de reparación de bienes de consumo duraderos, la insuficiencia de asistencia técnica o inexistencia de piezas de repuesto dentro de las exigencias dispuestas por la normativa vigente.

7. La no asunción o incumplimiento de la garantía entregada al consumidor y usuario en el momento de la adquisición de bienes o servicios.

8. La no entrega de garantía escrita o entrega de garantía escrita que no respete los requisitos mínimos, dispuestos por la normativa vigente, en la adquisición de bienes o suministro de servicios que obligatoriamente conlleven su entrega.

9. La oferta de productos, bienes o servicios mediante publicidad o información, de cualquier clase y por cualquier medio, en que se les atribuya calidades, características, comprobaciones, certificaciones o resultados que difieran de los que realmente tienen o puedan obtenerse, y toda la publicidad que, de cualquier forma, incluida la presentación de los mismos, induzca a error o sea susceptible de inducir a error a las personas a las que se dirige.

10. La utilización en las etiquetas, envases o propaganda de nombres, clase, indicaciones de procedencia u otras que no correspondan al producto, bien o servicio, e induzcan a confusión al consumidor y usuario.

11. La oferta de premios o de regalos, si el coste de los mismos ha repercutido en el precio de la transacción, si se compensa la ventaja ofrecida o se disminuye la calidad o la cantidad del objeto principal de la transacción, y si, de cualquier otra forma, no recibe el consumidor y usuario, real y efectivamente lo que se le ha prometido en la oferta.

12. La falta de garantía de los bienes o servicios ofrecidos como premio u obsequio, o la minoración de la misma respecto a la que es exigible según la normativa vigente para los mismos tipos de bienes o servicios que los obsequiados.

13. La minoración en las prestaciones cuando se ofrezcan mejores condiciones y formas de pago de los productos, bienes o servicios.

14. El fraude en la prestación de servicios de instalación o reparación de bienes y de asistencia en el hogar por la innecesaria realización de trabajos o sustitución de piezas para conseguir un aumento del precio, aunque el usuario haya prestado su consentimiento por las falsas indicaciones del sujeto responsable, o por la facturación de trabajos no realizados o ejecutados con accesorios de peor calidad que los indicados al usuario.

15. El incremento de los precios de los repuestos o piezas al aplicarlos en las reparaciones o instalaciones de bienes y el cobro injustificado por mano de obra, traslado o visita de cantidades muy superiores a los costes medios estimados de cada sector.

16. La manipulación fraudulenta en los aparatos o sistemas de medición de los productos o servicios suministrados a los consumidores y usuarios.

17. La distribución, suministro, venta u oferta de bienes que hayan superado su fecha de caducidad o de consumo idóneo, salvo las excepciones que reglamentariamente se prevean para este ultimo supuesto.

Artículo 26. *Infracciones en materia de transacciones comerciales y condiciones técnicas de venta y en materia de precios.*

Son infracciones en materia de transacciones comerciales y condiciones técnicas de venta y en materia de precios:

1. La venta de bienes o la prestación de servicios a precios superiores a los establecidos o autorizados por la Administración, comunicados, anunciados al público, presupuestados o pactados con el consumidor y usuario; y, en general, el incumplimiento de las disposiciones o las normas vigentes en materia de precios y márgenes comerciales.

2. La ocultación al consumidor y usuario de parte del precio o mediante rebajas en la cantidad o la calidad reales respecto a las prestaciones aparentemente convenidas.

3. La realización de transacciones en que se imponga al consumidor y usuario la condición expresa o tácita de comprar una cantidad mínima de productos no solicitados, distintos de los que son objeto de la transacción, o bien, la condición de prestarle un servicio no solicitado u ofrecido.

4. La intervención en la venta de productos y bienes o en la prestación de servicios sujetos a regulación, de cualquier persona, firma o empresa que suponga la aparición de un nuevo grado intermedio dentro del proceso habitual de distribución, siempre que ello constituya o propicie un aumento no autorizado de los precios o de los márgenes comerciales máximos fijados.

5. El acaparamiento y la retirada injustificada de materias, productos, bienes o servicios destinado directa o indirectamente al suministro o a la venta, con perjuicio directo o inmediato para el consumidor y usuario,

6. La negativa injustificada a satisfacer las demandas del consumidor y usuario, de los expendedores o de los distribuidores, y cualquier tipo de discriminación respecto a las demandas referidas.

7. La no entrega de presupuesto previo, documento acreditativo de la operación, resguardo de depósito, factura o comprobante de la venta de productos y bienes o de la prestación de servicios, en los casos que sea preceptivo o cuando lo solicite el consumidor y usuario.

8. El corte del suministro al abonado de servicios públicos o de interés económico general sin respetar lo dispuesto en el artículo 8.g).

9. La realización de actividades sin los seguros, avales u otras garantías similares impuestas legalmente en beneficio de los consumidores y usuarios.

Artículo 27. *Infracciones en materia de normalización, documentación y condiciones de venta y en materia de suministros o de prestación de servicios.*

Son infracciones en materia de normalización, documentación y condiciones de venta y en materia de suministros o de prestación de servicios:

1. El incumplimiento de las disposiciones relativas a la normalización y a la tipificación de los productos, bienes o servicios que se comercialicen o existan en el mercado.

2. El incumplimiento de las disposiciones de ordenación sobre requisitos para la apertura de establecimientos comerciales o de servicios y para el ejercicio de actividades mercantiles, cualquiera que sea su naturaleza.

3. El incumplimiento de las disposiciones administrativas que prohíben la venta de ciertos productos, bienes o servicios en determinados establecimientos o a determinadas personas.

4. El incumplimiento de las disposiciones que regulan el marcado de precios, el etiquetado, el envasado y la publicidad sobre productos, bienes y servicios.

5. El incumplimiento de las disposiciones sobre utilización de marchamos, contrastes, precintos y contramarcas en los productos puestos a disposición del mercado.

6. El incumplimiento, con relación a la protección del consumidor y usuario, de las normas relativas a documentación, información, libros o registros establecidos obligatoriamente para el adecuado régimen y funcionamiento de la empresa, la instalación o el servicio, en particular la no tenencia o no facilitación al consumidor y usuario de hoja de reclamaciones.

7. El incumplimiento de las disposiciones sobre seguridad de los productos, bienes y servicios puestos a disposición en el mercado, cuando ello afecte al consumidor y usuario o pueda suponer un riesgo para el mismo.

8. El incumplimiento de la normativa vigente que regule todo tipo de ventas especiales y actividades de promoción de ventas cuando afecten al consumidor y usuario.

9. La elaboración, distribución, suministro u oferta de productos, bienes o servicios sin cumplir correctamente los deberes de información al consumidor o usuario que impongan las leyes y los reglamentos en relación con cualquiera de los datos o menciones obligatorios y por cualquiera de los medios previstos para tal información.

10. La facilitación al consumidor o usuario de información de carácter no obligatorio sin atenerse a las normas que, en su caso, la regule; así como la inclusión en el etiquetado de marcados o símbolos que no estén avalados por las correspondientes certificaciones.

11. La inclusión en los contratos con consumidores o usuarios de reenvíos a condiciones generales contenidas en textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato o sin que se permita al adherente una posibilidad efectiva de conocer su existencia y contenido en el momento de la celebración.

12. La inclusión o aplicación de cláusulas abusivas en la oferta o promoción de productos o servicios, en los contratos o en la propia ejecución de éstos.

13. Las limitaciones o exigencias injustificadas al derecho del consumidor de poner fin a los contratos de prestación de servicios o suministro de bienes de tracto sucesivo o continuado, la obstaculización al ejercicio de tal derecho del consumidor a través del procedimiento pactado, la falta de previsión de éste o la falta de comunicación al usuario del procedimiento para darse de baja en el servicio, de conformidad con la legislación estatal aplicable.

Artículo 28. *Otras infracciones.*

También son infracciones:

1. La resistencia, negativa u obstrucción a las labores de inspección; la no remisión a las oficinas administrativas de la documentación requerida; el suministro de información o documentación falsa o inexacta; la excusa reiterada, la negativa o la resistencia a la

comparecencia formalmente requerida en las dependencias administrativas; así como el incumplimiento de cualesquiera de los deberes impuestos en el artículo 23.3 de la presente ley.

2. La coacción, la amenaza, la represalia y cualquier otra forma de presión ejercida sobre los funcionarios encargados de las actuaciones a que se refiere la presente Ley, o bien, a las empresas, a los particulares o a las entidades representativas de consumidores y usuarios y comerciantes que hayan iniciado o pretendan iniciar cualquier acción legal o que participen en procedimientos ya incoados.

3. La manipulación, el traslado y la desaparición, o bien la disposición en cualquier forma no autorizada legalmente de las muestras depositadas reglamentariamente o de la mercancía intervenida por los funcionarios competentes como medida cautelar.

4. La falta de toda la documentación reglamentaria exigida, o de parte de la misma, o el hecho de llevarla defectuosamente, cuando afecte a la determinación de los hechos imputados o a la calificación de los mismos.

5. El incumplimiento o la falta de colaboración de los responsables de la elaboración, distribución, comercialización o prestación de bienes y servicios en la ejecución de las medidas a que se refieren el párrafo primero del artículo 20.4 y el artículo 36.4.

6. Toda actuación discriminatoria contra consumidores o usuarios por sus circunstancias personales o sociales.

7. Aquellas conductas ilegítimamente limitadoras de la libertad de elección del consumidor o usuario.

8. Cualquier otro incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley y en las disposiciones que la desarrollen.

CAPÍTULO II

Clasificación de las infracciones

Artículo 29. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves las tipificadas en esta ley que no estén calificadas expresamente como graves o muy graves. En todo caso, será infracción leve la recogida en el artículo 28.8 de esta ley.

Artículo 30. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves las tipificadas en esta ley cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Aquellas recogidas en el artículo 25 que sean concurrentes, total o parcialmente, con infracciones sanitarias graves o hayan servido para facilitarlas o encubrirlas.

b) Haberse cometido dolosamente o con grave negligencia por falta de los controles, precauciones, actuaciones o conocimientos más elementales exigibles según la actividad de que se trate; salvo los supuestos de incumplimiento de los deberes formales impuestos a los operadores económicos o de irregularidades menores que no hayan originado una lesión efectiva del derecho a la salud y seguridad o de los derechos o intereses económicos de los consumidores y usuarios.

c) Haberse realizado explotando la especial situación de inferioridad o indefensión de los consumidores o usuarios incluidos en alguno de los colectivos especiales a que se refiere el artículo 4.

d) Haberse realizado prevaliéndose el infractor de su situación de predominio en un sector del mercado.

e) Cuando en el plazo de un año anterior a la comisión de una nueva infracción inicialmente calificable como leve, el presunto infractor hubiera sido sancionado de manera firme en vía administrativa por la comisión de otra infracción de las tipificadas en esta ley, salvo que la dimensión o extensión de la actividad del infractor no haga especialmente reprochable esta reiteración.

f) Si calificando la infracción como leve, su comisión resultara para el infractor más beneficiosa que el cumplimiento de las normas infringidas.

g) La infracción tipificada en el artículo 27.7, cuando produzca un riesgo o daño efectivo y grave para la salud y seguridad de los consumidores y usuarios.

h) La infracción tipificada en el artículo 27.12, cuando se trate de los contratos de compraventa de vivienda o de arrendamiento para vivienda habitual.

i) La aplicación de precios o de márgenes comerciales en cuantía superior a los establecidos o autorizados por la Administración comunicados, anunciados al público, presupuestados o pactados, cuando haya generado un beneficio ilícito global superior a los 5.000 euros.

2. Será siempre calificada como infracción grave la resistencia, negativa u obstrucción a las labores de inspección.

Artículo 31. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves las tipificadas en esta ley cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Aquellas recogidas en el artículo 25 que sean concurrentes, total o parcialmente, con infracciones sanitarias muy graves o hayan servido para facilitarlas o encubrirlas.

b) Haber concurrido con una resistencia, negativa u obstrucción a la labor inspectora, que haya originado especiales dificultades en la detección, investigación o persecución de la conducta infractora.

c) Haberse realizado aprovechando situaciones de necesidad de determinadas personas o de bienes, productos y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado, así como haber originado igual situación en un sector o en una zona del mercado.

d) Haber originado una grave alteración social, previsible en el momento de la comisión, originando alarma o grave desconfianza en los consumidores y usuarios o afectando muy desfavorablemente a un sector económico.

e) Cuando en el plazo de los tres años anteriores a la comisión de la nueva infracción inicialmente calificable como grave, el presunto infractor hubiera sido sancionado de manera firme en vía administrativa por la comisión de otra infracción grave o muy grave de las tipificadas en esta ley o condenado ejecutoriamente por un delito en el que hubieran resultado perjudicados sujetos en su condición de consumidores o usuarios.

f) La aplicación de precios o de márgenes comerciales en cuantía superior a los establecidos o autorizados por la Administración, comunicados, anunciados al público, presupuestados o pactados, cuando haya generado un beneficio ilícito global superior a los 50.000 euros.

CAPÍTULO III

Responsables de las infracciones

Artículo 32. *Responsabilidad por infracciones.*

Son responsables de las infracciones los que, por acción u omisión, hayan participado en las mismas, con las siguientes particularidades:

1. En las infracciones cometidas en productos envasados, la firma o razón social cuyo nombre figure en la etiqueta se considerará responsable, salvo que se demuestre la falsificación o la mala conservación del producto por un tenedor y siempre que se especifiquen en el envasado original las condiciones de conservación. Se considerará responsable el envasador si se prueba su connivencia con el propietario de la marca.

2. Si el producto envasado no lleva los datos necesarios para identificar al responsable, según lo establecido en la normativa vigente, serán considerados responsables los que hayan comercializado el producto, salvo que se pueda identificar al envasador.

3. En las infracciones cometidas en productos a granel, el tenedor se considerará responsable, salvo que se pueda demostrar que dicha responsabilidad corresponda a un tenedor anterior.

4. En las infracciones cometidas en la prestación de servicios se considerará responsable a la empresa o la razón social obligada a la prestación del servicio.

5. Si una infracción es imputada a una persona jurídica se considerarán también como responsables sus gestores, directores o administradores, así como los técnicos responsables de la elaboración y control del producto o servicio. En ambos supuestos, siempre que sus conductas dolosas o gravemente negligentes hayan sido necesarias para la comisión de la infracción.

6. Si la infracción se refiere a materia de precios y se ha cometido con relación a los productos sometidos a regulación y vigilancia de los mismos serán considerados responsables tanto la empresa que haya aumentado indebidamente el precio, como aquella otra que haya comercializado el producto con dicho aumento.

7. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en la presente Ley corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan.

8. Lo previsto en los puntos 1, 2, 3 y 4 se entenderá sin perjuicio de que cuando en relación con los mismos bienes o servicios hayan intervenido distintos sujetos como productores, importadores, distribuidores, minoristas u otros, cada uno será responsable como autor de la infracción que, en su caso, haya cometido y por ella será sancionado de manera independiente.

9. Será responsable subsidiaria de las sanciones pecuniarias la persona o entidad que, mediante participaciones u otros mecanismos societarios o jurídicos, controle o dirija las actividades de la responsable principal de la infracción, siempre y cuando no se les considere coautores.

CAPÍTULO IV

Sanciones

Artículo 33. *Clasificación de las sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley podrán ser sancionadas en los siguientes términos:

a) Las infracciones leves, con amonestación por escrito o multa de 200 a 5.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multa comprendida entre 5.001 euros y 30.000 euros, cantidad que podrá rebasarse hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los productos o servicios objeto de la infracción.

c) Las infracciones muy graves, con multa comprendida entre 30.001 y 600.000 euros, cantidad que podrá rebasarse hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los productos o servicios objeto de la infracción.

2. Las infracciones a que se refiere la presente Ley podrán ser también corregidas con las siguientes sanciones, con carácter de accesorias o autónomas:

a) Decomiso o destrucción de la mercancía.
b) Cierre temporal de la empresa infractora.
c) Publicidad de las sanciones.
d) Rectificaciones públicas.

Artículo 34. *Graduación de las sanciones.*

1. Para la determinación de las sanciones que proceda imponer y su extensión, se valorarán todas las circunstancias objetivas y subjetivas con trascendencia para el injusto y la reprochabilidad que todavía no hayan sido consideradas. En particular, se apreciará la concurrencia de las agravantes y atenuantes previstas en los siguientes apartados.

2. Son circunstancias agravantes:

a) Los criterios enumerados en los artículos 30 y 31, aunque no se tendrá en cuenta aquél que haya sido utilizado para calificar la gravedad de la infracción.

b) El efecto perjudicial que la infracción haya podido producir sobre los precios y sobre los mismos sectores implicados.

c) La generalización en el número de consumidores y usuarios afectados.

d) La reincidencia.

e) El incumplimiento de las advertencias o requerimientos acordados por las administraciones públicas competentes para la subsanación de las irregularidades detectadas.

f) Haber persistido en la conducta infractora de forma continuada o permanente.

g) La concurrencia de elementos que dificulten gravemente la detección o persecución de la infracción.

h) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que el artículo 59 quáter de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética lo requiera.

i) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos por la definición del alquiler social del artículo 59 quáter 7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

3. Son circunstancias atenuantes las siguientes, siempre que se realicen con anterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador:

a) La corrección diligente de las irregularidades en que consista la infracción.

b) La devolución de las cantidades indebidamente cobradas.

c) La reparación de los daños y perjuicios ocasionados al consumidor y usuario.

d) La colaboración activa con los órganos competentes para evitar o disminuir los efectos de la infracción.

4. A efectos de graduación de la sanción de multa, el margen sancionador correspondiente a cada tipo de infracción según su gravedad se dividirá en dos tramos, inferior y superior, de igual extensión. Sobre esta base, se observarán las siguientes reglas:

a) Si concurre una circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su mitad inferior. Cuando sean varias, en la cuantía mínima de dicha mitad.

b) Si concurre una circunstancia agravante, la sanción se impondrá en su mitad superior. Cuando sean varias o una muy cualificada, podrá alcanzar la cuantía máxima de dicha mitad.

c) Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, el órgano sancionador individualizará la sanción dentro de la mitad inferior, atendiendo a todas las circunstancias de la infracción.

d) Si concurren tanto circunstancias atenuantes como agravantes, el órgano sancionador las valorará conjuntamente, pudiendo imponer la multa entre la cuantía mínima y máxima correspondiente.

5. El órgano sancionador podrá prescindir de las reglas establecidas en el apartado anterior, siempre que ello sea necesario para evitar que la comisión de la infracción resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

6. Cuando la aplicación del régimen sancionador establecido por la presente ley origine una desproporción manifiesta entre la sanción que deba imponerse y la capacidad económica del infractor, el órgano sancionador podrá imponer la multa en su grado mínimo.

Artículo 35. *Decomiso y destrucción de la mercancía.*

1. La autoridad a quien corresponda resolver el expediente podrá acordar, como sanción accesoria, el decomiso de la mercancía adulterada, falsificada, fraudulenta o no identificada o que pueda suponer riesgo para el consumidor. Dichas mercancías deberán destruirse si su utilización o su consumo constituyen un peligro para la salud pública. En todo caso, el órgano sancionador determinará el destino final que deba darse a las mercancías decomisadas.

2. Los gastos que originen las operaciones de intervención, depósito, decomiso, transporte y destrucción de la mercancía objeto de la sanción serán de cuenta del infractor.

Artículo 36. *Cierre de la empresa infractora.*

1. En el caso de infracciones calificadas de muy graves podrá decretarse como sanción accesoria o autónoma, el cierre temporal de la empresa, el establecimiento o la industria

infractores, cuando radiquen en el territorio de la Región de Murcia, por un período de hasta cinco años.

2. La facultad de acordar el cierre se atribuye al Consejo de Gobierno. El acuerdo podrá determinar medidas complementarias para la plena eficacia de la decisión adoptada.

3. Del acuerdo de cierre deberá darse traslado a la corporación local del término en que se ubique la citada empresa.

4. La autoridad competente podrá adoptar, sin que tenga el carácter de sanción, previa incoación del correspondiente expediente administrativo, la medida de cerrar las instalaciones o los establecimientos que no cuenten con las autorizaciones o los registros preceptivos, o la suspensión de su funcionamiento hasta que se rectifiquen los defectos o se cumplan los requisitos exigidos.

Del mismo modo, podrá suspender la venta o prestación de servicios cuando se den en su ejercicio las mismas irregularidades.

Artículo 37. *Publicidad de las sanciones.*

1. En el caso de infracciones graves o muy graves, la autoridad que haya resuelto el expediente podrá acordar, como sanción accesoria, por razones de ejemplaridad y en previsión de futuras conductas infractoras, la publicación de las sanciones impuestas, una vez sean firmes en la vía administrativa.

2. Dicha publicidad deberá dar referencia de los nombres o los apellidos, la denominación o la razón social de las personas naturales o jurídicas responsables, la clase y la naturaleza de las infracciones y la sanción principal impuesta, y deberá realizarse mediante el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y los medios de comunicación social de mayor difusión. También deberá comunicarse a las organizaciones de consumidores y usuarios. El coste de dicha publicidad correrá de cuenta del sancionado.

Artículo 38. *Rectificaciones públicas.*

Si como consecuencia de la incoación de un expediente administrativo se sanciona el incumplimiento de lo que establece la presente Ley en materia de publicidad, el órgano competente exigirá al infractor, de oficio o a instancia de las organizaciones de consumidores y usuarios, la publicación a sus expensas de un comunicado en que se rectifique la publicidad efectuada, que deberá realizarse en las mismas o similares condiciones en que se produjo la actuación sancionada.

Artículo 39. *Multas coercitivas.*

1. Las Administraciones públicas competentes podrán imponer multas coercitivas de conformidad con la legislación básica estatal vigente, destinadas a la ejecución de resoluciones dictadas en aplicación de la presente Ley y las demás disposiciones relativas a la defensa de los consumidores y usuarios.

2. El órgano competente deberá cursar por escrito un previo requerimiento de ejecución de los actos o resoluciones de que se trate, advirtiendo a su destinatario del plazo de que dispone para cumplirlo y de la cuantía de la multa coercitiva que, en caso de incumplimiento, le podrá ser impuesta. El plazo señalado deberá ser, en todo caso, suficiente para el cumplimiento de la obligación de que se trate, y la multa no podrá exceder de 600 euros.

3. Si la Administración comprobase el incumplimiento de lo ordenado, podrá reiterar las citadas multas por períodos que no puedan ser inferiores al señalado en el primer requerimiento.

4. Estas multas son independientes de las que se puedan imponer en concepto de sanción, y son compatibles con las mismas.

Artículo 40. *Restitución de cantidades percibidas indebidamente.*

Independientemente de las sanciones a que se refiere la presente Ley, el órgano sancionador impondrá al infractor la obligación de restituir inmediatamente la cantidad percibida indebidamente, en los casos de aplicación de precios superiores a los autorizados, a los comunicados, a los presupuestados o a los anunciados al público.

Artículo 41. *Efectos de las sanciones.*

1. Independientemente de las sanciones impuestas, el órgano sancionador podrá proponer a la autoridad correspondiente, en el caso de las infracciones muy graves, la supresión, la cancelación o la suspensión total o parcial de ayudas oficiales, tales como créditos, subvenciones, desgravaciones fiscales y otros que tuviese reconocidos o que hubiese solicitado la empresa sancionada.

2. Si corresponde a las Administraciones de la Región de Murcia otorgar una ayuda solicitada por una empresa que haya sido objeto de una sanción firme por infracción grave o muy grave, el órgano al que corresponda resolver la solicitud podrá denegar la concesión de la ayuda, siempre y cuando no se haya producido la cancelación de los antecedentes en los términos previstos por la Ley.

3. De la misma forma, y de conformidad con lo que establezca la legislación de contratos del Estado, en el caso de infracciones muy graves las empresas sancionadas podrán quedar, además, inhabilitadas para contratar con las Administraciones de la Región de Murcia, total o parcialmente, durante cinco años a contar desde la fecha en que sea firme la sanción impuesta.

4. Las sanciones impuestas serán objeto de ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás normas aplicables.

CAPÍTULO V

Procedimiento, prescripciones, caducidad y competencias

Artículo 42. *El procedimiento sancionador.*

Las Administraciones públicas competentes ejercerán la potestad sancionadora en el ámbito establecido por la presente Ley, mediante el procedimiento legal o reglamentariamente establecido, quedando facultado el Consejo de Gobierno para, en su caso, regular un procedimiento con sujeción a los criterios de la legislación básica estatal.

Artículo 43. *Prescripción y caducidad.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso de los siguientes plazos: las muy graves, a los tres años; las graves, a los dos; y las leves, a los seis meses. El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En cuanto a la interrupción de este plazo se estará a lo dispuesto en el artículo 132 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Además, interrumpirán la prescripción las actuaciones judiciales penales y la tramitación de otros procedimientos administrativos sancionadores en cuanto tales actuaciones impidan iniciar o continuar el procedimiento para sancionar las infracciones de esta ley.

2. La acción para perseguir las infracciones caducará si, conocida por la Administración competente la existencia de una infracción y finalizadas las diligencias dirigidas al esclarecimiento de los hechos, transcurren seis meses sin que la autoridad competente ordene incoar el procedimiento oportuno. A tal efecto, si hubiera toma de muestras, las actuaciones de la inspección se entenderán finalizadas después de recibidos los resultados del análisis inicial.

3. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución sancionadora será de nueve meses.

4. Las sanciones por faltas muy graves prescribirán a los tres años; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

5. La prescripción y la caducidad se apreciarán de oficio por parte del órgano competente, sin perjuicio de la posibilidad de ser alegadas por el interesado.

6. Si se produjera la prescripción o la caducidad, el órgano competente podrá ordenar la incoación de las oportunas diligencias para determinar el grado de responsabilidad del funcionario o los funcionarios causantes de la demora.

Artículo 44. *Competencia sancionadora.*

1. En el ámbito de la Administración regional, los órganos competentes para la imposición de las sanciones a que se refiere la presente ley son: el Director General de Consumo para imponer sanciones por infracciones leves y graves; el Consejero competente en materia de defensa del consumidor para imponer sanciones por infracciones muy graves hasta 250.000 euros; y el Consejo de Gobierno para imponer sanciones por infracciones muy graves que superen dicha cuantía.

2. Las Administraciones locales tendrán competencia sancionadora respecto a las infracciones leves cometidas en su término municipal, en relación con las empresas y establecimientos en él domiciliados, y sobre cualesquiera infracciones tipificadas en esta ley en las que se incurra en el ejercicio de la actividad de venta ambulante en su territorio. No obstante, esta competencia podrá ser asumida directamente por los órganos competentes de la Administración regional cuando sea conveniente una actuación integral a causa de la extensión de la conducta infractora, de su gravedad, del número de municipios afectados o de la urgencia, previa y preceptiva notificación del acuerdo de incoación a las administraciones locales afectadas. Los órganos locales competentes para sancionar se determinarán conforme a la legislación de régimen local y a sus propias normas de organización.

TÍTULO IV

La Administración Local en la defensa y protección de los consumidores y usuarios

Artículo 45. *Competencias locales.*

1. Sin perjuicio de las competencias propias de la Administración regional como Administración pública competente en materia de defensa del consumidor y usuario, corresponde a las Administraciones locales de la Región de Murcia velar y promover la protección y defensa de los consumidores y usuarios, en sus respectivos ámbitos territoriales, con el alcance y contenido que les atribuye la presente ley y el resto de las normas jurídicas aplicables.

2. En particular, las Administraciones locales tienen las siguientes competencias:

a) El desarrollo de actuaciones singulares y generales de información y formación dirigidas a los consumidores y usuarios a través de los instrumentos que se consideren adecuados y, en particular, mediante la creación de Oficinas Municipales de Información al Consumidor o la utilización de los medios de comunicación pública de titularidad local. Con este objeto, podrán recabar la colaboración de las Asociaciones de consumidores y usuarios.

b) La inspección de consumo con el alcance y facultades previstos en esta ley y, en particular, la inspección y control del cumplimiento de la normativa de protección del consumidor y usuario en la venta ambulante o no sedentaria. La Consejería competente en materia de defensa del consumidor y usuario coordinará la actuación de la inspección de consumo local, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y en las relativas a régimen local.

c) La adopción de las medidas administrativas no sancionadoras previstas en los artículos 20.4 y 36.4, siempre que la situación a la que respondan sea estrictamente de ámbito local y se pueda afrontar en su totalidad dentro del término municipal. En caso contrario, sólo podrán adoptar provisionalmente las que sean urgentes, poniéndolo en conocimiento inmediato de la Dirección General competente en materia de defensa del consumidor y usuario para que ésta adopte los acuerdos procedentes.

d) La colaboración en la aplicación y ejecución de las medidas administrativas no sancionadoras a las que se refiere el apartado anterior adoptadas por la Administración regional, en los términos que ésta determine.

e) El ejercicio de las acciones judiciales que en defensa de los consumidores y usuarios le reconozca la legislación estatal aplicable, tales como las acciones de cesación, retractación y declarativas de condiciones generales de la contratación.

f) El apoyo y fomento de las Asociaciones de consumidores y usuarios radicadas en su territorio o en cuanto a las actividades que realicen en él.

g) El ejercicio de la potestad sancionadora con el alcance previsto en el artículo 44.2.

h) Las demás que le atribuyan las leyes, así como el ejercicio de las que les delegue la Administración regional de conformidad con la legislación estatal y autonómica de régimen local.

3. Todas las actividades y competencias de los municipios relacionadas con la defensa y protección de los consumidores y usuarios podrán desarrollarse por medio de mancomunidades u otras fórmulas asociativas.

Artículo 46. *De la colaboración, coordinación y cooperación interadministrativa.*

1. Las administraciones públicas de la Región de Murcia con competencias en materia de defensa del consumidor y usuario ajustarán su actuación a los principios de colaboración, coordinación y cooperación que rigen las relaciones interadministrativas, haciendo posible una utilización eficaz y eficiente de los recursos humanos y materiales de que dispongan y con el objetivo de alcanzar un elevado nivel de protección a los consumidores y usuarios.

2. Las administraciones locales podrán solicitar la cooperación, asistencia y auxilio de la Administración regional para el eficaz ejercicio de sus competencias y ésta sólo podrá negarla por las causas previstas en la legislación general sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y en la legislación sobre régimen local. Asimismo, podrán intimar a la Administración regional el ejercicio de sus propias competencias.

3. Las administraciones locales deberán poner en conocimiento de los órganos regionales de defensa del consumidor cualesquiera datos o informaciones que pudieran ser relevantes para el ejercicio por aquéllos de sus competencias.

Artículo 47. *Planes sectoriales de coordinación.*

1. Si los instrumentos regulados resultaran insuficientes para asegurar la coherencia de la actuación de las administraciones públicas de la Región de Murcia en el ámbito de la protección y defensa de los consumidores y usuarios, el Consejo de Gobierno, de conformidad con lo previsto en la legislación estatal y autonómica de régimen local, podrá coordinar la actividad de las administraciones locales en esta materia mediante la aprobación de planes sectoriales en los que se fijen los objetivos y se determinen las prioridades de la acción pública en esta materia.

2. Estos planes serán informados preceptivamente por el Consejo Asesor Regional de Consumo y en ningún caso podrán suponer menoscabo de las competencias que esta ley u otras leyes atribuyan a las administraciones locales.

Disposición adicional única.

(Suprimida).

Disposición transitoria primera.

En tanto no se disponga reglamentariamente otra cosa, el Consejo Regional de Consumo se regirá por lo dispuesto en el Decreto Regional 1/1995, de 20 de enero.

Disposición transitoria segunda.

Hasta que no se establezca reglamentariamente otra cosa, la actuación de la inspección de consumo, incluida la de carácter analítico, se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, por el que se regulan las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria.

Disposición transitoria tercera.

En tanto no se disponga reglamentariamente otra cosa, el procedimiento sancionador de consumo se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Disposición transitoria cuarta.

Hasta que no se establezca reglamentariamente otra cosa, las competencias de los órganos administrativos regionales, en el ejercicio de la potestad sancionadora, se regirán por lo dispuesto en el Decreto regional 66/1984, de 20 de junio, y sus modificaciones por Decreto 97/1984, de 13 de septiembre.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno queda facultado para proceder al desarrollo reglamentario de cualquiera de los preceptos de la presente Ley que así lo requieran.

Disposición final segunda. *Actualización de las cuantías de las sanciones.*

El Consejo de Gobierno revisará y actualizará periódicamente las cuantías previstas para las sanciones pecuniarias, teniendo en cuenta la evolución del índice de precios al consumo.

§ 10

Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 27, de 3 de febrero de 2015
Última modificación: 27 de enero de 2017
Referencia: BORM-s-2015-90680

Téngase en cuenta que el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 se prorroga durante un año, por el art. único del Decreto 8/2017, de 25 de enero. (BORM núm. 21 de 27 de enero de 2017).

El Estatuto de Autonomía de la región de Murcia otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales. No obstante, a nivel estatal se establece un marco básico, que permite el desarrollo de la política de vivienda en las distintas comunidades autónomas, y unas medidas económicas de fomento a las que se suman los Planes Regionales de Vivienda y Rehabilitación, con la finalidad de aunar sinergias para garantizar el acceso de todos los ciudadanos a vivienda digna.

Así, el Consejo de Ministros aprobó, en abril de 2013, el «Plan Integral de Vivienda y Suelo» que tiene como objetivos básicos garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y la conservación, accesibilidad y eficiencia energética y puesta en valor del parque inmobiliario; y la reactivación del sector inmobiliario fomentando las actuaciones de rehabilitación, y con ella la generación de empleo y reactivación económica en general. La Comunidad autónoma de la Región de Murcia, partícipe de estos objetivos, reorienta su política de vivienda a los mismos a través del presente plan y otras medidas normativas complementarias, dirigiéndolas a las necesidades concretas de los ciudadanos de esta región.

El marco normativo para el desarrollo de este plan se materializa en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas y, por último, por el Real decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 3013-2016, al que complementa el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda regulado por el presente decreto.

La aplicación conjunta de ambos planes se instrumenta a través de un convenio firmado al efecto por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento, en el cual ambas administraciones establecen los compromisos y las medidas de fomento que asume cada una de las partes, quedando la gestión de las ayudas que ambos planes recogen a cargo de la Comunidad Autónoma. Desde la firma de este convenio y la entrada en vigor del Plan Estatal la Comunidad Autónoma irá convocando las ayudas previstas en el mismo.

En materia de vivienda protegida el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, regula las

condiciones básicas de superficie y uso a efectos de dicho Plan, dejando a las Comunidades Autónomas la regulación completa del régimen de vivienda protegida de acuerdo con sus competencias exclusivas.

Entendiendo que en la Región de Murcia existe una demanda de vivienda protegida que facilite el acceso a la vivienda a los sectores con menores posibilidades económicas, y que con esa finalidad desde la normativa urbanística regional se regula una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, el presente Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 2014-2016.

Se establecen por tanto condiciones para el acceso a la vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, dirigidas a sectores con menores ingresos y a familias que las destinen a residencia habitual y permanente y que no dispongan de otra vivienda. Esta vivienda cuenta con un régimen de protección en consonancia con la protección del suelo sobre el que se edifique y unos precios de venta y renta máximos mientras dure este régimen, que garantizarán el acceso a las mismas de dichos sectores de población.

Por otra parte, consciente de la situación socioeconómica actual, en la que hay familias que, si bien recibieron ayudas para el acceso a viviendas protegidas de planes anteriores, no cuentan con capacidad económica para seguir abonando los préstamos hipotecarios que constituyeron, el presente plan establece la exención de devolución de ayudas con cargo a los presupuestos regionales en los casos de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo mediante procedimientos de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial o en caso de que se modifiquen las condiciones de los préstamos por actuaciones al amparo del Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección a Deudores Hipotecarios sin Recursos.

Por último, dado que los Planes Regionales en materia de rehabilitación y vivienda van inexorablemente vinculados a los Planes Estatales, y su éxito depende en buena medida de la unión de esfuerzos de ambas administraciones, se regula el régimen aplicable a las ayudas establecidas por los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012, en consonancia con el régimen establecido por el Estado, la situación socioeconómica actual, y la entrada en vigor de la nueva política de vivienda de las administraciones públicas.

El decreto se estructura en tres títulos, ocho disposiciones adicionales, una derogatoria y una final.

El Título Preliminar, dividido en dos capítulos, contempla las disposiciones de carácter general. El Capítulo I regula el objeto y ámbito de aplicación. El Capítulo II, las condiciones generales de calificación y visado de contratos de las viviendas protegidas.

El Título I, bajo el nombre «Vivienda protegida» y estructurado en tres capítulos, contiene el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Así en el Capítulo I se regulan los requisitos generales de la vivienda y del demandante de vivienda protegida. En el Capítulo II se establecen las limitaciones a la facultad de disponer de los propietarios de viviendas protegidas. En el Capítulo III, estructurado en dos secciones, se regula el procedimiento para la calificación de vivienda protegida y el procedimiento de visado de contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas.

El Título II regula la finalización de los procedimientos.

Las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera establecen la cuantía de Módulo Básico Regional (MBR), las áreas geográficas, la actualización de los ingresos familiares.

Las disposiciones adicionales cuarta y quinta regulan la aplicación supletoria de la normativa de viviendas de protección oficial y la asimilación a éstas de la vivienda protegida.

La disposición adicional sexta regula como viviendas de protección oficial de Régimen Especial las viviendas calificadas, en el marco de este Decreto, como protegidas de Régimen Especial.

La disposición adicional séptima establece la exención de devolución de ayudas regionales en las transmisiones que sean consecuencia de la dación en pago y otras situaciones previstas para la protección de deudores hipotecarios sin recursos.

La disposición adicional octava regula el régimen aplicable a las ayudas de los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012.

La disposición derogatoria única establece las normas que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente decreto, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto.

La disposición final aborda la entrada en vigor del propio decreto.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Inmobiliarios, Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, Ministerio de Fomento, Consejería de Presidencia, Consejería de Economía y Hacienda, Consejería de Industria, Empresa e Innovación, Consejería de Educación, Formación y Empleo, Consejería de Agricultura y Agua, Consejería de Sanidad y Política Social, Consejería de Cultura y Turismo, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Colegio Notarial de Murcia, Colegio de Registradores de la Propiedad, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Colegio Oficial de Administradores de Fincas, Unión de Consumidores de Murcia UCE, THADER, CONSUMUR y Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, cuyas aportaciones han permitido completar la presente norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 30 de enero de 2015.

DISPONGO:

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de este Decreto es la regulación del Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, y contempla la gestión de las ayudas estatales que se determinen en el Convenio que se suscriba entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento para aplicación del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, la gestión de ayudas públicas financiadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la regulación de la vivienda protegida a los efectos de lo establecido en la normativa estatal y regional.

2. Las ayudas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se establecerán en las bases reguladoras y correspondientes convocatorias que realice la Consejería competente en materia de vivienda.

3. Los procedimientos de concesión de las ayudas con cargo a los presupuestos generales del Estado y con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se establecerán en dichas bases reguladoras y convocatorias.

4. Las ayudas correspondientes al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler, y el programa de fomento de regeneración y renovación urbanas, según lo previsto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, requerirán un previo acuerdo de colaboración en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del plan, con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se sitúe la actuación.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Se considerarán actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las siguientes:

a) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

b) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en ámbitos de actuación previamente delimitados que precisen una actuación integral, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

c) Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en núcleos urbanos con necesidad de actuaciones estratégicas de rehabilitación y regeneración urbanas, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

2. Las actuaciones protegidas a las que se aplica el presente Decreto deberán desarrollarse en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPÍTULO II

Condiciones generales

Artículo 3. *Calificación y visado de contratos de viviendas protegidas.*

1. La Dirección General competente en materia de vivienda calificará como actuación protegida las actuaciones que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el RD 233/2013, de 5 de abril.

2. A tales efectos, se entiende:

a) Por calificación provisional: el acto administrativo sujeto a condición por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica presentada, por ajustarse la actuación pretendida a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia.

b) Por calificación definitiva: el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el interesado se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

c) Por visado de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda protegida, el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que las cláusulas y estipulaciones del documento presentado se acomodan a las exigencias impuestas en la materia y, en su caso, que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de vivienda.

TÍTULO I

Vivienda protegida

CAPÍTULO I

Requisitos generales

Artículo 4. *Vivienda protegida.*

1. Se entenderá por vivienda protegida a efectos de este Decreto y del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, aquéllas viviendas de nueva construcción que sean así calificadas

para venta, alquiler o uso propio, por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, aplicando la normativa que rige para viviendas de protección oficial y resto de normativa vigente, y cumplan el resto de requisitos establecidos en el presente Decreto, en lo relativo a las condiciones de ingresos familiares de los destinatarios, superficies máximas y precios máximos de venta y renta, y se destinen a domicilio habitual y permanente del adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio e inquilino.

2. Podrán ser calificadas como viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos en las condiciones que se establecen en el capítulo IV del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y el presente Decreto.

Artículo 5. *Requisitos generales del demandante de vivienda protegida.*

Los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio e inquilinos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener unos ingresos familiares máximos de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, en adelante IPREM, para viviendas protegidas de régimen especial y 6,5 veces el IPREM en el resto de casos. Para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, que serán ponderados con arreglo a lo establecido en el artículo 6, se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de visado del contrato de venta o adjudicación, contrato de arrendamiento o solicitud de calificación provisional en el caso de promotor para uso propio.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio y los inquilinos, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en la misma localidad o, en caso de que lo sean, que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1. Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por incremento del número de hijos.
2. Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida.
3. Situaciones catastróficas.

c) Destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.

Artículo 6. *Ingresos familiares máximos.*

1. Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinarán aplicando un coeficiente multiplicador único de 0,76 para unidades de convivencia de 1 a 3 personas, y de 0,70 para unidades de convivencia de 4 o más personas.

2. Cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

Artículo 7. *Superficies máximas de las viviendas.*

1. La superficie útil máxima será de 90 metros cuadrados aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, o personas con discapacidad con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo. Excepcionalmente cuando resulte acreditado mediante certificación del órgano competente en materia de familia numerosa o discapacidad por haber estado expuesto durante tres meses en el tablón de anuncios, que no existe demanda de las citadas unidades familiares, podrán ser destinatarios de las viviendas quienes no ostenten dicha condición.

2. La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los anejos de viviendas protegidas, estén o no vinculados a las mismas, será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

3. Para el cómputo de la superficie útil de las viviendas, se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma, o supletoriamente, las normas que rigen para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 8. *Vinculación de anejos.*

En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, debiendo constar con tal carácter en proyecto y en el Registro de la Propiedad, salvo en caso de expresa renuncia por el comprador a la plaza de garaje y/o trastero, previa a la obtención de la calificación definitiva.

En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

Artículo 9. *Precios máximos de venta y renta.*

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas se determinarán multiplicando el módulo básico regional por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

Área geográfica	Vivienda protegida de régimen especial	Viviendas protegidas de régimen general
*ATPMS B	1’95	2’08
*ATPMS C	1’73	1’84
Singular	1’50	1’60
1.ª	1’47	1’55
2.ª	1’38	1’45

*Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en adelante ATPMS.

2. La renta máxima anual por metro cuadrado de superficie útil será del 5,5% del precio máximo de venta de la vivienda protegida en alquiler, excepto en las viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, que será la que figura en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

3. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes y trasteros, no podrá superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda.

4. El precio máximo de las viviendas acogidas al presente decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento de celebrar el contrato de venta o arrendamiento.

5. Los precios máximos de venta y renta se actualizarán conforme a las revisiones del módulo básico regional que se establezcan por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, desde la fecha de publicación de las mismas en el BORM, en relación con la evolución del Plan de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 y los objetivos de política económica del Gobierno Regional, excepto en las viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, que se atendrá a lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Artículo 10. *Precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones o cesiones de uso de viviendas protegidas de planes anteriores.*

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción y cuando se ha obtenido ayuda para adquisición de vivienda usada, en las segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2.ª o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado
ATPMS B	1’95	2’08	2’88	2’56	2’08	2,91
ATPMS C	1’73	1’84	2’34	2’08	1’84	2,58
Singular	1’50	1’60	1’80	1’60	1’60	2,24
1.ª	1’47	1’55	1’75	1‘55	1’55	2,17
2.ª	1’38	1’45	1’65	1’45	1’45	2,03

Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

CAPÍTULO II

Limitaciones a la facultad de disponer

Artículo 11. *Régimen legal de protección.*

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas tendrá una duración de diez años, contados desde la calificación definitiva, o permanente, si se encuentra en suelos destinados a vivienda de protección pública, y siempre que subsista el régimen de protección del suelo.

Transcurridos cinco años se podrá solicitar la descalificación voluntaria, que podrá ser autorizada previo reintegro de los beneficios tributarios o de otro tipo obtenidos, incrementados con los intereses legales que correspondan.

2. La vivienda adquirida, adjudicada o promovida para uso propio, se destinará a residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro del plazo de seis meses desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes, que será de tres meses desde el retorno.

3. Estas limitaciones deberán constar expresamente en la escritura de compraventa.

Artículo 12. *Requisitos para la venta en segunda o posterior transmisión.*

Hasta tanto permanezca el régimen de protección de las viviendas protegidas, para la segunda o posterior transmisión se requerirá autorización previa de la Dirección General competente en materia de vivienda que comprobará que el adquirente cumple los requisitos establecidos en los artículos 5 y 6 de este Decreto y el precio máximo de venta de la vivienda.

Se exceptúan los supuestos de transmisiones hereditarias, subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo y los supuestos de dación en pago a favor del acreedor del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial. En todo caso en la transmisión no se podrá superar el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida.

CAPÍTULO III

Procedimientos de calificación y visado

Sección 1. Procedimiento para la calificación de vivienda protegida

Artículo 13. *Solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción y de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.*

A la solicitud de Calificación Provisional deberán acompañarse los siguientes documentos:

a) Proyecto de ejecución redactado por técnico competente, en soporte papel y digital.

b) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

c) Licencia municipal de obras o si no la tuviere, certificado urbanístico expedido por el Ayuntamiento correspondiente, en la que se indique además el área geográfica en la que se ubica la promoción.

d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

Para la calificación de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido se deberá acreditar que se trata de suelos pertenecientes a las administraciones públicas y sus entidades dependientes en los términos que establece el artículo 15.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

e) Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual deberá aportar declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

Artículo 14. *Calificación Provisional de vivienda protegida.*

1. En la Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberán constar, en todo caso, los extremos siguientes:

a) Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento o uso propio).

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor y su naturaleza jurídica.

c) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas.

d) Tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes o anejos, trasteros con especificación, en su caso, de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como los locales.

e) Precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

f) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

g) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

h) Plazo para la solicitud de calificación definitiva.

2. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de tres meses a partir de la presentación de la solicitud.

Artículo 15. *Modificación del proyecto.*

1. La solicitud de modificaciones de proyecto, una vez obtenida la Calificación Provisional, que supongan variaciones del mismo, motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, deberán ir acompañadas para su aprobación, del consentimiento de los adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o de una declaración jurada del promotor de que no existen viviendas vendidas.

2. Se podrán autorizar por la Dirección General competente en materia de vivienda las obras de modificación o reforma, que se soliciten con anterioridad al inicio de dichas obras de modificación o reforma.

En ningún caso, serán autorizadas las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas, con aumento del presupuesto del proyecto aprobado, y que supongan, una vez valoradas, un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

Artículo 16. *Calificación Definitiva.*

1. El plazo para solicitar la Calificación Definitiva de las viviendas será de treinta meses a contar desde la concesión de la Calificación Provisional a excepción de las que se hubiera concedido prórroga. Cuando se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido el plazo será de veintidós meses desde la fecha de inicio de obra, que

podrá extenderse a veintiocho meses cuando se trate de promociones de más de ochenta viviendas, en consonancia con los dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

2. A la solicitud de Calificación Definitiva deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Licencia municipal de obras, en caso de que no se hubiere presentado con la solicitud de calificación provisional o con el visado del primer contrato de compraventa.

b) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

c) Certificado de las empresas suministradoras en el que conste que están realizadas las acometidas a las redes de agua, electricidad y saneamiento.

d) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones en el que se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el R. D. 401/2003, de 4 de abril.

e) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y la fecha de las entregas realizadas, hasta la solicitud de la calificación definitiva.

f) Póliza de seguro de incendios y seguro de daños materiales o seguro de caución regulado en el artículo 19.1.c) y Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su caso.

g) Proyecto de ejecución final donde se recojan con exactitud la totalidad de las obras ejecutadas en relación con el proyecto aprobado o con las modificaciones autorizadas.

h) Certificado final de obras firmado por la dirección facultativa y debidamente visado por los Colegios profesionales.

i) Certificado de la dirección facultativa de obra en el que conste que las obras de urbanización y servicios que recoge el proyecto de ejecución final están en condiciones de utilización y cumplen con la normativa aplicable.

j) Libro de Órdenes y Asistencias debidamente cumplimentado.

k) Ejemplar de la Carpeta de la Documentación y de la Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia del Libro del Edificio, según la normativa aplicable. En el expediente deberá constar así mismo el Certificado del departamento encargado de la Gestión de Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma dando conformidad a la Carpeta de calidad, que será solicitado de oficio por la administración.

3. Previamente a la concesión de la Calificación Definitiva, la Dirección General competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas con la asistencia, en su caso, de la dirección de la obra, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y las obras realmente ejecutadas.

4. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Definitiva de viviendas protegidas será de tres meses contados a partir de la presentación de la solicitud, y contendrá los mismos extremos que prevé el artículo 14 para la Calificación Provisional identificando además las fincas registrales individualizadas.

Artículo 17. *Procedimiento para la Calificación de viviendas libres como viviendas protegidas.*

1. La Calificación de promociones de viviendas libres como viviendas protegidas se atendrá al procedimiento establecido en la presente Sección.

2. El promotor podrá solicitar la Calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas, cuando se cumplan los requisitos aplicables a la vivienda.

La solicitud de Calificación individual, que deberá realizarse en todo caso una vez obtenida la licencia municipal de obras, deberá ir acompañada de:

a) Si se realiza durante la construcción:

1. Datos identificativos del promotor.
2. Licencia municipal de obras.

3. Proyecto de ejecución de las obras, en soporte papel y digital, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, que deberá estar visado por el Colegio Oficial de Arquitectos y certificado del Arquitecto redactor en el que se indique que dicho proyecto es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras, así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable, en su caso.

4. Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.

5. Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, en la que consten los datos registrales de la vivienda.

Terminadas las obras, el promotor deberá presentar el Certificado final de obra para la obtención de la Calificación definitiva de vivienda protegida.

b) Si la solicitud se realiza una vez terminadas las obras el promotor deberá añadir a la documentación anterior el Certificado final de obra y la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad en su caso, para la obtención de la Calificación definitiva de vivienda protegida.

Artículo 18. *Compatibilidad de regímenes legales.*

1. En la Calificación Provisional se podrá compatibilizar en una misma promoción la existencia de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública, o se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

2. Cuando se autorice por estas razones la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción, esa dualidad se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que correspondan a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. Podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta, excepto cuando se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

Artículo 19. *Vivienda protegida destinada a arrendamiento.*

1. Las viviendas protegidas que se califiquen definitivamente con destino a arrendamiento deberán permanecer en este uso durante 10 años desde su calificación definitiva, excepto que por la Consejería competente en materia de vivienda se autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a la que se refiere el apartado siguiente.

2. Durante los diez años del régimen de arrendamiento se podrán realizar contratos de arrendamiento con opción a compra. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

Sección 2. Procedimiento de visado de contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas

Artículo 20. *Solicitud de visado de contrato de compraventa de viviendas protegidas.*

1. A la solicitud de visado de contrato de compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción, deberá acompañarse:

a) Contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente cláusulas en las que se exprese el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 5 de este Decreto.

b) D.N.I. y N.I.F. de los adquirentes, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

c) Fotocopia compulsada del libro de familia, en su caso, o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar y la fecha de nacimiento.

d) Declaración responsable del adquirente de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública o libre en los términos establecidos en el artículo 5 b) de este Decreto.

e) Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar del adquirente, salvo que mediante acuerdo con dicho organismo se obtenga de oficio por la Administración regional.

f) Acreditación de los ingresos familiares, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

g) Documentación que acredite que se trata de una unidad familiar con personas dependientes a su cargo, en su caso.

h) Consentimiento expreso del solicitante para la verificación de datos personales referidos al grado de discapacidad, en su caso.

i) Consentimiento expreso del solicitante para la verificación de datos personales referidos al título de familia numerosa, en su caso.

j) Sentencia de separación o divorcio y convenio regulador, o separación de hecho acreditada fehacientemente, en su caso.

k) Licencia de obras, en el caso de que no se haya aportado en el expediente de construcción o en visados de contratos anteriores.

l) Identificación del expediente de promoción.

m) Aval de las cantidades entregadas por el comprador a cuenta del precio de la vivienda, en su caso.

n) Consentimiento expreso del interesado para la verificación de los datos referidos al título de familia numerosa, en su caso, en los términos establecidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y normativa de desarrollo para la verificación de los datos personales requeridos para la tramitación de la solicitud de visado de los mismos deberá realizarse, salvo en los supuestos previstos por una norma con rango de Ley.

2. La obligación de aportar documentación que afecte a datos de carácter personal, con el.

3. El plazo de solicitud de visado será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de compraventa o adjudicación o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, adjudicación o de la escritura de obra nueva, en la promoción para uso propio.

Artículo 21. *Solicitud de visado de contratos de arrendamiento de viviendas protegidas con destino a alquiler.*

1. A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) D.N.I. y N.I.F. del arrendatario, salvo que se solicite de oficio por la Administración.

b) Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, en el que figure la siguiente cláusula obligatoria:

– El inquilino destinará la vivienda a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

c) Acreditación de los ingresos familiares de todos los titulares del contrato, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar o titular del contrato perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular de otra vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 5 b) de este Decreto.

2. El plazo de solicitud de visado de contrato de arrendamiento de viviendas protegidas con destino a alquiler será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de arrendamiento.

Artículo 22. *Diligencia y plazo de visado.*

1. El visado de los contratos de compraventa o adjudicación, y arrendamiento de viviendas protegidas se realizará mediante diligencia en los mismos.

2. El plazo de visado para los contratos de compraventa o adjudicación, y arrendamiento de viviendas protegidas será de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General competente en materia de vivienda.

TÍTULO II

Finalización de los procedimientos

Artículo 23. *Efectos del silencio administrativo.*

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento que se trate es estimatorio, de conformidad con lo previsto en la Ley 1/2002, de 20 de marzo, de adecuación de procedimientos de la Administración Regional a la Ley 30/1992.

Artículo 24. *Falsedad en los documentos.*

La falsedad de la documentación en la que consten los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas económicas directas, se considerará infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 56, apartado 7 del R.D. 3148/1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda.

Disposición adicional primera. *Cuantía del módulo básico regional.*

La cuantía del MBR se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por el Consejo de Gobierno de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 9 de este Decreto.

Disposición adicional segunda. *Áreas geográficas.*

1. Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas:

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR B: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, en las zonas delimitadas en los planos incorporados como anexo al presente Decreto, que incluye:

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Canteras, Hondón, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucía y El Plan.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Alberca, Algezares, Beniaján, Cabezo de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, San Ginés, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zaraiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR C: Alcantarilla y casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal, La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Príncipe, El Chorrico y Las Salinas)

PEDANÍAS DE LORCA: Aguaderas, La Hoya, Purias-Campillo-Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.

ÁREA SINGULAR: Municipios de Águilas, Alhama de Murcia, Caravaca de la Cruz, Los Alcázares, Cieza, Jumilla, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, Casco urbano de Totana, La Unión y de Yecla.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Albujón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Médicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho y Rincón de San Ginés.

PEDANÍAS DE LORCA: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera-La Campana y Zarcilla de Ramos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: El Llano, Ribera de Molina, Romeral y Torrealta.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Albatalía, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Santa Cruz y Zeneta.

PEDANÍAS DE TOTANA: Paretón-Cantareros.

ÁREA 1: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula y Puerto Lumbreras.

PEDANÍAS DE LORCA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolises y Lo Jurado.

PEDANÍAS DE TOTANA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE LA UNIÓN: Todas excepto casco urbano.

ÁREA 2: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Campo Nubla, Perín y Los Puertos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE MULA: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro y Carrascoy.

PEDANÍAS DE YECLA: Todas excepto casco urbano.

2. La declaración de ámbito territorial de precio máximo superior implicará automáticamente la modificación en la delimitación del área afectada.

3. Se podrá modificar mediante la correspondiente norma reglamentaria, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

Disposición adicional tercera. *Actualización de ingresos familiares.*

Se podrá modificar, mediante la correspondiente norma reglamentaria, cuando por razón de las condiciones socio-económicas así lo aconsejen, o sobre la base de las actualizaciones de los límites de ingresos que se realicen por el Ministerio de Fomento, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos para la obtención de las ayudas financieras.

Disposición adicional cuarta. *Regulación de las viviendas calificadas protegidas.*

En lo no previsto en el presente Decreto, les será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación y supletoriamente el R.D. 3148/1978 de 10 de noviembre por el que

se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

Disposición adicional quinta. *Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial.*

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se entiende por viviendas protegidas las viviendas calificadas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición adicional sexta. *Viviendas de protección oficial de Régimen Especial.*

Se considerarán viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos del artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las viviendas calificadas, en el marco de este Decreto, como protegidas de régimen especial, destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido para cada área geográfica.

Disposición adicional séptima. *Exención de devolución de ayudas.*

A los beneficiarios de ayudas regionales para la adquisición de viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda regionales, no se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro de las ayudas recibidas cuando la vivienda sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Tampoco se exigirá la devolución de las ayudas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes estatales de vivienda aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.

Las previsiones contenidas en esta disposición adicional no implicarán la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

Disposición adicional octava. *Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012.*

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, no podrá formularse solicitud de subvención con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, al amparo de Planes Regionales de Vivienda anteriores al actual, para la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción (calificadas de régimen general, especial, concertado o de precio limitado), la adquisición protegida de vivienda usada (libre, protegida o de precio limitado), la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, la rehabilitación de edificios y viviendas incluidas Áreas de Rehabilitación Integral, apoyo económico al inquilino, ayudas al propietario de viviendas arrendadas, y ayudas para la domotización de viviendas.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán derogadas las siguientes disposiciones:

1. Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

2. Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

3. Decreto 157/2012, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, modificado por el Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

4. Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Exención de la devolución de ayudas.*

La Disposición Adicional Séptima será de aplicación a la solicitudes de exención de devolución de ayudas formuladas al amparo de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de duda y alquiler social.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», si bien sus efectos se aplicarán de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Décima del Real Decreto 233/2013 de 12 de diciembre.

§ 11

Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se regula el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad a través de la línea ICREF AVAL JOVEN

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 120, de 27 de mayo de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2021-90202

Desde que comenzó la crisis económica en 2008, para la mayoría de jóvenes, el acceso a la propiedad de una vivienda se ha convertido en un obstáculo infranqueable, ya que vienen sufriendo con mayor intensidad las dificultades y los cambios del mercado de trabajo. El segmento de edad de entre 25 y 35 años, por razones económicas, se independiza menos pese a contar con niveles de ocupación similares.

Estas dificultades implican la contracción de la riqueza neta de este colectivo dado que aquellos/as que desearían adquirir una vivienda en propiedad, no pueden hacerlo porque no tienen el suficiente dinero ahorrado para afrontar los gastos iniciales, lo que se traduce en un freno al acceso a la propiedad de la vivienda. Según datos del observatorio social de La Caixa, en 2008 en España, el 54,9% de las personas jóvenes emancipadas menores de 29 años tenía una vivienda en propiedad, frente al 26,5% de 2017. Actualmente, esta situación se está viendo agravada por la crisis sanitaria y económica provocada por la COVID-19.

Asimismo, la Ley 6/2007, de 4 de abril, de Juventud de la Región de Murcia, en su artículo 17 destinado al acceso a la vivienda de la población joven, impone como deber de las administraciones públicas la puesta en marcha de medidas que favorezcan el acceso a la vivienda de este colectivo, entre las que se cuenta, el establecimiento de incentivos y líneas de crédito subvencionadas con entidades financieras para la adquisición de viviendas.

Por su parte, el Instituto de Crédito y Finanzas de la Región de Murcia (en adelante ICREF), entidad pública empresarial dependiente de la Administración General de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, tiene entre sus finalidades, la de actuar como principal instrumento de la política de crédito público de la Administración General de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

En este marco, es interés de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia favorecer que los/as jóvenes puedan acceder, en régimen de propiedad, por primera vez a una vivienda nueva susceptible de ser habitada de manera inmediata, a través de una línea de avales, ICREF AVAL JOVEN, que queda regulada en la presente Orden

El Decreto del Presidente n.º 34/2021, de 3 de abril, de reorganización de la Administración Regional atribuye, en su artículo 10, a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.

En su virtud, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 38 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

1. Constituye el objeto de esta Orden favorecer el acceso de los jóvenes a una vivienda nueva en régimen de propiedad, a través de la regulación de una línea de avales, ICREF AVAL JOVEN que les ofrezca una cobertura temporal y parcial sobre la financiación que necesiten, en los términos establecidos en la misma.

2. A esta línea de avales podrán acceder las personas de edad inferior a 35 años de acuerdo con los criterios y requisitos que se definen en esta Orden.

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

Las garantías que se otorguen al amparo de la línea ICREF AVAL JOVEN se regirán por las disposiciones establecidas en esta Orden.

Supletoriamente se aplicará la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos y el derecho privado que resulte de aplicación.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de esta Orden se entenderá por:

a) Unidad de convivencia: la compuesta por el conjunto de personas que vayan a habitar de forma habitual y permanente la vivienda para cuya financiación se obtiene la garantía, con independencia de la relación existente entre ellas.

b) Vivienda nueva: la terminada en su fase de construcción de la que no se haya producido la primera transmisión por parte del promotor a las personas adquirentes.

Artículo 4. *Tipología e importe de la línea de avales.*

1. Siempre que se cumplan los requisitos objetivos y subjetivos regulados en este Orden, el Instituto de Crédito y Finanzas de la Región de Murcia (en adelante ICREF) otorgará un aval de hasta el 20% del préstamo hipotecario de financiación de la vivienda siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5.

2. El importe global máximo de esta línea de avales asciende a diez millones ochocientos cincuenta mil euros (10.850.000 €).

Dentro del marco de las normas o acuerdos que se adopten en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, este importe global máximo, podrá ser objeto de ampliación en los términos que determine el correspondiente convenio de gestión, suscrito entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras y el ICREF, mediante la publicación de la oportuna Orden de la citada Consejería.

3. Los préstamos que se suscriban con las mencionadas entidades financieras contarán, desde su formalización, con la cobertura del aval del ICREF en los términos que se estipulen en el correspondiente convenio de gestión. En cualquier caso, y por lo que concierne a la naturaleza de esta garantía, se estará a las disposiciones previstas para la fianza en el Código Civil y lo estipulado en el correspondiente convenio.

Artículo 5. *Características de la garantía ICREF AVAL JOVEN.*

1. Esta línea de avales será gestionada en colaboración con el ICREF y las entidades financieras participantes (en adelante la Entidad financiera), a través de convenios de colaboración.

2. La garantía otorgada por el ICREF sobre el préstamo hipotecario de financiación de la vivienda otorgado por la Entidad financiera, alcanzará hasta el 20% cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La financiación será de más del 80% y hasta el 100% del menor de los siguientes dos valores (en adelante «valor de referencia»): valor de tasación (calculado de conformidad con la Orden ECO/805/2003 o de cualquier otra normativa que complemente, desarrolle o sustituya a aquella) o precio de compraventa de la vivienda.

No será objeto de financiación los impuestos o tasas, ya sean directos o indirectos, que graven las operaciones de adquisición y financiación de la vivienda.

b) Las operaciones de financiación entre los/las adquirentes de vivienda habitual que cumplan los requisitos establecidos en esta Orden y la Entidad financiera deberán instrumentarse mediante un contrato de préstamo hipotecario financiado con fondos de la citada Entidad. Con ocasión del otorgamiento del préstamo, no se podrá exigir la contratación de ningún producto o servicio adicional de la vivienda adquirida.

Los mencionados contratos de préstamo incorporarán las cláusulas que aseguren el correcto funcionamiento de los avales otorgados de acuerdo a lo que establezca el correspondiente convenio de adhesión de las entidades financieras a esta línea de avales.

c) El aval correspondiente se otorgará de forma automática una vez haya sido comunicada al ICREF la concesión del préstamo sin requerir aprobación previa por parte de la administración pública.

3. El aval quedará automáticamente sin efecto en el momento en el que el principal pendiente de pago del préstamo hipotecario de financiación objeto de la garantía sea igual o inferior al 80% del «valor de referencia» utilizado.

Artículo 6. *Compatibilidad y finalidad de la garantía.*

1. La garantía será compatible con cualquier otra ayuda a la adquisición de vivienda siempre que no se exceda del 100% del coste de la actuación elegible y así lo permita la normativa reguladora de las ayudas y el derecho de la Unión Europea.

2. En caso de obtención de ayudas a la financiación, la ayuda deberá destinarse a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación avalado.

Dentro del marco legal establecido por la Orden de 12 de febrero de 1999, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se regula el procedimiento para la efectividad de la cesión a terceros de derechos de cobro frente a la Administración Regional y sus organismos autónomos y su toma de razón, en particular lo dispuesto en su artículo 2.4, las personas beneficiarias cederán, a la entidad financiera prestadora, los derechos de cobro del importe total de la ayuda directa reconocida autorizando, a dicha entidad, a que actúe en su nombre para amortizar anticipada y parcialmente la financiación hipotecaria otorgada y avalada por el ICREF.

3. La garantía tiene carácter finalista de manera que el importe del préstamo avalado debe destinarse al pago del precio de la vivienda financiada.

Artículo 7. *Condiciones subjetivas de acceso a la garantía.*

1. Se podrán acoger a esta línea de avales las personas físicas que reúnan los requisitos siguientes:

a) Que las personas solicitantes, así como las que vayan a integrar la unidad de convivencia, posean la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o cuenten con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la UE).

b) Que las personas solicitantes, así como las que vayan a integrar la unidad de convivencia, tengan una edad inferior a 35 años en el momento de solicitar la financiación.

c) Que el conjunto de ingresos de las personas solicitantes y de las que vayan a integrar la unidad de convivencia, no superen el límite de 5,4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM) computado de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.

Artículo 8. *Condiciones objetivas de acceso a la garantía.*

1. Para acceder a esta línea de avales se deberán cumplir los siguientes requisitos.

a) Que la vivienda a adquirir esté situada en la Región de Murcia y se destine a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes y de las que vayan a integrar su unidad de convivencia, como mínimo, durante todo el periodo en que esté vigente la garantía.

b) Que se trate de vivienda nueva y la primera vivienda a la que se accede en régimen de propiedad. A este respecto, no podrá otorgarse la garantía cuando las personas solicitantes o alguno de los miembros que vayan a integrar la unidad de convivencia sean propietarios/as o usufructuarios/as de alguna vivienda en España.

Se exceptuará este requisito en los siguientes casos:

1.º) El derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se ha obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.

2.º) No disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio; situaciones catastróficas o situaciones de violencia de género o amenaza/víctima de terrorismo.

3.º) La vivienda resulta inaccesible por situaciones sobrevenidas de dependencia o discapacidad, con un grado de discapacidad reconocido oficialmente igual o superior al 33 por ciento (33%).

c) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a ciento setenta y cinco mil euros (175.000 €).

Artículo 9. *Cómputo del umbral de renta.*

La determinación de los ingresos de las personas solicitantes y de las que vayan a integrar la unidad de convivencia, atenderá a los siguientes criterios:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación vigente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la financiación. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

b) Los ingresos máximos se ponderarán aplicando los siguientes coeficientes multiplicadores:

Unidad de convivencia	Coeficiente
Unidad de convivencia de 1 a 3 personas.	0,75
Unidad de convivencia de 4 o más personas.	0,70
Familias numerosas de carácter general.	
Familias numerosas de carácter especial.	0,60
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con parálisis cerebral o con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%).	0,60
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento (65%).	

Artículo 10. *Acreditación de las condiciones de acceso a la garantía.*

Para acreditar los requisitos a que se refiere los artículos 7 y 8 deberán presentarse, ante la entidad financiera, los siguientes documentos:

a) Solicitud y declaración responsable conforme al modelo establecido en anexo I a esta Orden.

b) Documento Nacional de Identidad o documento acreditativo de la identidad o tarjeta equivalente de los extranjeros residentes en territorio español.

c) Documento, válido en derecho, acreditativo del nivel de ingresos de las personas solicitantes y de los miembros que vayan a integrar la unidad de convivencia, correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al último período

impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la financiación.

d) Certificado catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de las personas solicitantes y de los miembros que vayan a integrar la unidad de convivencia.

e) Contrato de compraventa de la vivienda adquirida.

f) documento en modelo que se acompaña como anexo II a esta Orden, relativo a la consulta y tratamiento de datos personales.

Artículo 11. *Presentación de solicitudes y formalización de los préstamos.*

1. La solicitud deberá presentarse por las personas interesadas ante la Entidad financiera, con el modelo que figura en el anexo I de esta Orden y los préstamos correspondientes deberán formalizarse, siempre que se cuente con la correspondiente autorización antes del 31 de diciembre de 2022 y siempre que no se haya agotado el importe global máximo destinado a esta línea de avales a que se refiere el artículo 4.2.

No obstante, este plazo podrá ser objeto de prorroga a propuesta de la comisión de seguimiento prevista en el convenio celebrado entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras y el ICREF, mediante la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las personas solicitantes deberán acreditar ante la Entidad financiera que cumplen los requisitos de acceso a la garantía establecidos en los artículos 7 y 8.

La presentación de la solicitud implicará el consentimiento del interesado para el tratamiento de datos por el ICREF y la Consejería de Fomento e Infraestructuras, a efectos de las disposiciones vigentes en materia de protección de datos, así como la no oposición para poder consultar los datos necesarios para la comprobación del adecuado acceso a la garantía.

3. La Entidad financiera solo concederá los préstamos a las personas solicitantes que acrediten cumplir los requisitos establecidos en esta Orden y aporten la totalidad de la documentación requerida en los términos previstos en el artículo 10 y siempre que no se haya superado el importe global máximo de esta línea de avales (10.850.000 euros).

Artículo 12. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

Las personas beneficiarias están obligadas a:

a) Someterse a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

b) Comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a la Entidad financiera que esté realizando dicha tramitación, cualquier modificación de las condiciones que pudieran determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a la misma.

c) Comunicar la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien la adquisición de la vivienda. En caso de obtención de ayudas a la financiación, deberán destinarlas a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación avalado.

d) Utilizar el aval para la finalidad para la que ha sido concedido y conservar los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad.

Artículo 13. *Seguimiento y control de las garantías.*

1. En los convenios que se suscriban entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras y el ICREF y entre el ICREF y las entidades financieras, se regulará la colaboración necesaria para el seguimiento y control de esta línea de avales.

2. La Entidad financiera deberá conservar la documentación acreditativa de los requisitos de elegibilidad de las personas a las que se les ha concedido el préstamo avalado durante toda la vida del aval y ponerla a disposición, previo requerimiento, del ICREF o de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. La citada Consejería podrá verificar en todo momento que los préstamos avalados se han otorgado a personas que cumplían los requisitos de elegibilidad para obtenerlos, así como que el importe de aquellos se ha destinado a la finalidad para la que se otorgaron.

Artículo 14. *Incumplimientos.*

El incumplimiento total o parcial de los requisitos establecidos en esta Orden y demás normas aplicables, dará lugar a la cancelación de la garantía en el caso que proceda, y a la obligación de liberar como avalista al ICREF.

Disposición final primera. *Impugnación.*

Contra la presente Orden cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, así como los recursos que, de acuerdo con la legislación vigente, se estimen convenientes.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

ANEXO I

Formulario de solicitud[1] línea ICREF AVAL JOVEN

SOLICITUD Y DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LÍNEA ICREF AVAL JOVEN

D./D.ª ..... DNI/NIE.....
D/D.ª ..... DNI/NIE.....

Como persona/s solicitante/s de préstamo avalado acogido a la línea ICREF AVAL JOVEN (Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras (BORM xxx de xxxx,) por la que se regula la línea ICREF AVAL JOVEN destinada al acceso de jóvenes a la vivienda en régimen de propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 a) de la citada Orden y en concordancia con el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

1. Que la unidad de convivencia a la que se refiere mi solicitud está compuesta por las personas que relaciona y, en su caso, está afectada por alguna de las siguientes circunstancias (marcar la que proceda):

Discapacidad ☐ / Grado ☐

Familia Numerosa de carácter general ☐ / especial ☐

2. Que la vivienda por la que se solicita financiación constituirá domicilio habitual y permanente en los términos establecidos por la normativa reguladora de esta línea de avales.

3. No tener ningún integrante de la unidad de convivencia (incluida la/s persona/s firmante/s de esta declaración) en propiedad o en usufructo alguna vivienda en España, salvo en los supuestos permitidos por esta Orden (marcar, en su caso, el que proceda):

☐ El derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se ha obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.

☐ No disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio; situaciones catastróficas o situaciones de violencia de género o amenaza/víctima de terrorismo.

☐ La vivienda resulta inaccesible por situaciones sobrevenidas de dependencia o discapacidad, reconocidas oficialmente, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%).

4. Que dispongo de la documentación necesaria de acreditación de lo recogido en esta declaración y que dicha documentación estará siempre disponible y se presentará inmediatamente a la autoridad competente cuando ésta la requiera para su control o inspección.

5. Que cualquier hecho que suponga la modificación de alguno de los datos incluidos en esta declaración será comunicado oportunamente de acuerdo a lo establecido en la Orden reguladora de la línea ICREF AVAL JOVEN.

---

[1] Modelo de formulario a cumplimentar por las personas solicitantes al presentar ante la Entidad financiera la solicitud del préstamo de financiación avalado regulado en esta Orden.

6. Que los datos y manifestaciones que figuran en este documento son ciertos y conozco lo establecido en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que determina que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o la no presentación de la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y que la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias determinará la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como en su caso, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante el periodo de tiempo que viniere determinado en las normas sectoriales de aplicación.

7. Que conozco las condiciones, requisitos y obligaciones que conllevan la obtención del aval y se me ha informado, en particular, de que en caso de beneficiarme de esta garantía sin cumplir los requisitos establecidos, responderé de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar, teniendo en cuenta que el importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido.

Y SOLICITO

Acogerme a la línea ICREF AVAL JOVEN, para lo que aporto la siguiente información y documentación:

1. Documentación acreditativa de los datos personales de la/s persona/s solicitante/s:

– Documento Nacional de Identidad o documento acreditativo de la identidad o tarjeta equivalente de los extranjeros residentes en territorio español.

2. COMPOSICIÓN DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA (conjunto de personas que vayan a habitar de forma habitual y permanente la vivienda para cuya financiación se obtiene la garantía, con independencia de la relación existente entre ellas).

– Marcar en caso de que proceda: La unidad de convivencia de la persona solicitante constituye Familia Numerosa: ☐ general / ☐ especial.

01 Miembro		
Tipo de Documento: DNI☐ NIE ☐	Nº. de Documento:	
Nombre y apellidos: Fecha de nacimiento:		
Discapacidad ☐/Grado ☐		
02 Miembro		
Tipo de Documento: DNI☐ NIE ☐	Nº. de Documento:	
Nombre y apellidos: Fecha de nacimiento:		
Discapacidad ☐/Grado ☐		
03 Miembro		
Tipo de Documento: DNI☐ NIE ☐	Nº. de Documento:	
Nombre y apellidos: Fecha de nacimiento:		
Discapacidad ☐/Grado ☐		

05 Miembro	
Tipo de Documento: DNI☐ NIE ☐	
Nombre y apellidos: Fecha de nacimiento:	
Discapacidad ☐/Grado ☐	
06 Miembro	
Tipo de Documento: DNI☐ NIE ☐	
Nombre y apellidos: Fecha de nacimiento:	
Discapacidad ☐/Grado ☐	

3. Acreditación de los umbrales de ingresos de la unidad de convivencia:

– Documento, válido en derecho, acreditativo del nivel de ingresos de la persona solicitante y, en caso en que proceda, de los miembros que vayan a integrar la unidad de convivencia, correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la financiación (entre otros: declaración de renta/certificado de la AEAT/certificado del órgano competente de reconocimiento de otros ingresos).

4. Documentación justificativa de la no titularidad de viviendas:

– Certificado catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad de convivencia.

5. Acreditación de las características de la vivienda:

– Contrato de compraventa de la vivienda adquirida.

Fdo.: Fdo.:

ANEXO II

Cláusula consulta/tratamiento de datos personales préstamo avalado línea ICREF AVAL JOVEN

Las personas firmantes, en aplicación del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no se oponen a que la Dirección General competente en materia de vivienda, a efectos de verificación del cumplimiento de las condiciones necesarias para acceder a la garantía, consulte los datos relacionados/no autorizan a que consulte los datos tributarios.

Las personas firmantes que han mostrado su oposición/no autorización a que el órgano administrativo competente consulte u obtenga los mencionados datos y documentos, QUEDAN OBLIGADOS A APORTARLOS cuando le sean requeridos.

Certificados que van a ser consultados por la Administración:

1. Datos de familia numerosa (si procede).
2. Datos de Discapacidad (si procede).
3. Datos tributarios relativos a nivel de ingresos.

SOLICITANTE		01 MIEMBRO	
Nombre:		Nombre:	
DNI/NIE:		DNI/NIE:	
( ) Me opongo a que la Administración consulte mis datos. ( ) No autorizo la consulta de datos tributarios. Fdo.		( ) Me opongo a que la Administración consulte mis datos. ( ) No autorizo la consulta de datos tributarios. Fdo.	
02 MIEMBRO		03 MIEMBRO:	
Nombre:		Nombre:	
DNI/NIE:		DNI/NIE:	
( ) Me opongo a que la Administración consulte mis datos. ( ) No autorizo la consulta de datos tributarios. Fdo.		( ) Me opongo a que la Administración consulte mis datos. ( ) No autorizo la consulta de datos tributarios. Fdo.	
04 MIEMBRO:		05 MIEMBRO:	
Nombre:		Nombre:	
DNI/NIE:		DNI/NIE:	
( ) Me opongo a que la Administración consulte mis datos. ( ) No autorizo la consulta de datos tributarios. Fdo.		( ) Me opongo a que la Administración consulte mis datos. ( ) No autorizo la consulta de datos tributarios. Fdo.	

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, así como en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales se le informa que sus datos personales serán tratados por la

Consejería de Fomento e Infraestructuras (Plaza Santoña, 6, 30006, Murcia. Teléfono: 968 228848) como Responsable del Tratamiento (Dirección General de Vivienda) en base a un interés público (artículo 6.1, c) del RGPD con la finalidad de la gestión de las garantías de financiación obtenida en la línea ICREF AVAL JOVEN. Los datos de carácter personal aportados sólo se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se ha recabado. Asimismo, se informa a las personas participantes que no se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal.

Las personas participantes podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, portabilidad y limitación del tratamiento así como, a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, para ello se deberán dirigir mediante solicitud a la Dirección General de Vivienda Puede consultar la información y requisitos del procedimiento de ejercicio de derechos (2736) en el apartado de PROTECCIÓN DE DATOS de la Web www.carm.es En cualquier caso, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).

§ 12

Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 29, de 4 de febrero de 2006
«BOE» núm. 133, de 5 de junio de 2006
Última modificación: 27 de marzo de 2015
Referencia: BOE-A-2006-9896

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 Real Decreto 1630/1992 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 desarrollar 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 legalidad 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, completando 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 trasparencia 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.

Convienen 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 instalaciones 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 equipararán al promotor, a efectos de la presente Ley, las figuras del gestor de cooperativas, comunidades de propietarios u otras análogas 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.

Cada uno de los técnicos integrantes de la dirección facultativa tendrá la obligación de entregar al promotor las fichas de las carpetas del Libro de Edificio que les corresponden, debidamente cumplimentadas.

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. *Declaración Responsable de Laboratorios y Entidades de Control de Calidad en la Edificación.*

1. Las actuaciones para el seguimiento de la declaración responsable de laboratorios de ensayo y entidades de control de calidad en la edificación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se llevarán a cabo conforme a la normativa vigente en materia de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, en el término y los efectos que se determinan en el mismo, siendo el órgano competente la consejería con atribuciones en materia de vivienda, a través de la dirección general que tenga asumidas esas competencias.

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, unidades 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 práctica 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 adhesión 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, dentro 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.

Disposición sobre derogación y vigencia 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.

Disposición sobre derogación y vigencia 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.).

§ 13

Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 260, de 9 de noviembre de 2001
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2001-90258

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda, uno de los bienes más importantes en muchos órdenes vitales, ha venido siendo tradicionalmente poco documentada en su entrega al usuario. Por este motivo, se ha ido extendiendo la conciencia de la necesidad de que los gestores del proceso de la edificación entregaran al comprador o usuario de la vivienda y/o edificio, la documentación suficiente para poder llevar a cabo con eficacia determinadas acciones durante su uso y vida útil.

La eficacia de estos actos pasa por contar con la documentación descriptiva necesaria que permita al usuario conocer debidamente el edificio entregado, sus garantías y seguros y, finalmente, las Instrucciones para un adecuado uso y mantenimiento, así como de comportamiento en situaciones de emergencia.

Estos derechos de documentación de los usuarios de las edificaciones, ya sea debido a la obligación establecida en los reglamentos o a la espontaneidad de las empresas suministradoras, no pueden ser distintos a los establecidos para cualquier otro tipo de acto de consumo. Por eso, la Ley 26/1984, para la Defensa de los consumidores y usuarios, estableció con carácter general el derecho a la información, que tuvo un desarrollo incipiente en el RD 515/1989.

Manteniendo esta línea, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.) en sus artículos 7, 9, 11 y 13 establece un desarrollo mayor, introduciendo el espíritu tanto de la Ley 26/84 como del R.D. 515/89 dentro de un proceso edificatorio reglado.

La documentación a entregar, una vez finalizadas las obras, la concreta el artículo 7.º de la LOE en los siguientes documentos: la relación de agentes intervinientes; el proyecto, con las reformas que se hayan producido; el acta de recepción; el resultado del control realizado conforme artículo 13.º; y las instrucciones de uso y mantenimiento, abundando, en el artículo 16.º, en las obligaciones oportunas en lo referente a la conservación.

El desarrollo completo de este derecho hace necesario una regulación por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 10.uno.2 de su Estatuto de Autonomía, que precise y normalice la documentación a entregar, los hitos de su entrega y las responsabilidades de los distintos agentes en su elaboración, custodia y transmisión.

Por otra parte, para atender otras necesidades evidenciadas en la conservación del parque construido, se hace preciso también organizar documentalmente en la misma línea, las actuaciones de mantenimiento que sobre el mismo se realicen.

Este Decreto pretende cubrir las necesidades de elaboración, entrega y conservación del global de la documentación que se recogerá en el denominado Libro del Edificio, desarrollándolo en el ámbito de la vivienda, aunque en el futuro podría hacerse extensivo a edificios de otros usos.

Adicionalmente, esta disposición establece pautas para la prevención y acción de los usuarios en casos de emergencia ante accidentes previsibles en un edificio, tales como los incendios, explosiones o terremotos.

Con ello se pretende contribuir a la formación de una conciencia específica en los usuarios para que, una vez conocido su edificio por la documentación descriptiva aportada, les permita un uso razonable de sus prestaciones, les haga considerar natural la realización de operaciones de mantenimiento y los mantenga suficientemente informados de cómo prevenir accidentes o actuar en caso de emergencia.

Con esta normativa la Administración Regional abunda en la consideración de que un patrimonio inmobiliario bien conservado es una de las mayores fuentes de riqueza de la comunidad.

Finalmente, es conveniente hacer las siguientes consideraciones para situar este Decreto en relación con sus fines y objetivos. Se parte del hecho de que la LOE puede ser cumplida, en lo referente al artículo 7.º, sin necesidad de que exista un documento tipificado, dado que la Ley señala la documentación a entregar y quién debe elaborarla. Pero, dada la novedad de la exigencia legal y la dispersión del resultado a que puede dar lugar el dejar los genéricos textos de la Ley a la interpretación de cada profesional o a los criterios de cada propietario, se considera oportuno ofrecer una norma de desarrollo que sirva de orientación de contenidos y de normalización de formatos, al objeto de dar respaldo a los que han de ejecutar y acreditar la tarea y conseguir los mejores resultados para todos los destinatarios del Libro del Edificio.

En su virtud, y una vez cumplido el trámite de audiencia a todos los agentes de la edificación, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en reunión de fecha 2 de noviembre de 2001,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular el Libro del Edificio, mediante la definición de su alcance y del contenido de su estructura, reglando su documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente a la obra ejecutada y a su período de explotación. Su fin es fomentar la conservación del buen estado de las viviendas y los edificios que las albergan, con sus instalaciones complementarias, estableciendo los mecanismos necesarios para un uso y mantenimiento adecuados durante el período de vida útil de los mismos.

Artículo 2. *Ámbito.*

Este Decreto será de aplicación en el ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y para los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda.

Asimismo, queda comprendido dentro del ámbito de aplicación de este Decreto el parque de viviendas existentes, que recibirán un tratamiento específico y diferenciado del de la vivienda de nueva construcción.

En uno y otro caso, existirá una documentación específica denominada Libro del Edificio que, en el primer caso, se denominará de Viviendas de nueva construcción y en el segundo Libro del Edificio Simplificado.

Artículo 3. *Estructura del Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio está compuesto por una serie de documentos que registrarán el historial técnico, jurídico y administrativo del inmueble y, que ponen a disposición del usuario

la documentación necesaria para utilizar y conservar de forma adecuada el edificio, permitiendo realizar las tareas de entretenimiento y reparación en condiciones de seguridad.

2. El Libro del Edificio de Viviendas de nueva construcción estará compuesto por la documentación del edificio terminado, que en adelante denominaremos Carpeta de la Documentación, los Registros de la Calidad y la Carpeta de Instrucciones de Uso, Mantenimiento y Emergencia (U.M.E.).

a) La Carpeta de la Documentación estará constituida por los documentos de identificación, generales y descriptivos del edificio, los registros de garantías generales y específicas, y los datos de los agentes intervinientes en la construcción.

b) Los Registros de la Calidad recogerán los aspectos más significativos de las fases operativas y el control realizado en la obra de materiales, ejecución y pruebas de servicio. Mientras no esté regulado el Libro de la Calidad, la documentación de la calidad estará constituida por un resumen que haga referencia al control de calidad, realizado en obra sobre materiales, ejecución y pruebas de servicio, trípticos modelos y fotografías.

c) La Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia recogerá aquellas instrucciones específicas que sobre uso, mantenimiento y emergencia se deban elaborar, con definición expresa de la programación de limpieza, inspecciones y reposiciones, así como de las reparaciones realizadas, conteniendo los registros de las actuaciones relativas a todas estas operaciones.

3. El Libro del Edificio Simplificado es el documento que acredita las características principales de las viviendas anteriores a la entrada en vigor de este Decreto, a través de una mínima organización documental y una evaluación técnica de su estado, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de uso y conservación.

Estará compuesto de una Carpeta de documentación reducida, con planos esquemáticos de la estructura, cubierta y fachada, informes sobre la evaluación técnica de su estado y la Carpeta con las instrucciones específicas de uso y mantenimiento y emergencia.

Artículo 4. *Elaboración y Gestión del Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio tiene dos etapas claramente diferenciadas: la de su elaboración y la de su gestión. En la primera, los agentes profesionales de la parte del proceso que va desde la iniciativa de promover hasta la entrega a los usuarios, se encargan de ir recogiendo los datos y la documentación descrita en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

Desde el mismo momento en que se hace la entrega, se produce un relevo de la responsabilidad del Libro del Edificio, encargándose de su gestión el propietario o la comunidad de vecinos.

Artículo 5. *Obligaciones en la Gestión del Libro del Edificio.*

1. Con carácter general, los usuarios tienen la obligación de utilizar adecuadamente sus edificios, correspondiendo a la propiedad, bien de forma individual o formando parte de una comunidad de propietarios, custodiar y gestionar el Libro del Edificio y cumplir, con respecto al mantenimiento, las siguientes obligaciones:

a) La Comunidad de Propietarios.

Nombrar al responsable del Libro del Edificio, denominado responsable de mantenimiento en el organigrama de la comunidad de propietarios, que recaerá en alguno de los órganos regulados en la Ley de Propiedad Horizontal.

b) De cada Propietario o usuario En lo relativo al cumplimiento de lo establecido en el Libro del Edificio le corresponderá a los propietarios de viviendas del edificio las siguientes obligaciones:

b.1 Recopilar la información necesaria para realizar las operaciones de mantenimiento y colaborar con el responsable de la custodia y gestión de la documentación del Libro del Edificio, siendo extensivas estas obligaciones a los usuarios.

b.2 Transmitir, en caso de la venta de la vivienda, al comprador la documentación que posea en relación con el estado, uso y mantenimiento de la misma.

2. En el caso de arrendamiento, el propietario debe poner a disposición del arrendatario la documentación de la vivienda que le permita ejercitar su responsabilidad en el uso de la misma y conocer las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

3. En lo relativo a la gestión, le corresponden a los responsables de la custodia y gestión de la documentación del Libro del Edificio o propietarios, en su caso, las siguientes obligaciones:

a) Tener a su cargo la custodia del Libro del Edificio, debiendo completar y actualizar su documentación, incorporando la documentación nueva generada.

b) Aportar un informe, a presentar en la reunión de la comunidad de propietarios, que refleje el cumplimiento de las obligaciones de la comunidad en relación con el Libro del Edificio, cuando se produzca el relevo del responsable del mantenimiento.

c) Será el encargado de la validación de los documentos que se vayan aportando al Libro del Edificio, cuando no sean originales y del registro de incidencias y de operaciones de mantenimiento.

d) Entregar a la Comunidad Autónoma un resumen de los registros de las actividades de uso, mantenimiento y emergencia (UME), conforme al modelo que se desarrolle y a la forma que se establezca para la gestión informática de los datos.

e) Facilitar la consulta del Libro del Edificio a los propietarios y, en su caso, permitir la reproducción de los documentos integrantes del mismo.

Artículo 6. *Seguimiento Administrativo.*

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, realizará el correspondiente seguimiento administrativo del desarrollo del presente Decreto.

El seguimiento, que tendrá las características propias de control administrativo para verificar el cumplimiento de las obligaciones reguladas, permitirá, además, obtener la información necesaria sobre el estado del proceso y el parque edificatorio de la Región, para avanzar e intervenir en la solución de los problemas sistemáticos que a través de su seguimiento se evidencien.

Reglamentariamente se establecerá dónde y cómo se dejará constancia documental de las actuaciones realizadas, referidas al Libro del Edificio.

Artículo 7. *Medidas de Fomento.*

Al objeto de facilitar la mejor aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a la formalización del Libro del Edificio, la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, desarrollará las correspondientes guías y programas informáticos para facilitar la cumplimentación de los documentos exigibles en la formalización del citado libro.

Asimismo, se establecerán medidas de fomento que propicien la implantación del Libro del Edificio Simplificado en el parque de viviendas ya existentes, mediante la implementación de las oportunas campañas.

Disposición Transitoria.

Las promociones de edificios de viviendas con licencias o autorizaciones de obras anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán por las disposiciones vigentes sobre la materia en el momento de su otorgamiento.

Disposición final primera.

El presente Decreto entrará en vigor a los 30 días desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Disposición final segunda.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

§ 14

Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edifico para inmuebles de viviendas de nueva construcción

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 252, de 30 de octubre de 2010
Última modificación: 20 de junio de 2022
Referencia: BORM-s-2010-90257

Con fecha 4 de febrero de 2006, se publicó en el BORM la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia.

En sus artículos 15, 16 y 17 se define y estructura el Libro del Edificio, que 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, posibilitando realizar las tareas de entretenimiento y reparación en condiciones de seguridad.

Mediante Decreto n.º 80 de 2 de noviembre de 2001, se reguló el Libro del Edificio de la Región de Murcia, instrumento desarrollado mediante Orden de 14 de febrero de 2002, por la que se aprueba el modelo «Libro del Edificio» para inmuebles de viviendas de nueva construcción. Después de haber transcurrido 4 años desde su publicación, se consideró conveniente la modificación de dicha Orden en base a la experiencia acumulada durante este período.

Con posterioridad, la aparición de diversas Leyes y Reales Decretos [R.D. 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, R.D. 1027/2007, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), R.D. 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, R.D. 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la instrucción de hormigón estructural (EHE-08), Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y R.D. 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las Entidades de Control de Calidad de la Edificación y a los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación, para el ejercicio de su actividad], hacen imprescindible una nueva regulación del Libro del Edificio.

La presente Orden viene a desarrollar el Decreto n.º 80 de 2 de noviembre de 2001, en virtud de la disposición final segunda que faculta al Consejero para dictar las disposiciones necesarias para su ejecución.

Por cuanto antecede, en ejercicio de las competencias atribuidas en la materia, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente disposición es regular el modelo de Libro del Edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción que se define en los Anexos de la presente Orden.

Artículo 2. *Ámbito.*

La presente Orden será de aplicación a todos los edificios de viviendas de nueva construcción, incluidas las unifamiliares, y a los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda.

Artículo 3. *Características del Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio estará compuesto por documentos impresos y documentos adheridos o archivados en un soporte que unidos permitan su encarpetado y archivo a la vez que su protección.

Los documentos y soportes tendrán formato A4 en posición vertical, su encuadernación permitirá una apertura a 180º sin daños ni desprendimientos, permitiendo la ampliación e incorporación de nuevos documentos, así como el etiquetado y paginado.

La información recogida en el libro se realizará siguiendo el modelo oficial que establece un formato uniforme de archivo documental en el ámbito de la Región de Murcia definido en el Anexo I.

Artículo 4. *Composición y Contenido.*

La información se dispondrá en carpetas o archivos que faciliten su consulta y su clasificación, quedando ordenados en tres apartados, los referidos a la Carpeta de la Documentación, a la Carpeta de la Calidad y a la Carpeta de Instrucciones de Uso, Mantenimiento y Emergencia.

Existirá un índice general en el que se identifiquen los documentos y se haga referencia a la estructura del contenido.

El contenido de la Carpeta de la Documentación, referenciado en el artículo 3 del Decreto n.º 80 de 2 de noviembre de 2001, se realizará conforme lo expresado en el Anexo II, la Carpeta de la Calidad, se estructurará conforme lo establecido en el Anexo III, definiéndose en el Anexo IV de esta Orden las características, contenido y composición de la Carpeta de Instrucciones de Uso, Mantenimiento y Emergencia.

Artículo 5. *Obligaciones en la elaboración del Libro del Edificio.*

Con respecto a las obligaciones de los agentes definidas en la LOE, y conforme lo establecido en el artículo 4 del Decreto n.º 80 de 2 de noviembre de 2001, en la presente disposición se desarrollan las que con respecto a la elaboración y transmisión del Libro del Edificio de nueva construcción se deben cumplir.

En todos los casos todos los agentes tendrán la obligación genérica de facilitar los documentos necesarios a otros agentes para cumplir con sus obligaciones con respecto a la documentación del Libro del Edificio y cumplimentar las fichas contenidas en los anexos propias de su actividad.

En relación a lo anterior, se establecen las siguientes responsabilidades en función de sus actuaciones:

a) Del Promotor.

El promotor entregará un ejemplar del Libro del Edificio a los propietarios o a la comunidad de propietarios con el formato descrito en el Anexo I, con anterioridad a la firma de la escritura de propiedad, de lo que quedará constancia con la cumplimentación del correspondiente modelo de ficha del Anexo II.

En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponden al Promotor las siguientes obligaciones:

• Comunicar anticipadamente a todos los agentes contratados directamente por él, la obligación de llevar a cabo desde el principio del proceso las operaciones relacionadas con la elaboración del Libro del Edificio.

• Formalizar el Libro del Edificio recabando y archivando la documentación generada en el proceso por el resto de los agentes en relación con las obligaciones dimanantes de la LOE y de la presente Orden.

• Promover las condiciones y facilitar la documentación necesaria para que los agentes por él contratados puedan cumplir con sus obligaciones respecto del Libro del Edificio.

• La recogida, archivo y custodia hasta la inclusión en el Libro del Edificio de los datos de los agentes y certificados de garantía. Para este fin se servirá del constructor y del Director de la Ejecución de la obra.

• Cumplimentar las fichas contenidas en el Anexo II propias de su actividad.

En caso de que el promotor contrate directamente la totalidad o algunas de las partidas asumirá en las mismas las obligaciones del constructor.

b) Del Proyectista.

El Proyectista aportará un ejemplar del proyecto de ejecución visado, en su caso, por su colegio profesional y cumplimentará las fichas contenidas en el Anexo II propias de su actividad.

c) Del Director de Obra.

El Director de la Obra debe elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para incluir en el Libro del Edificio con las siguientes obligaciones.

• Redactar las Instrucciones de Uso, Mantenimiento y Emergencia conforme al Anexo IV.

• La recogida y archivo hasta la inclusión en el Libro del Edificio de la documentación descriptiva de las modificaciones respecto del Proyecto de Ejecución en aquellas unidades de obra afectadas por cambios durante la ejecución conforme al Anexo II.

d) Del Director de la Ejecución de la obra.

En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponde al Director de la Ejecución de las obra las siguientes obligaciones:

• Cumplimentar, en su caso, la Carpeta de la Calidad y los Registros de la Calidad conforme Anexo III, en todos sus apartados, ocupándose de las operaciones de Control (Planificación, registro, decisión y acciones correctoras).

e) Del Constructor.

El Constructor colaborará con la Dirección Facultativa de la Obra en la preparación de la documentación de la obra ejecutada, tanto por sí mismo, como haciendo cumplir a las empresas contratadas por él las obligaciones que se describen a continuación. En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponden al constructor, las siguientes obligaciones:

• La recogida, el archivo y la custodia para su entrega al promotor, hasta la inclusión en el Libro del Edificio, de la documentación relativa a las garantías generales y específicas recogidas en el Anexo II, correspondiente a los suministradores de productos, servicios o de operaciones de ejecución. El Constructor está obligado a reclamar esta documentación a todas las empresas contratadas por él, no pudiendo alegar la omisión de aquellas.

f) De los Instaladores.

En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponden a los instaladores las siguientes obligaciones:

• Proporcionar al Promotor los boletines, autorizaciones, certificaciones o memorias de la instalación que acreditan la inscripción o autorización de la empresa y que los trabajos realizados y los materiales empleados cumplen los reglamentos de aplicación, así como los planos de disposición y esquemas de la instalación realizada. Estas garantías estarán explícitamente expresadas conforme se establece en los anexos.

• Proporcionar al promotor los certificados de garantía e instrucciones de los equipos instalados.
• Proporcionar al Director de Obra las Instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones realizadas.

g) De Fabricantes y Suministradores de Productos.

En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponden a los fabricantes de productos o sistemas las siguientes obligaciones:

• Proporcionar en el momento del suministro al Constructor la documentación relativa a la identificación y las garantías descritas en el Anexo II.
• La documentación de características del producto y la duración esperada del mismo con las prácticas de mantenimiento recomendadas.

h) Del Laboratorio de Ensayos de Control de Calidad.

El laboratorio de ensayos contratado para la realización de los ensayos y pruebas deberá haber presentado Declaración Responsable ante el órgano competente, con carácter previo al inicio de su actividad, identificando los ensayos y pruebas de servicio que puedan realizar.
Los ensayos los llevará a cabo con la intensidad y condiciones establecidas en el Plan de Control elaborado por el Director de la Ejecución de la obra en el marco del correspondiente sistema de calidad del laboratorio.
En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponden al laboratorio las siguientes obligaciones:

• Expresar el resultado de su actividad reflejándose en actas de ensayo o prueba, conforme modelos oficiales, en su caso, que incluirán la incertidumbre total asociada a las prácticas habituales del mismo.
• Proporcionar en tiempo y forma al Director de la Ejecución de la Obra las actas de ensayos y pruebas, no pudiéndose retrasar su entrega respecto del momento de la toma de decisiones sobre una determinada unidad de obra, salvo indicación de un reglamento de aplicación.
• Documentar las garantías de su actividad.

i) De las Entidades de Control de Calidad.

Cuando el Promotor contrate una Entidad de Control de Calidad, ésta deberá haber presentado Declaración Responsable ante el órgano competente, con carácter previo al inicio de su actividad, identificando los campos y fases de actuación en que vayan a prestar su asistencia técnica, aportando toda la documentación relativa al control de calidad realizado.
En lo relativo a la elaboración del Libro del Edificio le corresponden a la Entidad de Control de Calidad las siguientes obligaciones:

• Proporcionar los informes técnicos conforme a modelos oficiales, es su caso, correspondientes a su función, no pudiéndose retrasar su entrega respecto del momento de la toma de decisiones sobre una determinadas unidad de obra.
• Documentar las garantías de su actividad.

Artículo 6. *Medidas de Control y Seguimiento Administrativo.*

En viviendas promovidas por las Administraciones Públicas, un ejemplar completo del Libro del Edificio quedará depositado en el organismo competente de la Administración promotora.
Los Colegios profesionales, encargados de los visados de la documentación correspondiente de las Instrucciones UME y de la Carpeta de la Calidad o de los Registros de la Calidad, mantendrán en depósito un ejemplar del documento sometido a visado.
Para la obtención de la correspondiente Cédula de habitabilidad, Licencia de primera ocupación, Declaración definitiva o Calificación definitiva, será obligatorio adjuntar con la solicitud ante el organismo encargado de la tramitación del expediente, un ejemplar de la Carpeta de la Documentación y un ejemplar de la Carpeta de Uso, Mantenimiento y

Emergencia debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, que quedarán archivados en su expediente administrativo, y Certificado del departamento encargado de la Gestión de la Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma de que la Carpeta de la Calidad es conforme. Dicho certificado deberá expedirse en el plazo de 20 días desde su entrada en la Consejería. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído el certificado, éste tendrá carácter favorable.

La Carpeta de la Calidad, una vez visada por el Colegio de Aparejadores, y Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, será remitida por los promotores, en su caso, al departamento encargado de la Gestión de la Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma, para que su tratamiento estadístico permita retroalimentar el proceso y reconducir las acciones de mejora en la calidad de las edificaciones en la Región.

En el siguiente cuadro se especifican los organismos encargados del depósito de la documentación del Libro del Edificio.

LIBRO DEL EDIFICIO	TIPO DE VIVIENDAS	ORGANISMOS				
		Administración Promotora	Comunidad Autónoma	Ayuntamientos	COAM	COAATIEM
CARPETA DE DOCUMENTACIÓN	V.P.P.	X		X		
	V.P.O.		X	X		
	V.Libres			X		
REGISTROS DE LA CALIDAD	V.P.P.	X	X			X
	V.P.O.		X			X
	V.Libres		X			X
CARPETA UME	V.P.P.	X		X	X	
	V.P.O.		X	X	X	
	V.Libres			X	X	

Disposición transitoria primera.

Las promociones de edificios de viviendas con licencias o autorizaciones de obras solicitadas antes de la entrada en vigor de la presente orden se regirán por las disposiciones vigentes sobre la materia en el momento de formular dicha solicitud.

Disposición transitoria segunda.

Hasta tanto se apruebe la Carpeta de la Calidad, el promotor enviará, previo visado por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, para su validación mediante certificado por parte del Departamento encargado de la Gestión de Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma, una vez finalizada la estructura, los Registros de la Calidad debidamente cumplimentados.

Dicho certificado deberá expedirse en el plazo de 20 días desde su entrada en la Consejería. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído el certificado, éste tendrá carácter favorable.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de la presente Orden, quedará derogada la Orden de 3 de octubre de 2006, por la que se aprueba el modelo «Libro del Edificio» para inmuebles de viviendas de nueva construcción.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BORM.

ANEXO I

Formato del archivo documental del Libro del Edificio

El Libro del Edificio estará compuesto por documentos impresos y documentos adheridos o archivados en un soporte que unidos permitan su encarpetado a la vez que su protección.

La encuadernación del Libro del Edificio, sin incluir el proyecto de ejecución, se organizará en una carpeta de tapas duras plastificadas con una dimensión mínima de DIN A4 (297 x 210 mm.) y una dimensión máxima de 320 x 250 mm.

Su apertura se realizará en vertical y será capaz de contener archivadores y bolsas de plástico para documentos adheridos unidos al igual que el resto de la documentación escrita por cuatro puntos de anclaje que permitirán mediante su apertura la ampliación y sustitución de documentos.

El Libro quedará identificado en la portada y en el lomo con lo siguiente:

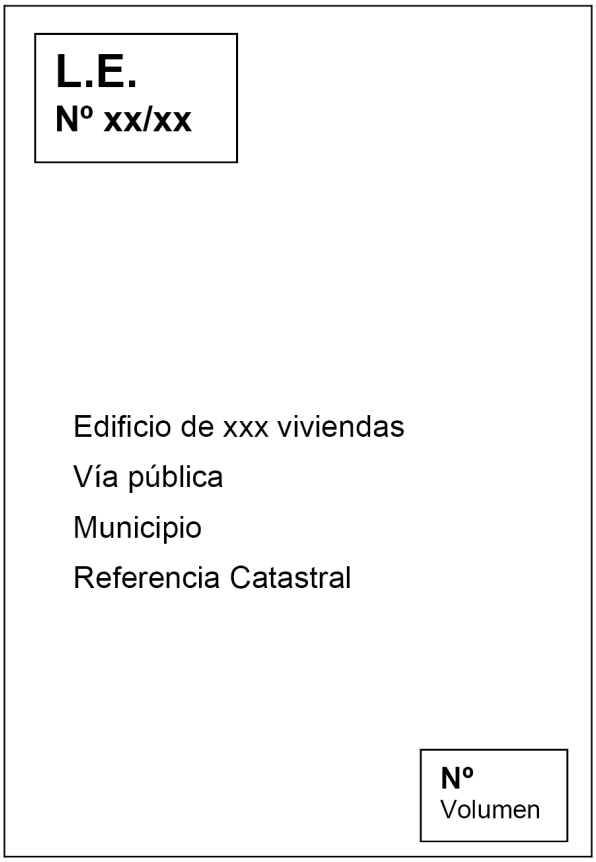
– L.E n.º, (el número del libro estará compuesto por un número precediendo al año XX/XX que serán correlativos en función de la fecha de visado del proyecto, siendo el Colegio Profesional del Director de Obra el encargado de expedir la numeración en el momento del visado).

– Edificio de..... (n.º de viviendas).

– Nombre y nº de la vía pública (calle, plaza, Avda, etc.).

– Referencia catastral de la finca.

– Número de volumen de libro, en su caso.



Abril 2010

ANEXO II

Carpeta de la documentación

Contenido y formato

La Carpeta de la Documentación estará constituida por los documentos de identificación, generales y descriptivos del edificio, los registros de garantías generales y específicas, y los

datos de los agentes intervinientes en la construcción. Los modelos de documentos y fichas a incluir en la carpeta de Documentación responderán al formato y diseño oficial que se incluyen en este Anexo, siendo el contenido del mismo el siguiente:

ÍNDICE LA CARPETA DE LA DOCUMENTACIÓN

1 Datos de Identificación:

1.1 Datos de localización.
1.2 Fotografías.
1.3 Registro de los Propietarios.

2 Documentación General:

2.1 Registros de la documentación general del Edificio.

3 Documentación Descriptiva:

3.1 Proyecto de Ejecución / Registro de modificaciones.
3.2 Proyectos complementarios / Registro de modificaciones.

4 Documentación de Garantías:

4.1 Registros de las Garantías Generales.
4.2 Registros de las Garantías Específicas.

De construcción.
De instalaciones.

5 Datos de los agentes intervinientes.

1. Datos de Identificación.

El edificio, requerirá para su identificación una serie de datos de localización y descripción física que lo sitúen dentro del entorno donde ha sido construido.

A los datos básicos tales como la denominación del edificio, el número de policía, parcela y catastral, se incorporan planos y fotografías que ayuden a identificarlo plenamente para cualquier persona que consulte el Libro del Edificio.

A los datos de localización y descripción física se añaden las fechas de inicio, finalización de las obras y suscripción del acta de recepción, convirtiendo a este documento en registro histórico del mismo que quedará reflejado en la ficha mod. 1.1

Se ha reservado espacio para incluir un plano de situación indicando el nombre de las calles adyacentes.

Se adjuntarán fotografías para identificar visualmente el edificio, cuyo formato ha de ser en color y medidas 10x15 cm. en ficha mod. 1.2. El número de fotografías a incorporar puede variar entre un mínimo de dos y un máximo de seis. Organizadas en grupos de dos, donde deben aparecer:

– Fotografías del solar vacío o de inicio de la obra.
– Fotografías de las fachadas.

Cuando se efectúen operaciones de mantenimiento de fachada se realizaran nuevas fotografías para incorporarlas al Libro del Edificio, señalando la nueva fecha de elaboración.

La relación de propietarios que se establece con este documento pretende convertirse en un registro vivo, debiendo actualizarse siempre que se produzca alguna modificación en el mismo. Junto a la fecha de elaboración se incluirá la firma de la persona responsable, en ese momento, de la custodia del Libro del Edificio.

Las fichas que queden anuladas se guardarán junto a las vigentes a manera de referente histórico del edificio.

2. Documentación General.

Esta información se organiza en dos grupos, separando la puramente administrativa de aquellos datos relacionados con el régimen jurídico del edificio. La información aportada ha de comprender documentos originales o fotocopias validadas. El proceso de validación se produce en dos fases:

– Cuando el promotor hace entrega del Libro del Edificio, firma un documento (Acta de Entrega del Libro del Edificio mod. 2.2) donde confirma la veracidad de toda la documentación aportada.

– A partir de ese momento, será la persona responsable de la custodia del Libro del Edificio la encargada de validar, con su firma, toda la documentación que se vaya aportando al mismo.

Durante el proceso de construcción se genera documentación de interés para el usuario cuyas fotocopias se incorporan al Libro del Edificio a fin de facilitar un cuerpo documental integrado.

Su contenido se relacionará a modo de índice en la ficha mod. 2.1, indicándose los casos en que sea preciso aportar un archivo o bolsa adjunta con los documentos referenciados.

Cuando alguna información solicitada no se vaya a incorporar, habrá que indicarlo en el apartado de observaciones.

De la documentación generada durante la obra, es necesario incorporar al Libro del Edificio las siguientes fotocopias de:

– Licencia de Obras.

– Acta de Recepción del Edificio Terminado acompañada del Certificado final de obra.

– Acta de subsanación de Defectos, en el caso de producirse. (Este documento ha de entregarse con la firma que justifica la subsanación de los mismos).

– Libro de Subcontratación.

– Acta de Entrega del Libro del Edificio por parte del Promotor, mod. 2.2.

– Escritura de Obra nueva y División Horizontal.

– Estatutos de la Comunidad, en su caso, con la fecha de constitución. Esta información se puede incorporar con posterioridad al acto de entrega del libro, en el caso que se constituya posteriormente.

3. Documentación Descriptiva.

La existencia de documentación descriptiva y su contenido quedará reflejada en los mod. de fichas 3.1 y 3.2.

Proyecto de ejecución.

Será necesario incorporar una copia del proyecto o proyectos que sirviera de base para ejecutar las obras, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Documentación de las modificaciones.

Junto con este, en archivo diferente, ha de incorporarse la documentación complementaria que permita describir el resultado final de la construcción, es decir, el conjunto de documentos gráficos y escritos de suficiente legibilidad donde se reflejen las variaciones de la obra respecto al proyecto original visado. La documentación constará de:

– Memoria general del Director de la Obra justificando los cambios producidos, si los hubiere.

– Planos de Distribución, a escala suficiente, del conjunto de unidades de ocupación y de los servicios comunes, así como de los elementos de urbanización, en su caso.

– Planos y Memoria de la estructura realmente ejecutada.

– Planos y documentación facilitados por el instalador donde se reflejen los recorridos de las instalaciones, tanto por los espacios comunes como en las diferentes viviendas.

En los modelos de fichas 3.1 y 3.2 se indicará que información se ha incorporado al Libro del Edificio, respecto del proyecto, en el supuesto que no se haya producido variaciones algunas, el Director de la Obra indicará en el documento mod. 3.1 este supuesto.

La documentación de las modificaciones será visada por el colegio profesional del Director de la Obra.

4. Documentación de Garantías.

En este apartado se deben incluir todo tipo de documentos que sean de utilidad garante para el usuario, organizados como:

– Garantías Generales.
– Garantías Especificas.
– De Construcción.
– De instalaciones.

Garantías generales.

Se distinguen los seguros de daños o caución por vicios o defectos, de los seguros de responsabilidad de los agentes que de forma general han intervenido en la construcción. En el primer caso, se relacionarán siguiendo los criterios de la LOE y en el segundo podrán recogerse las garantías suscritas por cada agente, debiendo en ambos casos indicar en el modelo de ficha 4.1 lo siguiente:

– Tipo de Seguro.
– Cobertura y Franquicias, en su caso.
– Número de póliza.
– La Compañía Aseguradora.
– El Beneficiario, en su caso.
– Periodo de validez de la Cobertura.

Se deberán adjuntar en archivo anexo las pólizas o recibos de los seguros de daños.

Garantías específicas.

a) De Construcción.

Son aquellas que aportan los diferentes suministradores respecto a todos los productos y sistemas incorporados en el edificio.

– Certificados de garantía de los productos, sistemas y técnicas de aplicación de materiales y ejecución de unidades de obra por parte de fabricantes, constructores y subcontratistas.
El modelo de ficha 4.2a sirve de cabecera a este conjunto de garantías. En ella debe aparecer:
– Identificación clara del elemento asegurado.
– Datos de la Compañía Aseguradora.

b) De las instalaciones.

En lo referente a las instalaciones de que disponga el edificio, es de aplicación todo lo expresado en el apartado anterior con las precisiones específicas que se hacen a continuación, tomando como base la normativa vigente que sea de aplicación en cada caso:

– Certificado de la Instalación contra Incendios.
– Boletín de la Instalación de Agua Potable.
– Boletín/Certificado de la Instalación Eléctrica.
– Boletín/Certificado de la Instalación de Gas.
– Declaración CE de conformidad del Ascensor.
– Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado, cuando esté desarrollado reglamentariamente.
– Certificado de la inspección inicial de las instalaciones térmicas, cuando sea preceptivo.
– Certificado sobre la Instalación Térmica del Edificio, en su caso.
– Certificado de otras instalaciones (Telecomunicaciones,.....).

Se deberán incorporar a los documentos todas las referencias, sellos y diligencias que se puedan exigir a través de las diferentes normativas. En el modelo de ficha 4.2b se debe especificar:

– Tipo de instalación.
– Nombre del instalador / empresa y n.º de inscripción, en su caso.
– Boletín / Autorización / Certificado.
– Tipo de garantía con período de validez.
– Cobertura y Franquicia.

5. Documentación de los Agentes.

Para su inclusión en el Libro del Edificio como documentación se relacionarán los datos de los agentes que han participado en el proceso de construcción del edificio. Estos datos se consignarán en el modelo de ficha 5.1 debiendo figurar lo siguiente:

– Agente interviniente, NIF/CIF.
– Grado de intervención o parte de la obra en la que interviene.
– Domicilio y Población.
– Titulación con n.º de colegiado, Registro de empresa instaladora o Registro industrial, en su caso.

Se dejará constancia al menos de los siguientes agentes intervinientes:

– Promotor.
– Constructor (subcontratista).
– Proyectistas.
– Directores de Obra.
– Directores de la Ejecución de obra.
– Laboratorios y ECCE acreditados.
– Instaladores (Fontanería, Climatización, Gas, Electricidad, Elevadores, Telecomunicaciones, Incendios, etc.).

ANEXO III

La Carpeta de la Calidad

La Carpeta de la Calidad junto con la Carpeta de la Documentación y la de las Instrucciones UME, componen el Libro del Edificio.

Las acciones a llevar a cabo durante la obra se concretarán en una serie de etapas en las que planificación, registro, decisión, acciones correctoras y correctivas conformarán un ciclo.

En cualquier caso, toda esta actividad que se regula culmina en la Carpeta de la Calidad de la obra que han de incorporarse al Libro del Edificio para que quede constancia como resumen de las características relativas a la calidad del edificio que se entrega. Estos registros facilitarán las labores de diagnóstico y reparación en su momento.

La expresión Control de Calidad se refiere tanto a acciones de comprobación experimental de los requisitos como a su comprobación documental.

Los Registros de la Calidad, que formarán parte del Libro del Edificio en tanto no se desarrolle la Carpeta de la Calidad, deberán concretarse en 3 apartados:

• Resumen del Control de Calidad:

– Tabla resumen del control de calidad, ficha modelo 6.1.
– Fichas justificativas de las decisiones adoptadas ante una no conformidad, ficha modelo 6.2.

• Reportaje fotográfico, mod 7.1.

– Cimentación antes del hormigonado.
– Plantas de forjado o losas antes del hormigonado.
– Vista de la estructura en ejecución.

• Trípticos del control del hormigón, con las autorizaciones de uso de forjados o marcado CE de forjados y/o certificado de forjados in situ, fichas modelo 8.1, 8.2a, 8.2b y 8.2c respectivamente.

La tabla resumen del control de calidad recoge 3 columnas específicas diferenciando el control de calidad de los materiales, el de ejecución y el de la obra en servicio.

Cada una de estas columnas se subdivide en 4 apartados, referidos al tipo de material, elementos o sistema controlado, y a los resultados del control efectuado.

Ante una no conformidad existirá un rechazo absoluto o un rechazo relativo debiéndose justificar en el documento ficha modelo 6.2 las actuaciones del director de la ejecución de las

obras y las decisiones del director de obra al respecto del tratamiento dado a la no conformidad con la adopción de pruebas o estudios complementarios.

El Director de Ejecución de la obra aportará el reportaje fotográfico en las distintas fases de obra anteriormente descritas.

Los trípticos de control del hormigón, de las autorizaciones de uso de forjados o del marcado CE de forjados y/o certificado de forjados in situ en los documentos fichas modelos 8.1, 8.2a, 8.2b y 8.2c respectivamente, que se acompañan serán, mientras no exista la Carpeta de la Calidad, referencias obligadas a incluir en el Registro de la Calidad que forma parte del Libro del Edificio. Estas fichas se podrán sustituir por una certificación de la Dirección Facultativa de que los ensayos se han realizado y son conformes (anexos 1 y 2 de la ficha 8.1), o de que las viguetas colocadas corresponden con la autorización de uso o marcado CE de las mismas, (fichas 8.2.a y 8.2.c), adjuntando, en cada caso, la documentación correspondiente que lo acredite.

ANEXO IV

Carpeta de instrucciones de uso, mantenimiento y emergencia

1. Contenido y Formato.

Las instrucciones UME han de ser un documento claro y sencillo acerca de las condiciones que han de cumplir los usuarios tras la entrega del edificio y estará redactado de forma comprensible para aquellas personas a las que van destinadas.

Para facilitar su normalización, las instrucciones para cada edificio recogerán los aspectos comunes, conteniendo una información genérica, y las propias del inmueble proporcionadas en una información específica. El primer tipo de instrucciones puede formar un cuerpo aceptado que, incluso editado, puede entregarse a los usuarios.

El Director de la obra, por su parte, elaborará las instrucciones específicas que son propias del edificio de que se trate.

Las UME tendrán 4 apartados:

a) Información básica sobre contratos, suministradores de servicios y mantenedores.
b) Instrucciones genéricas de uso y mantenimiento.
c) Instrucciones específicas con los siguientes capítulos:

– Instrucciones de Uso.
– Instrucciones de Mantenimiento.
– Instrucciones de Emergencia.

d) Registros de operaciones de inspección, reparación y reposición.

La información básica, las instrucciones específicas y registros, deberán cumplimentarse en documentos modelos que se acompañan en este Anexo.

2. Responsabilidades en los procesos UME.

De la Comunidad de Propietarios (El responsable de mantenimiento) o Propietario individual:

– Será responsable de programar las operaciones de mantenimiento que se establecen en la guía UME en todos los espacios comunes del edificio, solicitando la presencia de profesionales o empresas legalmente autorizadas, cuando la situación lo requiera.

– Será el encargado de la validación de los documentos que se vayan aportando al libro del edificio, cuando no sean originales. Dicha validación se hará con la fecha y la firma del vocal de mantenimiento sobre la fotocopia que se va a conservar en el archivo documental del libro.

– Tendrá a su cargo el registro de incidencias y operaciones de mantenimiento, y el archivo documental correspondiente.

– Tener siempre el Libro del Edificio a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones públicas o autoridades competentes.

3. Información Básica.

En este apartado se recogen los datos de las empresas suministradoras de servicio, profesionales y empresas relacionadas con el mantenimiento con arreglo a la ficha modelo 11.1.

4. Instrucciones de Uso.

Las instrucciones específicas de Uso deben proporcionar al que habita la vivienda las indicaciones para que use el edificio de tal modo que se garantice su disfrute durante la vida útil sin daño para el edificio en su conjunto ni para sus componentes.

Asimismo, se deberán definir las prescripciones de uso ante situaciones concretas y relacionarlas con las precauciones a tener en cuenta para evitar desperfectos. En su caso, se acompañarán los manuales de funcionamiento de los equipos e instalaciones que lo requieran.

Como mínimo deberá contemplar los siguientes elementos, equipos o sistemas: estructuras, cubiertas, fachadas (cerramientos, carpinterías y revestimientos), Instalaciones (saneamiento, fontanería, térmicas, electricidad, contraincendios, aparatos elevadores) y accesibilidad.

Las instrucciones de uso se concretarán en las fichas modelo 9.1.

5. Instrucciones de Mantenimiento.

Dado que la duración de un edificio en su conjunto y de cada uno de sus componentes no es indefinida, se debe prever por parte de los usuarios la necesidad de un plan de mantenimiento. Este plan de mantenimiento tiene que nutrirse de información procedente del proceso de construcción, desarrollando las siguientes operaciones:

– Inspecciones preventivas y limpieza.
– Reposiciones programadas.
– Reparaciones.

Las inspecciones preventivas tienen por objeto conocer a tiempo la posibilidad de procesos de deterioro para anticiparse con las medidas adecuadas programadas en dos niveles, uno de primer contacto que lleva a cabo un encargado de la propia comunidad de vecinos y otra, menos frecuente, que lleva a cabo un profesional cualificado.

La limpieza de los elementos, tiene la función de evitar el deterioro y permitir el correcto funcionamiento de los sistemas y equipos..

Las reposiciones programadas se llevan a cabo con aquellos componentes de los que se conoce con suficiente exactitud su vida media de servicio, al objeto de evitar las consecuencias de su carencia en un determinado momento (extintores, luces de emergencia, etc.).

Las reparaciones son acciones que tienen por objeto recuperar la capacidad funcional de un elemento que la ha perdido (detectado en la vida de servicio) o por accidente o deterioro detectado en las inspecciones de mantenimiento.

Como mínimo deberá contemplar los siguientes elementos, equipos o sistemas: estructuras, cubiertas, fachadas (cerramientos, carpinterías y revestimientos) e Instalaciones (saneamiento, fontanería, electricidad, térmicas, telecomunicaciones, contraincendios, aparatos elevadores), accesibilidad.

En las fichas modelo 9.2 se cumplimentarán los apartados oportunos, definiéndose las primeras columnas (en la confección inicial). En las columnas correspondientes a los Registros se irán reflejando las fechas de las acciones realizadas en el tiempo que tendrán su correspondiente desarrollo y relación con las fichas denominadas Registro de operaciones y que están constituidas por: Limpieza / Inspecciones primarias (ficha modelo 10.1), Reposiciones programadas (ficha modelo 10.2), Inspecciones especializadas (ficha modelo 10.3), Registro de incidencias (ficha modelo 10.4).

6. Instrucciones de Emergencia.

Se deberán indicar las medidas de prevención y evacuación previstas en obra y las recomendaciones genéricas sobre la incorporación de futuras medidas en este ámbito, señalando aquellas circunstancias particulares del edificio que deben tenerse en cuenta.

Para una adecuada prevención de accidentes y pérdidas humanas en las emergencias es necesario que esté a disposición de los usuarios la siguiente documentación gráfica:

– Planos de la situación de los locales de control de las instalaciones.
– Planos de situación de los armarios de llaves.
– Esquemas de los paneles de control de instalaciones con las secuencias de corte en el caso de emergencia.

La documentación anterior se referirá a los servicios comunes y a cada unidad ocupacional, debiendo cada usuario disponer y conocer los propios de su vivienda.

Las acciones se concretarán mediante el establecimiento de una secuencia:

a) Evaluación del nivel de importancia y localización (grave o poco importante, requiere ayuda exterior o no).
b) Avisos, llamadas de emergencia o aviso a usuarios y señalización. (Indicar nº de teléfono: bomberos, ambulancias, policía, etc.).
c) Localización de armarios, llaves, equipos y accionamiento (llaves de corte, interruptores, extintores, etc.).
d) Cortes, bloqueos y aseguramiento de caídas que se deben realizar en cada caso, complementariamente (ante inundación / corte eléctrico, etc.).
e) Procedimiento de evacuación.

Se deberán prever y concretar las acciones a realizar ante una emergencia o siniestro contemplando como mínimo las siguientes:

– Incendios.
– Fugas de Agua.
– Fugas de gas.
– Explosión.
– Atrapamientos en ascensores.
– De origen atmosférico (inundación, gran nevada, vendaval).
– Movimientos importantes en la estructura sustentante.
– Accidentes en el interior del inmueble.
Los simulacros se harán bajo la coordinación del vocal UME. Los itinerarios de escape serán dados a conocer a los usuarios en una sesión previa a la realización del simulacro donde se adiestrará a los participantes en el empleo de los medios de alarma y extinción de fuego.

L.E
Nº

Edificio de

Vía pública:

Municipio:

Referencia Catastral:

Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas y
Ordenación del Territorio

Dirección General de
Territorio y Vivienda

Nº
Volumen

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 1.1

DENOMINACION DEL EDIFICIO:			
SITUACION	Dirección:	Bloque:	Nº:
	Denominación:		
	C.P.:	Municipio:	
	Ref. catastral:		
OBSERVACIONES:			

Fecha de la firma del acta de replanteo: _____

Fecha de la firma del certificado final de obra: _____

Fecha del acta de recepción: _____

PLANO DE SITUACION

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		Firma

Abril 2010

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 1.2

Fotografías del Solar y la Fachada

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		Firma

Abril 2010

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 1.3

Relación de Propiedades y Propietarios.

Unidad Registral	Uso	Coef. Participación	Planta y Puerta	Nombre o Denominación Social	D.N.I. o N.I.F.

FECHA	PROMOTOR	
	:	Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 1.3

Relación de Propiedades y Propietarios. Actualización

Unidad Registral	Uso	Coef. Participación	Planta y Puerta	Nombre o Denominación Social	D.N.I. o N.I.F.

FECHA	RESPONSABLE DEL LIBRO DEL EDIFICIO	Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 2.1

Documentación General

Doc. Incorporada Si	Doc. Incorporada No		
☐	☐	Licencia municipal de obras	Fecha:
			Expediente:
☐	☐	Acta recepción del edificio	Fecha acta:
			Fecha c. final obra:
☐	☐	Acta de subsanación de defectos	Fecha:
☐	☐	Libro de Subcontratación	Fecha:
☐	☐	Acta de entrega del libro del edificio	Fecha:
☐	☐	Escritura de obra nueva	Fecha:
			Notario:
			Protocolo Nº:
☐	☐	Escritura de división horizontal	Fecha:
			Notario:
			Protocolo Nº:
☐	☐	Estatutos de la comunidad de propietarios	Fecha Constitución:
☐	☐	Fecha calificación definitiva (en su caso)	Fecha:
			Expt. V.P.O.:

Observaciones:

FECHA	PROMOTOR	Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 2.2

Documentación Generada Durante la Obra

ACTA DE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO

Por el presente acto,

D.....

con D.N.I. o N.I.F. nº.....

en calidad de PROMOTOR

del edificio.....

sito en C/ .....

de la localidad de.....,
provincia de Murcia.

En cumplimiento de lo establecido por la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha..... de ..... de 20...., por la que se regula el libro del Edificio de nueva construcción.

HACE ENTREGA:

Del libro del edificio a,

D. .....

con D.N.I. o N.I.F., nº.....,

en calidad de .....,
quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta. (En caso de que este pendiente la constitución de la comunidad de propietarios, el propietario que recibe el libro se compromete a entregar el mismo a los órganos competentes de la Comunidad de Propietarios una vez que se haya constituido esta).

Y para que conste a los efectos oportunos, firman la presente Acta, en:

Murcia, a.....de.....de 20.....

El Promotor, El Propietario

Fdo: D. Fdo: D.

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 3.1

Documentación Descriptiva

PROYECTO DE EJECUCION

Arquitecto/s autor/es del proyecto:

Fecha de visado:

Arquitecto/s director/es de obra:

DOCUMENTACION INCORPORADA AL PROYECTO EN FASE DE EJECUCION, conforme al articulo 12.3.d de L.O.E.

Relación de documentos	Complementa o sustituye a	Fecha visado

DOCUMENTOS DEL INSTALADOR

Relación de documentos	Nombre del instalador

Se adjunta proyecto de ejecución y documentación complementaria, en su caso.

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 3.2

Documentación Descriptiva

PROYECTOS PARCIALES COMPLEMENTARIOS

Técnico	Tipo Proyecto	Fecha de visado

DOCUMENTACION DE MODIFICACIONES INCORPORADA EN OBRA,
conforme al articulo 12.3.d de la L.O.E.

Relación de documentos	Complementa o sustituye a	Fecha visado

DOCUMENTOS DEL INSTALADOR

Relación de documentos	Nombre del instalador

Se adjunta proyecto de ejecución y documentación complementaria, en su caso.

FECHA	TÉCNICO DEL PROYECTO PARCIAL COMPLEMENTARIO	Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 4.1a

Garantías Generales

GARANTIAS DE DAÑOS O CAUCION

- **Decenal (Art. 19.1.c L.O.E.) Elementos estructurales y cimentación**

Asegurador: _____ CIF: _____
Tomador del seguro: _____
Vencimiento: _____Cobertura: _____ Franquicia: _____

Nº de póliza_____

- **Trienal (Art. 9.1.b L.O.E.) Elementos constructivos e instalaciones**

Asegurador: _____ CIF: _____
Tomador del seguro: _____
Vencimiento: _____Cobertura: _____Franquicia: _____

Nº de póliza_____

- **Anual (Art. 9.1.a L.O.E.) Elementos terminación o acabado**

Asegurador: _____ CIF: _____
Tomador del seguro:_____
Vencimiento: _____Cobertura: _____ Franquicia: _____

Nº de póliza_____

- **Otros seguros o garantías del edificio o elementos comunes**

Asegurador: _____ CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Vencimiento: _____Cobertura: _____ Franquicia: _____

Nº de póliza_____

Asegurador: _____ CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Vencimiento: _____Cobertura: _____ Franquicia: _____

Nº de póliza_____

Vencimiento: _____Cobertura: _____ Franquicia: _____

- **Observaciones:**

Se exigirán sólo los establecidos en la LOE y su normativa de desarrollo.

FECHA	PROMOTOR	
		Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 4.2a

Garantías específicas. Obra de contratación.

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

Asegurador/Garante: _____CIF: _____
Elemento asegurado o garantizado: _____
Observaciones: _____

FECHA	PROMOTOR	Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 4.2b

Garantías específicas. Instalaciones

Tipo de instalación: _____

Nombre del instalador o técnico: _____ CIF: _____

Tipo de documento administrativo (1): _____

Tipo de garantía especificada: _____

Asegurador: _____ CIF: _____

Vencimiento: _____ Cobertura: _____ Franquicia: _____

Observaciones: _____

Tipo de instalación: _____

Nombre del instalador o técnico: _____ CIF: _____

Tipo de documento administrativo (1): _____

Tipo de garantía especificada: _____

Asegurador: _____ CIF: _____

Vencimiento: _____ Cobertura: _____ Franquicia: _____

Observaciones: _____

Tipo de instalación: _____

Nombre del instalador o técnico: _____ CIF: _____

Tipo de documento administrativo (1): _____

Tipo de garantía especificada: _____

Asegurador: _____ CIF: _____

Vencimiento: _____ Cobertura: _____ Franquicia: _____

Observaciones: _____

(1) Boletín, Autorización, Certificación. (Indicar Nº)

FECHA	PROMOTOR	Firma

L.E. nº	Carpeta de la documentación	Ficha 5.1

Relación de Agentes

Agente o Intervención	Razón social	NIF	Domicilio	Población	Titulación o Acreditación	Nº Colegiado o Registro

FECHA	PROMOTOR	
		Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad	Ficha 6.1

Tabla resumen del Control de Calidad

Materiales				Ejecución				Servicio			
Tipo	**P**	**C**	**D**	**Tipo**	**P**	**C**	**D**	**Tipo**	**P**	**C**	**D**
M01 Cemento				E01 Cimentación superficia				P01 Estructuras hormigón			
M02 Agua				E02 Cimentación profunda				P02 Cerramientos exteriores			
M03 Árido finos				E03 Muros de sótanos				P03 Carpintería exterior			
M04 Árido Grueso				E04 Estructura De fábrica de ladrillos				P04 Persianas y cierres			
M05 Aditivos				E05 Estructura De fábrica de bloque				P05 Cubiertas			
M06 Adiciones				E06 Estructura De hormigón				P06 Carpintería interior			
M07 Hormigón				E07 Cerramientos Exteriores				P07 Revestimientos			
M08 Barras corrugadas				E08 Carpintería Exterior				P08 Fontanería			
M09 Ferralla				E09 Persianas Y cierres				P09 Saneamiento			
M10 Mallas				E10 Defensas Y barandillas				P10 Electricidad			
M11 Ladrillo cerámico				E11 Tejados				P11 Telecomunicaciones			
M12 Bloques hormigón				E12 Cubiertas planas				P12 Ventilación			
M13 Yeso				E13 Tabiquería							
M14 Baldosas cerámicas				E14 Carpintería Interior							
M15 Baldosas cemento				E15 Enfoscados							
M16 Tejas cerámicas				E16 Guarnecidos							
M17 Tejas cemento				E17 Aplacados							
M18 Tubos hormigón				E18 Techo de placas continuo							
M19 Tubos cobre				E19 Pinturas							
M20 Tubos PVC				E20 Alicatados							
M21 Armaduras bituminosas				E21 Baldosas cemento							
M22 Pinturas				E22 Baldosas cerámicas							
				E23 Baldosas piedra							
				E24 Pavimento continuo							
				E25 Pavimento flexible							
				E26 Parquet y entarimado							
				E27 Fontanería							
				E28 Saneamiento							
				E29 Electricidad							
				E30 Ventilación							
				E31 Gas							

P.- Indicar con una X si se ha programado ésta actividad de control
C.- Indicar D (control documental), E (control experimental)
D.- Indicar A (aceptación), R (rechazo absoluto), J (aceptación mediante estudio complementario en doc. anexo).

FECHA	DIRECTOR DE EJECUCION	Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad	Ficha 6.2

Justificación de no conformidad / rechazo

TIPO M / E / P

1 Justificación de no conformidad / rechazo:

2 Medidas informativas complementarias:

3 Resultados de las medidas informativas complementarias:

4 Medidas correctivas

Laboratorio de ensayo

El Director de la Ejecución:

- ❑ **Aceptación absoluta**
- ❑ **Rechazo absoluto ; Comunicado al constructor en fecha ___/___/___**
- ❑ **Rechazo relativo : Comunicado al Director de la Obra ___/___/___**
  Comunicado al constructor ___/___/___
- ❑ **Rechazo definitivo: Comunicado al constructor en fecha ___/___/___**

Fecha: ___/___/___

Decisión

TIPO M / E / P

1 Estudios complementarios

2 Especificación de las medidas correctoras (en su caso)

3 Justificación de la nueva especificación

Laboratorio de ensayo

El Director de la Obra:

- ❑ **No viabilidad**
- ❑ **Nueva especificación**
  - ○ **De reparación**
  - ○ **De desclasificación**
- ❑ **Comunicación al Director de la Ejecución en fecha ___/___/___**

Fecha:

L.E. nº	Registros de la Calidad	Ficha 7.1

Reportaje fotográfico

FOTOGRAFIA

FOTOGRAFIA

FECHA	DIRECTOR DE EJECUCION	
		firma

L.E. nº	Registros de la Calidad Código Estructural	Ficha 8.1

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

DATOS DE LA PROMOCIÓN

OBRA:……..DIRECCIÓN……..
PROMOTOR:.....:.....
DIRECCIÓN:.....TELF:.....
PROYECTISTA:.....DIRECTOR OBRA…….....
DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN:.....
CONSTRUCTOR / ESTRUCTURISTA:.....
LABORATORIO DE ENSAYOS:……..

DATOS DEL PLAN Y PROGRAMA DE CONTROL

Tipo	Tipificación hormigón	Tipo de cemento	Con DCOR		Sin DCOR
			DC[1]	Nombre Central/planta	Nombre Central/planta

1 DISPERSIÓN CERTIFICADA

Tipos Hormigón	Modalidad Control Hormigón	Ensayos Previstos		Ensayos Efectuados		Fecha Certificado Final Suministro	Aporta CFS (Obligatorio)
		Nº Lotes	Nº Amasadas	Nº Lotes	Nº Amasadas		
	Estadístico						
	Al 100%						
	Indirecto						

Tipo	Ensayo PENETRACIÓN Agua Bajo Presión					Ensayo AIRE OCLUIDO				
	Fecha ensayo			Cumple	No cum	Fecha ensayo			Cumple	No cum
	Inicio	6 meses	6 meses			Inicio	6 meses	6 meses		

Armaduras Pasivas	Fabricante / Suministrador	Fecha Certificado Final Suministro	Aporta CFS (Obligatorio)	Con DCOR	Sin DCOR	
					Uds. Lotes Previstos	Uds. Lotes Efectuados
Acero soldable						
Arm. Normalizada						
Ferralla						

Tipo de Forjado	Fabricante / Suministrador	Fecha Certificado Final Suministro	Aporta CFS (Obligatorio)	Aporta Certificado In situ
Prefabricado				
Mixto				
In situ				

Acero Estructural Fabricante / Suministrador	Fecha Certificado Final Sum.	Aporta CFS (obligado)	Ensayos Soldadura	Nº Ensayos		Cumple	No cump
				Previstos	Efectuados		
			Líquidos Penetrantes				
			Partículas Magnética				
			Ultrasonidos				
			Radiográfico				

En....., a.....de.....de.....

DIRECTOR DE EJECUCIÓN

Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad Código Estructural	Ficha 8.1

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

Anexo 1a CONTROL DE LA CONSISTENCIA Y RESISTENCIA DEL HORMIGÓN

DATOS COMUNES DEL ENSAYO						CONTROL AL 100%		CONTROL ESTADÍSTICO						
						N≤20	N>20	DC	SIN DCOR				CON DCOR	
Tipo	Lote	Amasada	Elem[1]	Fecha	Cono mm	$f_{c.real}$	$f_{c.real}$	δ	S_{35}	K_n	f_{xi}	$f_{\overline{X}}$ (N/mm²)	Xi (N/mm²)	**fck**

[1]: F: Forjados S: Soportes M: Muros P: Pilotes C: Cimientos O: Otros

En....., a.....de.....de.....

LABORATORIO DE CONTROL	DIRECTOR DE EJECUCIÓN
Sello y Firma	Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad Código Estructural	Ficha 8.1

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

Anexo 1b CONTROL ENSAYOS PREVIOS, CARACTERÍSTICOS Y DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DEL HORMIGÓN

	SI	NO
ENSAYOS PREVIOS DEL HORMIGÓN. Artículo 57.4.3 C.E.		
ENSAYOS CARACTERÍSTICOS DEL HORMIGÓN. Artículo 57.4.3 CE		
ENSAYOS DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. Artículo 57.8 CE		

INDICAR TIPO DE ENSAYO, LOTES ENSAYADOS Y RESULTADOS

En....., a.....de.....de.....

LABORATORIO DE CONTROL	DIRECTOR DE EJECUCIÓN
Sello y Firma	Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad Código Estructural	Ficha 8.1

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

Anexo 2a CONTROL DE PRODUCTOS DE ACERO

ACERO SOLDABLE PARA ARMADURAS PASIVAS

SERIE	∅ mm	TIPO B DESIGNACIÓN	FABRICANTE SUMINISTRADOR	MASA POR METRO	CARACTERISTICAS GEOMETRICAS	DOBLADO / DESDOBLA O DOBLADO.SIMPLE	TRACCION.
				CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO
FINA ∅≤10 mm	6						
	8						
	10						
MEDIA 10<∅≤20 mm	12						
	14						
	16						
	20						
GRUESA 20<∅≤32 mm	25						
	32						
MUY GRUESA 32<∅≤50 mm	40						
	50						

ACERO SOLDABLE PARA ARMADURAS PASIVAS

SERIE	∅ mm	TIPO B DESIGNACIÓN	FABRICANTE SUMINISTRADOR	MASA	CARACTERISTICAS GEOMETRICAS	DOBLADO / DESDOBLA O DOBLADO.SIMPLE	TRACCION.
				CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO
FINA ∅≤10 mm	6						
	8						
	10						
MEDIA 10<∅≤20 mm	12						
	14						
	16						
	20						
GRUESA 20<∅≤32 mm	25						
	32						
MUY GRUESA 32<∅≤50 mm	40						
	50						

En....., a.....de.....de.....

LABORATORIO DE CONTROL	DIRECTOR DE EJECUCIÓN
Sello y Firma	Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad Código Estructural	Ficha 8.1

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

Anexo 2b CONTROL DE PRODUCTOS DE ACERO

ARMADURAS PASIVAS – ARMADURAS NORMALIZADAS

LOTE	TIPO ME MALLA ELECTROSOLDADA	FABRICANTE SUMINISTRADOR	MASA	CARACT GEOMET	DOB/DES O D.SIMPL	TRACCION.	DESPEGUE NUDO	GEOM. PANEL Y Nº ELEMENT
			CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO

ARMADURAS PASIVAS – ARMADURAS NORMALIZADAS

LOTE	TIPO AB ELECTROSOLDADA EN CELOSIA	FABRICANTE SUMINISTRADOR	MASA	CARACT GEOMET	DOB/DES O D.SIMPL	TRACCION.	DESPEGUE NUDO	GEOM. PANEL Y Nº ELEMENT
			CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO

En....., a.....de.....de.....

LABORATORIO DE CONTROL	DIRECTOR DE EJECUCIÓN
Sello y Firma	Firma

L.E. nº	Registros de la Calidad Código Estructural	Ficha 8.1

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

Anexo 2c CONTROL DE PRODUCTOS DE ACERO

ARMADURAS PASIVAS – FERRALLA ELABORADA Y ARMADA

Ensayos según procesos utilizados de enderezado y soldadura:

1 Sin enderezado y Sin soldadura
2 Con enderezado Sin soldadura,
3 Sin enderezado y Con soldadura
4 Con enderezado Con soldadura

LOTE	ELEMENTO ESTRUCTURAL	BARRA **1/3**	ROLLO **2/4**	TIPO AP DESIGNACIÓN	DIMENSIONES DE LAS ARMADURAS	GEOMETRÍA SUPERFICIAL	DOBLADO/DESDOBI O DOBLADO SIMPLE	TRACCION.
					1/2/3/4	**2/4**	**3/4**	**2/3/4**
					CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO	CUMPLE SI / NO

En....., a.....de.....de.....

LABORATORIO DE CONTROL	DIRECTOR DE EJECUCIÓN
Sello y Firma	Firma

L.E. nº	**Registros de la Calidad Código Estructural**	**Ficha 8.1**

Control de ensayos en Estructuras de Hormigón Armado y Mixtas

Anexo 3 CONTROL FORJADO IN SITU

Certifico que, la siguiente relación de forjados se ha ejecutado in situ, en base a las especificaciones del proyecto de ejecución.

RELACIÓN DE FORJADOS:

En....., a.....de.....de.....

DIRECTOR DE EJECUCIÓN Firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.1

Instrucciones de Uso

Elemento Sistema	Precauciones	Prohibiciones	Prescripciones
ESTRUCTURA			
Cimentación			
Pilares			
Vigas			
Forjados			
CUBIERTA			
Cubierta			

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.1

Instrucciones de Uso

Elemento Sistema	Precauciones	Prohibiciones	Prescripciones
Azotea			
PARTICIONES Y SOLADOS			
Solados			
Particiones			
Alicatados y revestimientos			
FACHADA			
Cerramientos			

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.1

Instrucciones de Uso

Elemento Sistema	Precauciones	Prohibiciones	Prescripciones
Carpinterías			
Revestimientos			
INSTALACIONES			
Saneamiento			
Fontanería			
Electricidad			

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.1

Instrucciones de Uso

Elemento Sistema	Precauciones	Prohibiciones	Prescripciones
Telecomunicac.			
Gas			
Contraincendios			
Aparatos elevadores			
ACCESIBILIDAD			
Accesibilidad			

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.2

Instrucciones de Mantenimiento

Código	Elemento Sistema	Vida útil	Programación		Registro Inspecciones fecha (1)		Reparaciones Reposiciones fecha (1)	
			Revisión primaria	Inspeciones Especializadas				
	ESTRUCTURA							
	CIMENTACIÓN							
	PILARES							
	VIGAS							
	FORJADOS							

FECHA	EL DIRECTOR DE OBRA	
	FDO.:	firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.2

Instrucciones de Mantenimiento

Código	Elemento Sistema	Vida útil	Programación		Registro Inspecciones fecha (1)		Reparaciones Reposiciones fecha (1)	
			Revisión primaria	Inspeciones Especializadas				
	CUBIERTA							
	FACHADA							
	CERRAMIENTO							
	CARPINTERÍAS							
	REVESTIMIENTOS							

FECHA	EL DIRECTOR DE OBRA	
	FDO.:	firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.2

Instrucciones de Mantenimiento

Código	Elemento Sistema	Vida útil	Programación		Registro Inspecciones fecha (1)		Reparaciones Reposiciones fecha (1)	
			Revisión primaria	Inspeciones Especializadas				
	INSTALACIONES							
	SANEAMIENTO							
	FONTANERÍA							
	ELECTRICIDAD							
	TELECOMUNICACIONES							

FECHA	EL DIRECTOR DE OBRA	
	FDO.:	firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 9.2

Instrucciones de Mantenimiento

Código	Elemento Sistema	Vida útil	Programación		Registro Inspecciones fecha (1)		Reparaciones Reposiciones fecha (1)	
			Revisión primaria	Inspeciones Especializadas				
	CONTRAINCENDIOS							
	APARATOS ELEVADORES							
	TÉRMICAS							
	ACCESIBILIDAD							

FECHA	EL DIRECTOR DE OBRA	
	FDO.:	firma

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 10.1

Registro de opreaciones

LIMPIEZA / INSPECCIONES PRIMARIAS

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

(1): Breve descripción de la acción de mantenimiento a realizar
(2): En caso de ser necesario, medidas ha adoptar como consecuencia de la revisión
(3): Técnico o técnico responsable de la empresa que realiza la acción de mantenimiento

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 10.2

Registro de operaciones

REPOSICIONES PROGRAMADAS

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

(1): Breve descripción de la acción de mantenimiento a realizar
(2): En caso de ser necesario, medidas ha adoptar como consecuencia de la revisión
(3): Técnico o técnico responsable de la empresa que realiza la acción de mantenimiento

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 10.3

Registro de operaciones

INSPECCIONES ESPECIALIZADAS

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

(1): Breve descripción de la acción de mantenimiento a realizar
(2): En caso de ser necesario, medidas ha adoptar como consecuencia de la revisión
(3): Técnico o técnico responsable de la empresa que realiza la acción de mantenimiento

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 10.4

Registro de operaciones

REGISTRO DE INCIDENCIAS

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

Asunto (1)		Fecha
Descripción		
Acciones a tomar / previsiones (2)		
El técnico (3) Fdo.:	El responsable de mantenimiento Fdo.:	

(1): Breve descripción de la acción de mantenimiento a realizar
(2): En caso de ser necesario, medidas ha adoptar como consecuencia de la revisión
(3): Técnico o técnico responsable de la empresa que realiza la acción de mantenimiento

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 11.1

Relación de profesionales y empresas relacionadas con el mantenimiento

Mantenimiento contratado: Vigencia:__/__/__		
Nombre / Razón social:		
Domicilio:		
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:
Observaciones:		

Mantenimiento contratado: Vigencia:__/__/__		
Nombre / Razón social:		
Domicilio:		
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:
Observaciones:		

Mantenimiento contratado: Vigencia:__/__/__		
Nombre / Razón social:		
Domicilio:		
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:
Observaciones:		

Mantenimiento contratado: Vigencia:__/__/__		
Nombre / Razón social:		
Domicilio:		
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:
Observaciones:		

Mantenimiento contratado: Vigencia:__/__/__		
Nombre / Razón social:		
Domicilio:		
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:
Observaciones:		

L.E. nº	Carpeta UME	Ficha 12

Emergencias

Relación de teléfonos de emergencia.

1. Bomberos _____ Emergencias generales 112
2. Policía _____
3. Ambulancias _____

Localización de los elementos.

Instalación	Situación de la llave o circuito de corte	Precaución	Accionamiento
AGUA			
General del Edificio			
En vivienda			
LUZ			
General del Edificio			
En vivienda			
GAS			
General del Edificio			
En vivienda			
OTROS			

Simulacros de emergencia

FECHA	DIRECTOR DE OBRA	
		firma

§ 15

Decreto 334/2009, de 9 de octubre, por el que se regula el consejo asesor para la calidad en la edificación

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 239, de 16 de octubre de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2009-90266

La Constitución Española, en su artículo 47, establece como uno de los principios rectores de la política social el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, ordenando a los poderes públicos la promoción de medidas y condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Dado que el sector de la edificación es una de las principales actividades económicas con una repercusión importante en el conjunto de la sociedad y con una incidencia en ámbitos tan distintos como son la seguridad, el bienestar y la cultura, la Administración Regional entiende necesario establecer un marco de actuaciones que permitan optimizar los esfuerzos en este campo, con la ayuda y participación de todos los agentes implicados en el sector de la edificación en la Región.

La publicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia, y del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, constituyen uno de los ejes fundamentales para la creación de un órgano asesor, ya que favorecen la implicación de todos los agentes y facilitan la implantación del marco legislativo.

Atendiendo a lo expuesto, por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 16 de diciembre de 1999, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, se resuelve iniciar los trámites encaminados a la creación de la «Mesa para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia», como órgano consultivo adscrito a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

En reunión instada por la entonces Consejería de Política Territorial y Obras Públicas con los Agentes intervinientes en el proceso edificatorio, celebrada el 29 de diciembre de 1999, y en las posteriores llevadas a cabo hasta la promulgación de la Ley 8/2005, se dieron a conocer los planteamientos de la Administración Regional para la implantación y mejora de la Calidad en la Edificación, y se sentaron los criterios de diseño del órgano consultivo de la Administración denominado Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación.

Por último, la antes referida Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia establece, en su artículo 25, la creación del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, indicando que su composición y régimen de funcionamiento se desarrollará reglamentariamente.

En su virtud, y una vez cumplido el trámite de audiencia a todos los agentes de la edificación, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia, y a propuesta del

Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión del día 9 de octubre de 2009,

DISPONGO

Artículo 1. *Naturaleza del consejo asesor para la calidad en la edificación.*

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, debiendo garantizarse la participación en él de los agentes sociales y económicos, consumidores y usuarios, colegios profesionales, instituciones y expertos en la materia (artículo 25.1 de la Ley 8/2005).

Artículo 2. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular las funciones, composición y régimen de funcionamiento del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación.

Artículo 3. *Ámbito territorial.*

Este Consejo Asesor ejercerá sus funciones en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 4. *Funciones.*

Corresponden al Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, las siguientes funciones:

1. Asesorar en todas aquellas cuestiones que le sean requeridas en materia de calidad en la edificación, emitiendo los informes oportunos.
2. Facilitar e impulsar la comunicación y el intercambio de información entre los distintos agentes intervinientes y la Administración Regional.
3. Proponer la creación de Registros de agentes, productos, sellos y marcas de calidad relacionados con la edificación.
4. Formular propuestas tendentes a la implantación y promoción de la calidad en la edificación.
5. Promover estudios o iniciativas sobre proyectos relacionados con la calidad en la edificación.
6. Elaborar la Carta de la Calidad, a iniciativa de la Consejería competente en materia de vivienda, y fomentar su implantación entre los distintos agentes.
7. Presentar a la Consejería competente en materia de vivienda informe anual sobre el grado de implantación de la Ley para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia y de la Carta de Calidad.

Artículo 5. *Composición.*

1. El Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, sin perjuicio de que a sus reuniones puedan ser convocados expertos en la materia a tratar, tendrá la siguiente composición:

Presidente: Consejero competente en materia de vivienda.
Vicepresidente: Director General competente en materia de vivienda.
Vocales:

a) Cinco representantes de la Administración, según la siguiente distribución:

– El Jefe de Servicio de Gestión de Calidad en la Edificación.
– Un representante de la Dirección General competente en materia de Industria.
– Un representante de la Dirección General competente en materia de Consumo.
– Un representante de la Federación Regional de Municipios.
– Un representante de la Administración del Estado, propuesto por el Delegado de Gobierno.

b) Seis representantes de los Colegios Profesionales relacionados con la edificación, según la siguiente distribución:

– Un representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.
– Un representante del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia.
– Un representante del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Murcia.
– Un representante del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Murcia.
– Un representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Murcia.
– Un representante del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas de Murcia.

c) Un representante de la Federación Regional de Empresarios de la Construcción de la Región de Murcia.
d) Un representante del Centro Tecnológico de la Construcción de Murcia.
e) Un representante de las Asociaciones y/o Federaciones de Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia, designado por y entre ellas.
f) Un representante de los sindicatos más representativos de la Administración Regional, designado por y entre ellos.
g) Un representante de los Laboratorios de Control de Calidad en la Edificación acreditados de la Región de Murcia, designado por y entre ellos.
h) Un representante de las Entidades de Control de Calidad en la Edificación acreditadas en la Región de Murcia, designado por y entre ellas.
i) Un representante de la Universidad Politécnica de Cartagena.
j) Un representante de las Compañías Aseguradoras responsables del Seguro decenal establecido por la LOE, designado por y entre ellas.
k) Un representante de la Federación Regional de Empresarios del Metal.

2. Actuará como Secretario un funcionario de la Dirección General competente en materia de vivienda.
3. Los Vocales del Consejo Asesor formarán parte del mismo en virtud del cargo que ostenten o en representación, pudiendo ser suplidos accidentalmente, pero nunca con carácter permanente, por aquella persona que en forma expresa y nominal y con la consideración de suplente sea designado ante el órgano competente.
4. En ausencia del Vicepresidente, en caso de vacante o porque sustituya al Presidente, su puesto será ocupado por el Subdirector General de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 6. *Régimen de funcionamiento.*

1. El Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, cuya sede será la Consejería competente en materia de vivienda, se reunirá en sesión ordinaria cuantas veces sea convocado por su presidente, y al menos una vez cada cuatro meses.
2. Las convocatorias deberán ser realizadas siempre que lo soliciten al menos un tercio de los miembros que componen el Consejo, entendiéndose válidamente constituido en sesión extraordinaria, sin necesidad de convocatoria, si se hallasen presentes todos sus miembros y unánimemente decidieran deliberar y tomar acuerdos.
3. Las convocatorias se realizarán por correo certificado, telefax o correo electrónico, adjuntando el orden del día, con una antelación mínima de 10 días para las reuniones ordinarias y 5 para las extraordinarias.
4. El Consejo quedará válidamente constituido a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, y podrá emitir informes en primera convocatoria con asistencia del Presidente y Secretario o, en su caso, de quienes le sustituyan, y la de la mitad de sus componentes.
5. En segunda convocatoria se podrán adoptar acuerdos cuando asistan, al menos, el Presidente y un tercio de los mismos. La adopción de acuerdos será efectiva por mayoría simple de los miembros presentes, dirimiendo el voto de calidad del Presidente los empates que se produzcan.

6. El Consejo Asesor recibirá la asistencia necesaria para el desarrollo de sus funciones de la Consejería competente en materia de vivienda, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, que prestará a la misma el conjunto de medios personales, técnicos, económicos y materiales necesarios para el desarrollo de las funciones que se le encomienden.

7. En todo lo no previsto en el presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1985 de 10 de diciembre de los Órganos Consultivos de la Administración Regional, modificada por la Ley 1/94, de 29 de abril, y por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común(*).

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 7. *El Presidente.*

1. El Presidente del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación es su máximo representante.

2. Corresponden al Presidente las siguientes competencias:

– Ostentar la representación del Consejo Asesor.

– Presidir el Consejo Asesor.

– Convocar al Consejo Asesor a iniciativa propia o a petición de los miembros, de acuerdo con este Decreto.

– Voto de calidad para dirimir empates.

– Adoptar aquellas medidas que, sin estar atribuidos a otros órganos del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación, sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, dando cuenta al Consejo Asesor para su conocimiento.

Artículo 8. *El Vicepresidente.*

1. El Vicepresidente sustituirá al Presidente en sus ausencias y, en caso de vacante, cubrirá interinamente su puesto en espera de la designación del que haya de ocuparlo, asumiendo hasta entonces todas las funciones y facultades de éste.

2. El Vicepresidente colaborará con el Presidente en todas las funciones atribuidas a éste, respondiendo a las que directamente y de modo específico le sean encomendadas.

3. El Vicepresidente será el Director General competente en materia de vivienda, pudiendo ocupar su cargo el Subdirector General de la misma Dirección General, por delegación del mismo, en los casos especificados en el artículo 5.4 del presente Decreto.

Artículo 9. *El Secretario.*

1. El Secretario será un funcionario de la Dirección General competente en materia de vivienda elegido por el Presidente, y participará con voz y sin voto en todas sus reuniones.

2. Son funciones del Secretario:

– Cuidar de los libros de registros y los de actas, redactando éstas, sometiéndolas a la firma del Presidente, así como sus certificados y copias.

– Ejercer las funciones de representación que puedan encomendársele por el Consejo Asesor o por el Presidente.

Artículo 10. *Los Vocales.*

Corresponden a los Vocales miembros del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación:

– Recibir, con antelación mínima de 48 horas, la convocatoria a las reuniones del Consejo Asesor, conteniendo el Orden del Día de las mismas. La información sobre los

temas que figuren en el Orden del Día estará a su disposición en la Secretaría del Consejo Asesor en igual plazo.

– Participar en el debate de las sesiones.

– Ejercer su derecho al voto y formular, en su caso, su voto particular, así como expresar el sentido de su voto y los motivos que lo justifican.

– Formular propuestas y enmiendas orales, así como ruegos y preguntas.

– Obtener la información precisa para cumplir las funciones asignadas.

– Cuantas otras funciones sean inherentes en su condición.

Artículo 11. *Comisiones de trabajo.*

1. El Presidente del Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación podrá acordar la constitución de comisiones de trabajo para el estudio de asuntos específicos, así como para la elaboración de propuestas de acuerdos a adoptar por el mismo.

2. El acuerdo de constitución de las comisiones de trabajo determinará la composición, funciones y duración de las mismas.

Disposición adicional.

El Consejo Asesor para la Calidad en la Edificación se constituirá en un plazo máximo de 6 meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda a adoptar cuantas medidas sean necesarias para fomentar la creación de registros de agentes, productos, sellos y marcas de calidad relacionados con la edificación.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

§ 16

Decreto 1/2009, de 16 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, sobre reconocimiento de distintivos voluntarios de Calidad de Obras, de productos y de servicios utilizados en la edificación

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 18, de 23 de enero de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2009-90269

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene transferidas las competencias en Calidad en la Edificación en virtud del Real Decreto 1546/1984, de 1 de agosto.

La complejidad propia del sector de la edificación hace necesaria la regulación por parte de la Administración de las actuaciones orientadas a la promoción de la mejora de la calidad de los edificios, manteniendo unos niveles adecuados de seguridad y bienestar a los ciudadanos usuarios de los mismos.

A los productos de construcción incluidos en los reglamentos vigentes, se les exige el cumplimiento de un conjunto de especificaciones técnicas. Tales especificaciones se establecen con la finalidad de garantizar que dichos productos sean idóneos para el uso al que se destinan, y, por consiguiente, que las obras a las que se incorporan, proyectadas y construidas con arreglo a lo establecido en los citados reglamentos, cumplan con los requisitos esenciales que, en cada caso, les sean de aplicación.

Los productos se suministran a la obra acompañados de la documentación que se establece en cada reglamento y debe complementarse, en determinados casos, bien sea mediante los correspondientes ensayos, bien mediante una certificación de conformidad con los requisitos reglamentarios que se prescriban para tales productos.

La existencia en el mercado de una diversidad de marcas, sellos, distintivos y certificados de conformidad y de calidad para productos de construcción, aconsejan que se defina y establezca la equivalencia entre dichos distintivos y la certificación de la conformidad con el cumplimiento de los requisitos reglamentarios que le sea de aplicación.

La Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia en su artículo 20 f) encomienda a la Administración Regional confeccionar una base de datos de distintivos y marcas reconocidas en el ámbito de la Región y los artículos 21.1 y 3, establecen que 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 que 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.

También establece, en su artículo 14, que 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, y que 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.

Asimismo, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en su artículo 5.2, establece que las marcas, sellos, certificaciones de conformidad u otros distintivos de calidad voluntarios que faciliten el cumplimiento de las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación, podrán ser reconocidos por las Administraciones Públicas competentes.

Se hace necesario, por tanto, el reconocimiento por parte de la Administración de los distintivos que cumplan con la vigente normativa de calidad en la edificación.

En su virtud, y una vez cumplido el trámite de audiencia a todos los agentes de la edificación, de acuerdo con el dictamen del Consejo Jurídico de la Región de Murcia, y a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión del día 16 de enero de 2009,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Reconocimiento Oficial en la Región de Murcia de distintivos voluntario de calidad en el ámbito de la edificación

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Decreto tiene por objeto regular el reconocimiento oficial de todo tipo de distintivos, marcas de conformidad o sellos de calidad de carácter voluntario, en adelante distintivos, cuyo objeto sean las obras, los productos o los servicios dentro del ámbito de la edificación.

2. Los distintivos a los que se refiere el número anterior se otorgarán sobre la base de un procedimiento escrito disponible para el público, que regule su concesión y funcionamiento y deberán certificar la conformidad del producto, obra o servicio con los requisitos y especificaciones técnicas de carácter voluntario, sin perjuicio de que en el proceso de otorgamiento de dicho distintivo se compruebe la existencia de procedimientos para que el fabricante obtenga los marcados y/o declaraciones de conformidad con requisitos o especificaciones técnicas de carácter obligatorio conforme con la reglamentación de seguridad industrial que les sea aplicable, y de que para la puesta en marcha de obras, de productos y de servicios utilizados en la edificación a las que les sea de aplicación dicha reglamentación, se exijan las certificaciones de su conformidad emitidas en cumplimiento de la misma.

3. El reconocimiento oficial otorgado conforme con lo dispuesto en este Decreto, conllevará la justificación del valor añadido del producto, obra o servicio con respecto a los requisitos y especificaciones técnicas de carácter obligatorio, así como al fomento de la calidad de las propias obras. De esta forma, a los productos que cuenten con los mismos se les eximirá de la obligación de realizar los ensayos de recepción de aquellas características avaladas por el distintivo reconocido, cuando así venga establecido en virtud de disposición comunitaria o nacional de obligado cumplimiento. Todo ello, sin perjuicio de los que pudiera establecer el correspondiente proyecto u ordenar la dirección facultativa conforme a lo establecido en el artículo 7.2.3 del Código Técnico de la Edificación y la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia.

Artículo 2. *Requisitos de la entidad de certificación.*

1. Será condición necesaria para el reconocimiento de un distintivo, que la entidad de certificación que lo conceda reúna los siguientes requisitos:

a) Disponibilidad de medios humanos, técnicos y materiales necesarios.

b) Competencia técnica y cualificación profesional del personal.

c) Declaración de imparcialidad en cuanto a sus actuaciones de certificación y realización de la vigilancia prevista en disposiciones reguladoras, de los miembros del personal dirigente y del personal técnico, respecto a todos los medios, grupos o personas directa o indirectamente interesados en el ámbito de los productos de edificación.

d) Declaración de respeto del secreto profesional y confidencialidad por parte del personal.

e) Contratación de un seguro de responsabilidad civil, en la cuantía que se determine en las disposiciones reguladores del distintivo, en función del número o características de obras, productos o servicios certificados.

f) Un procedimiento de concesión del distintivo que asegure que los fabricantes adjudicatarios del distintivo, disponen de un sistema de control de producción en fábrica suficiente para asegurar que su producción es conforme con las especificaciones técnicas del distintivo. Las condiciones del control de producción en fábrica para obtener el reconocimiento del distintivo, se indican en la Guía contenida en el Anexo a la presente disposición.

g) Disponer de un sistema de calidad implantado con los requisitos de las normas UNE EN 45011 y UNE EN ISO / IEC 17021.

h) Declaración de comprometerse a velar por la correcta utilización del distintivo, evitando que se produzcan situaciones de confusión en el mercado y adoptando, en su caso, todas las medidas necesarias para evitar y perseguir cualquier uso fraudulento del mismo.

2. La responsabilidad de la realización y de la calificación de las inspecciones previstas en las disposiciones reguladoras del distintivo, corresponderá a la Entidad de Certificación que lo concede. Esta responsabilidad se establece sin perjuicio de las facultades inspectoras de la Administración Regional.

Artículo 3. *Solicitud del reconocimiento.*

1. Toda entidad de certificación que tenga establecido un distintivo de calidad de las obras, productos o servicios para la edificación, podrá instar el reconocimiento del mismo, mediante la presentación de la correspondiente solicitud ante la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, acompañada de la documentación siguiente:

a) Documentación que acredite la personalidad del solicitante, su domicilio social y el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 2.

b) Descripción del producto, proceso o servicio al que se aplica el distintivo.

c) Especificaciones técnicas a que tendrán que atenerse los productos, procesos o servicios para la concesión del distintivo. Dichas especificaciones deberán estar de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre el producto en cada momento.

d) Descripción de las disposiciones reguladoras del distintivo y del sistema de control que se determina para la concesión del mismo.

e) Reglamento en el que se regule como mínimo la concesión, el seguimiento, la renovación y la retirada del mismo y que establezca la composición y normas de funcionamiento de la comisión de certificación del distintivo, en la que exista al menos un representante de los siguientes agentes de la edificación: la Consejería competente en materia de calidad en la edificación, los fabricantes del producto, proceso o servicio, los consumidores y usuarios del producto, Colegios profesionales competentes en materia de edificación y construcción, las entidades de control de calidad en la edificación y los laboratorios acreditados. Dicho Reglamento deberá ser aprobado por la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación.

f) Información sobre el periodo en que lleva actuando el distintivo, y que no podrá ser inferior a seis meses.

g) Resultados de los controles efectuados a los concesionarios del distintivo.

h) Relación de los productos comerciales que en el momento de la solicitud ostenten dicho distintivo.

i) Compromiso expreso de aceptar las condiciones de reconocimiento del distintivo contenidas en el presente decreto y disposiciones que lo complementen.

j) Relación de mejoras que aporta el distintivo respecto a los mínimos exigidos reglamentariamente.

Artículo 4. *Resolución.*

1. Antes de la propuesta para la aprobación o para la renovación del reconocimiento, la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación se reserva la facultad de realizar las inspecciones e informes que estime necesarios para la verificación del cumplimiento de las condiciones mínimas del control de producción en fábrica contenidas en el presente Decreto.

2. A estos efectos, el personal de la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación que realice las visitas de inspección podrá, si lo estima oportuno, retirar el material o producto necesario para realizar ensayos de comprobación. Si se observaran incidencias o se obtuviesen resultados de ensayo por debajo de los mínimos establecidos, se pondrá en conocimiento de la entidad de certificación, sin perjuicio de adoptar las medidas oportunas, referidas tanto al fabricante como a la entidad de certificación, en su caso, para garantizar los derechos de los consumidores y para la exigencia de las responsabilidades a que hubiere lugar.

3. A la vista de la solicitud, su documentación, y los informes de verificación de las condiciones establecidas en este Decreto y del cumplimiento de las disposiciones de seguridad industrial que sean aplicables, la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, resolverá sobre su concesión en el plazo de seis meses, previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación sin haberse notificado la resolución, ésta tendrá carácter favorable. La resolución adoptada, que ha de indicar las mejoras que el distintivo supone respecto de los mínimos exigidos legalmente, se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

4. La Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, comunicará dicho reconocimiento y su prórroga, en su caso, a los centros directivos de la Administración General del Estado competentes en el reconocimiento de distintivos, a los efectos de su alcance a todo el territorio español y en las condiciones que le fueren de aplicación.

Artículo 5. *Equivalencia del reconocimiento.*

1. Tendrán acceso directo al Registro referido en el artículo 8 del presente Decreto, los distintivos de calidad que hayan sido objeto de reconocimiento por otras Comunidades Autónomas con las que existan convenios de reciprocidad, previa solicitud expresa a la Administración Regional del reconocimiento de la resolución otorgada por otra Comunidad Autónoma, acompañando a la correspondiente solicitud una copia autenticada de aquella.

2. Para aquellos distintivos que hayan sido reconocidos u homologados por la Administración General del Estado, bastará para su reconocimiento la presentación de la solicitud acompañada de una copia autenticada de la documentación acreditativa.

3. Los certificados de conformidad de productos con requisitos o especificaciones técnicas de carácter voluntario emitidos por entidades de Certificación de producto que hayan sido acreditadas por una Entidad de Acreditación de las establecidas en el capítulo II, sección 2.ª del Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y Seguridad Industrial, aprobado por RD 2200/1995, de 28 de diciembre, en los campos correspondientes a productos de la construcción, serán reconocidos a efectos del presente Decreto, siempre y cuando dichos certificados cumplan con los requisitos mínimos establecidos por normativa comunitaria o nacional de obligado cumplimiento y se solicite a la Administración Regional acompañando a la correspondiente solicitud una copia autenticada del certificado de conformidad.

Artículo 6. *Validez del reconocimiento.*

1. La validez de reconocimiento del distintivo será por un período de tres años naturales, pudiendo prorrogarse por igual periodo cuantas veces lo solicite la entidad de certificación.

La prórroga deberá solicitarse como mínimo tres meses antes de la caducidad del reconocimiento y será concedida una vez se haya comprobado el cumplimiento de las condiciones que se exigieron para su otorgamiento.

2. La Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, resolverá sobre su renovación o prórroga en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación sin haberse notificado la resolución, ésta tendrá carácter favorable. La resolución adoptada se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

3. En cualquier momento, podrá cancelarse la validez del distintivo antes del vencimiento del plazo, bien de oficio o a instancia de parte, en el caso de incumplirse las condiciones exigidas para su otorgamiento, previa audiencia a todos los interesados.

Artículo 7. *Seguimiento del reconocimiento.*

1. La entidad de certificación que conceda el distintivo deberá facilitar a la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, información sobre los resultados de los controles iniciales y de los controles periódicos de mantenimiento que se realicen según las disposiciones reguladoras del distintivo. Asimismo, informará sobre las incidencias que se produzcan en el seguimiento, en particular las altas, bajas, y las variaciones en los tipos de inspección o de control, así como sobre los cambios producidos en el Reglamento Particular, que deberán ser aprobados por la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación.

2. La Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, podrá exigir a la entidad de certificación que personal de dicha Dirección General asista a la supervisión o acompañe a las visitas de inspección que se realicen, y realizar verificaciones de contraste.

CAPÍTULO II

Registro de Distintivos Voluntarios de calidad en el ámbito de la edificación

Artículo 8. *Creación del Registro de distintivos de calidad.*

1. Por la presente disposición se crea el Registro de distintivos de calidad de obras, de productos y de servicios utilizados en la edificación reconocidos en la Región de Murcia en el que se inscribirán los distintivos que hayan sido objeto de reconocimiento oficial conforme con lo dispuesto en el Capítulo I del presente Decreto.

2. El Registro, que tendrá carácter público, surtirá efecto en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siendo independiente de cualquier otro que exista o pueda crearse por otros organismos.

3. El órgano competente para la llevanza y custodia del Registro, será la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación.

4. La inscripción, modificación y cancelación de datos será gratuita y se llevará a cabo de oficio por la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación una vez se haya dictado la resolución oportuna sobre el correspondiente distintivo, conforme con lo previsto en el Capítulo I.

5. La inscripción en el Registro de los distintivos de calidad tendrá una duración de tres años desde la inscripción, en la que constará la fecha de la finalización del plazo. Si antes de dicha fecha no se renueva la solicitud, se entenderá que se renuncia a estar inscrito en el Registro, y se le dará de baja.

Artículo 9. *Clases de asientos.*

1. Los asientos del Registro serán de tres clases: de alta, complementarios y de baja.

2. Serán asientos de alta los de reconocimiento del distintivo de calidad.

3. Serán asientos complementarios los de modificaciones respecto a los requisitos exigidos para la inscripción del distintivo de calidad como distintivo reconocido.

4. Serán asientos de baja los de cancelación del reconocimiento del distintivo de calidad.

Artículo 10. *Contenido de los asientos.*

De cada uno de los asientos expresados en el artículo anterior, se anotarán los siguientes extremos:

a) Respecto a los asientos de ingreso:

1. Número de orden asignado en el Registro.
2. Fecha de la Resolución por el Director General con competencia en calidad en la edificación.
3. Fecha de publicación en el B.O.R.M.
4. Período de validez.
5. Razón social y domicilio de la entidad certificadora y domicilio donde se realiza la actividad.
6. Nombre y DNI del representante legal de la entidad certificadora.
7. Actividad de la entidad certificadora.
8. Requisitos y especificaciones técnicas avaladas por el distintivo.
9. Fecha de publicación en el BOE.
10. Entidad certificadora del distintivo.

b) Respecto a los asientos complementarios:

1. Extracto de la modificación autorizada.
2. Fecha de la solicitud y de la autorización.
3. Fecha de la publicación en el B.O.R.M.
4. Fecha de inscripción en el Registro.

c) Respecto a los asientos de cancelación:

1. Motivo determinante de la cancelación.
2. Fecha de la cancelación y de la inscripción de la cancelación.
3. Fecha de la Inscripción en el B.O.R.M.
4. Fecha de la Inscripción en el BOE.

Disposición adicional.

Lo dispuesto en el Decreto, y en especial, en su artículo 1.3, se entenderá en todo caso sin perjuicio de:

a) El régimen aplicable conforme a la Directiva 1989/106/CEE, de 21 de diciembre, de aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de la construcción, y a las disposiciones nacionales de trasposición y desarrollo de la misma, que son las que regulan el régimen jurídico relativo al «marcado CE».

b) El régimen aplicable conforme a Directivas, normas comunitarias, o normas estatales básicas, de obligado cumplimiento en materia de seguridad industrial.

c) El establecido en normas comunitarias o estatales de obligado cumplimiento en materia de calidad industrial.

Las obras, productos y servicios utilizados en la edificación a los que sean de aplicación los apartados, a) y b) anteriores, así como el c) en aquellos casos en los que así lo establezca la disposición legal de obligado cumplimiento, estarán exentos de los ensayos de recepción de obra.»

Disposición final. *Publicación y entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los 20 días de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

ANEXO

Guía de las condiciones del control de producción en fábrica

El sistema de control de producción en fábrica, (en adelante CPF), deberá contener las técnicas operativas y demás medidas que permitan el mantenimiento y el control de la conformidad de los productos con las especificaciones técnicas. Su aplicación deberá llevarse a cabo por el fabricante mediante los controles y ensayos adecuados sobre los equipos de medida, materias primas y constituyentes, procesos, maquinaria y equipos de fabricación y productos acabados, incluyendo las propiedades de los materiales de los productos y haciendo uso de los resultados así obtenidos.

En consecuencia, las condiciones que ha de cumplir el sistema CPF, son las siguientes:

1. Generales.

1.1 El fabricante es responsable de organizar la implantación del sistema de control de producción. Las tareas y responsabilidades en la organización del control de producción han de estar documentadas y dicha documentación deberá estar al día. En cada fábrica el fabricante podrá delegar esta actividad en una persona que tenga la autoridad necesaria para:

a) Identificar los procedimientos que demuestren la conformidad del producto en las distintas etapas de fabricación.

b) Identificar y registrar cualquier caso de no conformidad.

c) Identificar procedimientos para corregir situaciones de no conformidad.

1.2 El fabricante deberá redactar y tener puestos al día los documentos que definan el control de producción en fábrica que aplique. La documentación del fabricante y los procedimientos deberán ser adecuados para el producto y el proceso de fabricación. Todos los sistemas del CPF deberán conseguir un nivel adecuado de confianza sobre la conformidad del producto. Esto comprende:

a) La preparación de procedimientos documentados e instrucciones relativas a las operaciones de control de producción en fábrica de acuerdo con los requisitos de las especificaciones técnicas correspondientes.

b) La implantación eficaz de dichos procedimientos e instrucciones.

c) El registro de dichas operaciones y sus resultados.

d) La utilización de dichos resultados para corregir cualquier desviación, solucionar los efectos de tales desviaciones, tratar cualquier situación de no conformidad y, si fuera necesario, revisar el CPF para rectificar la causa de la no conformidad.

1.3 El control de producción en fábrica incluye alguna o todas las operaciones siguientes, según el tipo de producto:

a) La identificación y verificación de las materias primas y los constituyentes.

b) Los controles y ensayos que se realizan durante la fabricación de acuerdo con una frecuencia determinada.

c) Las verificaciones y ensayos que se realizan sobre los productos acabados de acuerdo con una frecuencia que puede ser establecida en las especificaciones técnicas y adaptada al producto y sus condiciones de fabricación.

d) El control de las instalaciones y equipos de la fábrica, tanto los utilizados en la fabricación del producto como los que se utilizan en los laboratorios de ensayo, necesarios para verificar la conformidad de los productos con las especificaciones técnicas.

2. Verificaciones y ensayos.

2.1 Aspectos generales.

a) El fabricante deberá tener disponibles las instalaciones, los equipos y el personal que le permitan la realización de las verificaciones y ensayos necesarios. El fabricante o su representante podrán cumplir estos requisitos a través de un contrato con uno o más organismos o personas que tengan la cualificación y los equipos necesarios.

b) El fabricante deberá calibrar o verificar y mantener los equipos de control, de medida y de ensayo en buenas condiciones de operación, tanto si son de su propiedad como sí no,

con vistas a demostrar la conformidad del producto con las especificaciones técnicas. Los equipos deberán ser utilizados conforme a las especificaciones o a los métodos de ensayo de referencia que figuran en las mismas.

2.2 Seguimiento de la conformidad.

a) Si fuera necesario, se llevará a cabo un seguimiento de la conformidad en los estadios intermedios del producto y en las principales etapas de la producción.

b) Este seguimiento de la conformidad se centrará, cuando sea necesario, sobre el producto durante todo el proceso de fabricación, de tal manera que solo podrán ser despachados los productos que hayan superado los controles y ensayos intermedios establecidos, con la frecuencia adecuada para satisfacer el nivel de garantía requerido, en su caso, por la reglamentación.

2.3 Ensayos

2.3.1 Los ensayos estarán de acuerdo con el plan de ensayos y se realizarán conforme a los métodos indicados en las especificaciones técnicas. Dichos métodos serán generalmente métodos de ensayo directos. Los métodos de ensayo indirectos pueden ser utilizados cuando estén disponibles y sean adecuados. El ensayo inicial de tipo del producto, el ensayo mediante sondeo de muestras tomadas en la fábrica, el mercado o en las obras, podrá ser realizado para la certificación del producto por el organismo autorizado.

2.3.2 Registros de ensayo: El fabricante deberá establecer y mantener registros que aporten evidencia de que el producto ha sido ensayado. Estos registros deberán mostrar claramente sí el producto ha satisfecho los criterios de aceptación definidos. Cuando el producto no satisfaga los criterios de aceptación deberán aplicarse las disposiciones sobre productos no conformes.

2.4 Tratamiento de productos no conformes.

Si el control de los resultados de ensayo muestra que el producto no es conforme con los requisitos (por ejemplo, si la variación estadística de los resultados de ensayo excede los límites permitidos por las especificaciones técnicas), deberá aplicarse inmediatamente la acción correctora necesaria. Los productos o partidas no conformes deberán ser apartados e identificados adecuadamente. Una vez que los defectos sean corregidos deberá repetirse el ensayo o la verificación en cuestión.

2.5 Registro de verificación y ensayos (Libro de Registro del fabricante).

a) Los resultados del control de producción en fábrica deberán estar adecuadamente anotados en el registro del fabricante. La descripción del producto, la fecha de fabricación, los métodos de ensayo aplicados, los resultados de ensayo y los criterios de aceptación deberán incluirse en el registro con la firma de la persona responsable del control que realice la verificación.

b) En relación con los resultados del control que no estén de acuerdo con los requisitos de las especificaciones técnicas, las medidas correctoras que se tomen para rectificar la situación (por ejemplo nuevos ensayos realizados, modificaciones del proceso de fabricación, desecho o recuperación del producto), deberán Indicarse en el registro.

2.6 Trazabilidad.

Será responsabilidad del fabricante o su representante, conservar todos los registros de los productos unitarios o de las partidas, incluyendo los detalles oportunos y características de su fabricación, y mantener registros de a quien fueron vendidos por primera vez. Los productos unitarios o las partidas de productos y sus correspondientes datos de fabricación deberán ser completamente identificables y trazables. La expresión de los requisitos en las correspondientes especificaciones técnicas, deberá ser adaptada de forma realista con objeto de que la trazabilidad sea lo más completa posible.

§ 17

Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 63, de 17 de marzo de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BORM-s-2015-90681

El Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. Las competencias en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda fueron traspasadas a la Comunidad Autónoma por Real Decreto 1546/1984, de 1 de agosto.

El 28 de junio de 2013, entró en vigor la Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que tiene como objetivos, tal como señala su Exposición de Motivos, en primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible. En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas. En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Esta ley modifica el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, estableciendo que el derecho de propiedad de edificaciones comprende los deberes de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

La ley instaura el Informe de Evaluación de los Edificios, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones de accesibilidad y la certificación energética del mismo, derogando la regulación de las inspecciones técnicas de edificios que se establecieron en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa y, por otra parte, incluyendo en el Informe el Certificado de Eficiencia Energética exigido por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, lo que permitirá abaratar el coste de este, puesto que, una vez el inmueble disponga del Informe de Evaluación de los

Edificios, los propietarios que, individualmente, deseen alquilar o vender su vivienda, podrán utilizarlo para acreditar la eficiencia energética de la misma.

Dado el carácter básico de la Ley, se hace necesario su desarrollo mediante una normativa autonómica que regule los Informes de Evaluación en la Región de Murcia, así la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia siguiendo los principios inspiradores de la citada ley y, con el fin de mejorar la calidad de vida y la seguridad de los ciudadanos a través del mantenimiento y rehabilitación del parque edificado, la regeneración y renovación urbanas, así como la mejora de su eficiencia energética, crea con este Decreto un marco común de actuación para todos los municipios de la Región, en el que, si bien se establece la creación de un registro unificado por la administración regional, será la administración local, en el ejercicio de sus competencias, la que realice el seguimiento de las actuaciones que se deriven del contenido del Informe de Evaluación de Edificios, configurándose este como un instrumento que permitirá a las entidades locales disponer de la información precisa para asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación establecidos por la normativa urbanística.

Este Decreto irá acompañado de medidas de fomento la rehabilitación a través del Plan Regional de rehabilitación y vivienda, que establecerá incentivos económicos complementarios a los ya establecidos por el Plan Estatal para la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El Decreto se estructura en dos capítulos, el primero de los cuales, relativo a las disposiciones generales, contiene el objeto del Decreto, asigna las competencias de la administración y los deberes de los propietarios y establece el ámbito de aplicación. Con carácter general, deberán ser objeto de evaluación periódica los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, así como otras tipologías asimiladas como hoteles y residencias, que tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

También en el capítulo primero se define el Plan Municipal de Evaluación de Edificios, que tiene como objetivo la programación de las evaluaciones en coherencia con las características concretas del parque inmobiliario de cada término municipal, y que permite acortar el plazo de cincuenta años en determinadas áreas o promociones inmobiliarias.

En el capítulo segundo se regulan distintos aspectos de los Informes de Evaluación de Edificios: la documentación que se debe presentar, el contenido mínimo del informe y las normas de presentación del Informe a la propiedad y al Ayuntamiento. También en el capítulo segundo se crea un registro de Informes de Evaluación y se regula el derecho de los ciudadanos a obtener certificados de los informes.

El Decreto consta de una Disposición Adicional Única, en virtud de la cual los términos técnicos no definidos en él se interpretarán conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y en las Partes I y II del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo; una Disposición Transitoria única sobre la validez de los informes de evaluación emitidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto realizados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal ya mencionado, y una Disposición Final Única sobre la entrada en vigor, que tendrá lugar el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Por último, indicar que el Decreto se acompaña de tres anexos; el primero refleja los plazos de evaluación obligatoria y los anexos segundo y tercero son, respectivamente, modelos del informe de evaluación y del comunicado al Ayuntamiento de situaciones de riesgo.

Durante su tramitación, el Decreto ha sido sometido a alegaciones del Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales, Colegio Oficial de Ingenieros Industriales, y Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Región de Murcia, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Asociación Murciana de Consumidores y Usuarios y Comité de Entidades de Representantes de Personas con Discapacidad de la Región de Murcia. Asimismo, mediante oficio de la Secretaría General, se dio traslado a las distintas Consejerías de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y se sometió a la consulta del Consejo de Cooperación Local de la Región de Murcia y al Dictamen del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia. Tras lo cual se sometió a informe de la

Dirección de los Servicios Jurídicos de la CARM y, por último, a dictamen del Consejo Jurídico de la Región de Murcia.

Por todo ello, y en virtud de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia, a propuesta del Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 13 de marzo de 2015,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto regular los Informes de Evaluación de los Edificios con tipología residencial de vivienda colectiva y de otras tipologías asimiladas, como hoteles y residencias, para asegurar el cumplimiento del deber de conservación de los propietarios y evaluar su adecuación a la normativa vigente sobre accesibilidad universal y eficiencia energética, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y del resto de normas aplicables en materia de seguridad, mantenimiento y conservación de edificios. Asimismo, tiene por objeto la creación del Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia.

Artículo 2. *Distribución de competencias y deberes de los propietarios.*

1. Es competencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dentro de su ámbito territorial y conforme a la regulación básica de carácter estatal, establecer el marco general de regulación de los Informes de Evaluación de los Edificios, fijando los aspectos mínimos que deben ser revisados y los criterios de evaluación.

2. Es competencia municipal controlar el cumplimiento de los deberes de conservación de los edificios, aprobar, en su caso, las ordenanzas para su regulación y dictar las órdenes de ejecución que fueran necesarias. Igualmente, los Ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias de las demás Administraciones Públicas, son responsables del control sanitario de edificios y lugares de vivienda y convivencia humana, conforme al artículo 42 de la ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad.

Los Ayuntamientos promoverán, planificarán y controlarán la realización de los Informes de Evaluación de los Edificios que se ubiquen en sus respectivos términos municipales, al objeto de revisar el estado del parque inmobiliario residencial, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente a unas prestaciones adecuadas de calidad.

3. Los propietarios de inmuebles están obligados a mantenerlos en condiciones adecuadas, de forma que se garantice el cumplimiento del deber legal de conservación. La misma obligación corresponderá a la comunidad de propietarios con respecto a los elementos comunes del edificio, conforme al régimen jurídico de propiedad horizontal.

Los propietarios de inmuebles que estén obligados a realizar y presentar al correspondiente ayuntamiento el Informe de Evaluación del Edificio conforme con lo establecido en este Decreto, deberán cumplir con dichas obligaciones en los plazos y condiciones establecidos en el mismo.

Cuando se trate de edificios de tipología colectiva el sujeto obligado a obtener y presentar el Informe de Evaluación del Edificio será la comunidad de propietarios o el propietario único en su caso. En el caso de edificios o complejos inmobiliarios en los que por existir varios portales u otra circunstancia análoga se hubieran constituido comunidades de propietarios independientes podrá efectuarse un Informe de Evaluación de Edificio por cada comunidad. En todo caso, el Informe de Evaluación del Edificio realizado por la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refiera a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Los propietarios de los edificios deberán prestar la colaboración que sea necesaria para realizar las inspecciones y facilitar el acceso a las dependencias de uso común, a las viviendas y al resto de locales de uso privativo.

4. Lo previsto en el presente Decreto se entiende sin perjuicio de lo previsto en la normativa reguladora del certificado de eficiencia energética y de las atribuciones que corresponden a la Consejería competente en materia de energía.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. Los edificios deberán ser objeto de Informe de Evaluación en los siguientes supuestos:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva y de tipologías asimiladas conforme a lo establecido en el artículo 2.6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuando tengan una antigüedad superior a cincuenta años en los términos establecidos en el Anexo I de este Decreto.

b) Los que estén incluidos en un Plan Municipal de Evaluación de Edificios por concurrir en ellos alguna de las circunstancias previstas en el artículo 4.3.

c) Cuando se soliciten ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, y así lo disponga su normativa reguladora. En este caso no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7, por lo que el informe se presentará ante el órgano competente para la resolución de concesión de la ayuda, quien remitirá de oficio una copia a la Consejería competente en materia de vivienda para su inclusión en el Registro de Informes de Evaluación, salvo que en el edificio concurra alguno de los otros supuestos previstos en este artículo.

2. El Informe de Evaluación del edificio tendrá una validez de diez años a contar desde su realización. Transcurrido dicho plazo, los obligados deberán proceder a su renovación, conforme a lo establecido en el artículo 7, sin perjuicio de que, antes del vencimiento de cada plazo de diez años, puedan realizar un nuevo Informe por considerar que se ha producido una variación en las condiciones del edificio.

3. Quedan excluidos de la obligación de evaluación los edificios con declaración firme de ruina. Asimismo, quedan excluidos los edificios de más de cincuenta años respecto de los cuales se haya iniciado un procedimiento de declaración de ruina en tanto se resuelva el mismo. Cuando sea firme la resolución administrativa o judicial desestimatoria de la declaración de ruina, los propietarios deberán obtener y presentar el Informe de Evaluación del Edificio en el plazo de 3 meses desde la notificación de dicha resolución.

4. Sin perjuicio de la obligación de la propiedad de realizar la evaluación conforme a los plazos establecidos, los Ayuntamientos elaborarán una relación o censo anual de los edificios que deban ser objeto de Informe de Evaluación durante la siguiente anualidad, relación que deberán publicar y difundir por los medios que consideren oportuno y en todo caso, a través de las páginas webs institucionales, y resolverán, en su caso, las reclamaciones que pudieran producirse.

5. Para la aplicación de los plazos señalados en el Anexo I, se tomará como antigüedad de un edificio el año en que se concluyan las obras de construcción, lo que podrá ser acreditado por cualquier medio válido admitido en derecho. A los efectos de elaborar la relación o censo de edificios a que se refiere apartado anterior, se tomará como fecha de finalización de las obras el 31 de diciembre del año de construcción que figure en la información catastral, que será proporcionada por la Comunidad Autónoma a los ayuntamientos mediante los protocolos y desarrollos informáticos que ésta lleve a cabo, sin perjuicio de que por parte de la propiedad pueda acreditarse a través de la oportuna reclamación que la fecha de finalización de la construcción es diferente a la que figura en el censo y se realicen las modificaciones que procedan.

En el caso de obras de rehabilitación que consistan en la construcción tras el vaciado de un edificio existente se tomará como antigüedad el año de terminación de dichas obras. A estos efectos, se consideran obras de vaciado, aquellas que incluyan la renovación de toda la estructura original del edificio, manteniendo exclusivamente elementos aislados, como las fachadas.

Artículo 4. *Plan Municipal de Evaluación de Edificios.*

1. Los Ayuntamientos podrán redactar un Plan Municipal de Evaluación de Edificios al objeto de planificar las necesidades de revisión de los incluidos en sus respectivos términos municipales.

2. El Plan Municipal de Evaluación de Edificios incluirá, como mínimo, un estudio de las características del parque inmobiliario y un programa coherente con la antigüedad y el grado de deterioro de los edificios debiendo tener en cuenta a tales efectos los criterios establecidos en el número siguiente.

3. El programa del Plan Municipal de Evaluación de Edificios podrá acortar los plazos previstos en el Anexo I en determinadas áreas, promociones inmobiliarias o entornos metropolitanos, cuando se considere más urgente la necesidad de evaluación, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias objetivas:

a) Mayor riesgo de aparición de patologías como consecuencia de condiciones ambientales desfavorables, tales como la cercanía a la costa, la agresividad del terreno, la presencia de contaminación de origen industrial, etc.

b) La existencia de una casuística de lesiones o de deficiencias en cuanto a la accesibilidad y la eficiencia energética en determinadas tipologías edificatorias o promociones, como consecuencia de la deficiente calidad constructiva o por las carencias en la conservación y mantenimiento de los edificios.

c) La incidencia de catástrofes naturales o circunstancias de cualquier otro tipo que pudieran haber afectado gravemente al estado de los edificios.

4. Los Planes Municipales de Evaluación serán públicos y accesibles a través de las páginas webs institucionales de los Ayuntamientos respectivos y se elaborarán conforme al procedimiento establecido para las ordenanzas municipales.

CAPÍTULO II

Informes de Evaluación de los Edificios

Artículo 5. *Contenido de los Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. El Informe de Evaluación del Edificio contendrá de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) El certificado de la eficiencia energética del edificio, que se encuentre vigente de acuerdo con lo establecido en su normativa reguladora

2. Las inspecciones que se realicen para las evaluaciones de edificios serán de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se haya tenido acceso, sin que forme parte de la inspección la detección de posibles vicios ocultos de la construcción ni prever causas sobrevenidas.

3. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección podrá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

4. En la valoración del estado de conservación del inmueble se harán constar las lesiones y deficiencias observadas, una valoración del estado de conservación de los distintos elementos, y una valoración final del edificio en su conjunto, que no condicionará a la administración competente en el ejercicio de sus potestades de inspección y control de los deberes legales de conservación de los edificios.

5. El Informe de Evaluación se ajustará al modelo que figura como Anexo II de este Decreto.

6. Los elementos objeto de evaluación serán los que constan en el modelo de informe que figura como Anexo II, sin perjuicio del cumplimiento de las reglamentaciones específicas

que sean de aplicación a las instalaciones para su puesta en funcionamiento, control y mantenimiento.

7. La valoración del estado de conservación del inmueble será favorable en los siguientes casos:

a) Cuando no se aprecien deficiencias.

b) Cuando se aprecien únicamente deficiencias relativas al ornato;

c) Cuando se aprecien deficiencias leves, considerando como tales las producidas por falta de conservación o mantenimiento que no condicionen, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global del estado de conservación como desfavorable.

8. La emisión del informe se ajustará a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia del autor, y al de veracidad de las manifestaciones que contenga. Para la determinación de los técnicos competentes para la realización del informe se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, en relación con su Disposición Final Decimoctava.

9. En caso de que se compruebe la existencia de deficiencias que supongan un riesgo para las personas y que requieran la adopción de medidas urgentes, el técnico que realice la inspección lo pondrá en conocimiento de forma inmediata tanto a la propiedad como al Ayuntamiento correspondiente, indicando, en su caso, las medidas de seguridad adoptadas o que deban adoptarse, incluyendo en su caso la declaración de ruina inminente. La comunicación al Ayuntamiento se realizará conforme al modelo que figura como Anexo III.

Con independencia de ello, procederá a realizar el Informe de Evaluación del Edificio correspondiente.

10. Los Informes de Evaluación de los Edificios tendrán exclusivo carácter informativo, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales derivadas del estado de conservación del edificio y del ejercicio por las Administraciones públicas competentes de sus potestades de control de los deberes legales de conservación de los edificios, que se ejercerán mediante la realización de la correspondiente inspección del edificio por el técnico municipal competente y el dictado, en su caso, de la correspondiente orden de ejecución de obras, de conformidad con lo establecido en la normativa de ordenación urbanística aplicable.

Artículo 6. *Contenido mínimo del Informe de Evaluación del edificio.*

El Informe de Evaluación de Edificios deberá analizar si el edificio reúne las condiciones de conservación que sean legalmente exigibles, y evaluar los siguientes aspectos:

1. Relativos a la seguridad:

a) Condiciones de seguridad estructural que garanticen la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio y de los elementos constructivos.

Se deberá comprobar que no suponen un riesgo para la seguridad de las personas los elementos de fachadas (interiores, exteriores y medianeras), cubiertas y escaleras, así como las carpinterías exteriores y acristalamientos de huecos, acabados y elementos adosados a fachadas y cubiertas, y otros elementos como defensas, chimeneas, falsos techos, petos, cornisas, etc.

b) Posibilidad de desalojo del edificio en caso de incendio bajo unas condiciones mínimas de seguridad.

Se comprobará si se conservan los recorridos de evacuación libres de obstáculos que puedan suponer un riesgo en caso de evacuación, y si se mantienen las instalaciones de protección contra incendios existentes en servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las operaciones de mantenimiento que correspondan según su reglamentación específica.

Se comprobará que el edificio dispone de extintores portátiles, con la dotación y características establecidas en la sección cuarta del documento básico «SI Seguridad en caso de incendio» del Código Técnico de la Edificación.

c) Protección frente al riesgo de caídas.

En las zonas comunes se comprobará que los desniveles con una diferencia de cota mayor que 55 cm están protegidos con barreras de protección y que las barreras de protección y barandillas son suficientemente resistentes.

Asimismo se comprobará que los pavimentos no presentan piezas sueltas ni resaltos que puedan provocar caídas.

d) Seguridad frente al riesgo de impacto.

Se comprobará que las zonas de circulación no existe riesgo de impacto con elementos fijos, practicables, frágiles o insuficientemente perceptibles.

e) Iluminación adecuada.

Se comprobará que las zonas de circulación en elementos comunes disponen de alumbrado eléctrico en buen estado de funcionamiento.

2. Relativos a la salubridad:

a) Condiciones de estanqueidad: se comprobará que las soluciones constructivas impiden la presencia de humedades y filtraciones en elementos estructurales, cerramientos verticales, acabados de fachadas y cubiertas.

A estos efectos se revisarán elementos tales como juntas de dilatación, sistemas de impermeabilización, coberturas y pavimentos de cubiertas, aislamientos térmicos, canalones y elementos de desagüe.

b) Suministro de agua: se comprobará que el edificio dispone de dotación de instalación de agua y mantiene en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería. Se revisará que no hay filtraciones derivadas de fugas en conducciones y tuberías de abastecimiento.

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales: se comprobará que la instalación general de evacuación de aguas residuales y pluviales se mantiene en buen estado de funcionamiento y que no existen humedades o filtraciones derivadas de fugas en conducciones y tuberías de saneamiento, así como otras deficiencias en pozos y atascos que pudieran producirse.

3. Relativos a la accesibilidad.

Se revisarán las condiciones básicas de accesibilidad conforme a lo dispuesto en la Parte II del Anexo II.

4. Relativos al ornato.

Se comprobará si la envolvente visible de los edificios mantiene una adecuada imagen urbana, en especial cuando se trate de inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural de la región o incluidos en catálogos municipales, conforme a las condiciones que se establezcan en la normativa de aplicación.

Artículo 7. *Presentación del Informe de Evaluación del Edificio.*

1. Una vez realizado el Informe de evaluación del edificio, el técnico autor del mismo entregará dos ejemplares a la propiedad, que remitirá una de las copias al Ayuntamiento, solicitando su inscripción en el registro a que se refiere el artículo 8.

2. En caso de tratarse de inmuebles que dispusieran de libro del edificio, el Informe de Evaluación del Edificio se incorporará al mismo.

Asimismo, el Informe de Evaluación del Edificio formará parte del libro del edificio simplificado, en los términos previstos en el artículo 3.3 del Decreto nº 80, de 2 de noviembre de 2001, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia, desde el momento en que reglamentariamente se establezca su obligatoriedad.

3. Si el Informe de Evaluación presentado carece de los requisitos formales esenciales o no se ajusta al contenido establecido en el Anexo II, el Ayuntamiento requerirá al propietario o a la comunidad de propietarios para la subsanación de las deficiencias observadas en el plazo de un mes, advirtiendo, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.

4. El Ayuntamiento cumplimentará el registro a que se refiere el artículo 8 y notificará al interesado la inscripción del Informe de Evaluación del Edificio en dicho registro en un plazo de dos meses desde la solicitud.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable. Sin perjuicio de lo anterior,

dicho incumplimiento determinará que el Ayuntamiento respectivo, previo requerimiento al propietario para la presentación del Informe de Evaluación de Edificios en un plazo máximo de seis meses, ordene su realización en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 8. *Registro y certificado de Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. Se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda y bajo la dependencia de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá a disposición de los ayuntamientos una aplicación informática que posibilite la inscripción de los Informes de Evaluación de Edificios en el registro creado en este artículo. Dicha Consejería podrá dictar instrucciones al efecto, así como, en su caso, requerir a los Ayuntamientos para que procedan a subsanar las deficiencias que observase en la cumplimentación o inscripción de los Informes de Evaluación de Edificios.

3. La información contenida en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios podrá ser utilizada a efectos de lo dispuesto en el artículo 5 y la Disposición Adicional Primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

4. La inclusión del certificado de eficiencia energética en el Informe de Evaluación de Edificios y la inscripción de éste en el Registro creado en el presente Decreto se realizará sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de dicho certificado.

5. Los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento respectivo, certificados de Evaluación Técnica del Edificio, que contendrán todos los datos incluidos en los informes de evaluación, exceptuando los de carácter personal.

Disposición adicional única. *Terminología.*

A los efectos del cumplimiento de este Decreto, los términos técnicos que no aparecen definidos en el mismo se interpretarán conforme a los significados recogidos en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y en las Partes I y II del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Disposición transitoria primera. *Validez de informes de evaluación.*

Los informes de evaluación realizados de conformidad con el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, y que sean anteriores a la entrada en vigor de este Decreto, tendrán validez a los efectos previstos en el mismo, rigiendo lo dispuesto en los artículos 3 y 7 en lo relativo a su plazo de validez, presentación e inscripción en el Registro de informes de Evaluación.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

ANEXO I

Plazos de inspección obligatoria

Los plazos máximos para presentar en los Ayuntamientos el Informe de Evaluación del Edificio correspondiente, serán los siguientes:

Antigüedad del edificio	Plazo máximo para pasar la evaluación.
1929 y anteriores	Hasta el 31 de diciembre de 2015.
Entre 1930 y 1949	Hasta el 31 de diciembre de 2016.
Entre 1950 y 1959	Hasta el 31 de diciembre de 2017.
Entre 1960 y 1963	Hasta el 31 de diciembre de 2018.
A partir de 1964	5 años a contar desde el 31 de diciembre del año en que cumplan 50 años de antigüedad.

ANEXO II

Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Bloque/Escalera:	C.P:
Municipio:	Provincia:	
Entidad Menor (Pedanía, Diputación):		
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones (1):		
El edificio objeto del presente informe es:	☐ Un único edificio ☐ Una parte (bloque, portal…) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto ☐ Otro caso:	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	☐ No ☐ Sí, indicar cuáles:	

(1)Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos / Protección cultural del inmueble:	

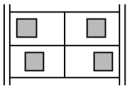
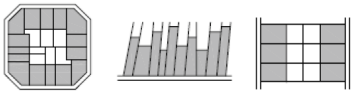
C. DATOS DE PROPIEDAD (2)		
Régimen jurídico de la propiedad:	☐ Comunidad de propietarios ☐ Varios propietarios	☐ Propietario único ☐ Otros:
Titular:		NIF/CIF:
Dirección:		
C.P:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:
Representante:		En condición de:
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:		NIF/CIF:
Titulación:		
Colegio Oficial:		Nº Colegiado:
Dirección:		
C.P:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m^2):	Superficie construida (m^2):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	☐ Residencial público ☐ Docente ☐ Sanitario	☐ Residencial privado ☐ Comercial ☐ Otro: ☐ Administrativo ☐ Industrial
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m^2):	
Nº total de locales:	Superficie media (m^2):	
Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m^2):	
Nº total de trasteros:	Superficie media (m^2):	
Año de construcción:	Referencia (3):	
Año de rehabilitación integral:	Referencia (3):	

(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato “año” del edificio. En su caso, indicar “Estimación”.

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio [4]:	
☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:	
☐ Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:	
Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales[4]:	
Un solo núcleo de escaleras: ☐ Sin ascensor ☐ Con 1 ascensor ☐ Con 2 o más ascensores Nº medio de viviendas por planta:	Dos o más núcleos de comunicación vertical: Nº total de escaleras : Nº total de ascensores: Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo: Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor: Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS
Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA	
A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:	
Nombre del documento Nº 1:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº 2:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº 3:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº 4:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS			
CIMENTACIÓN			
Sistemas de contención	☐ Muro de piedra ☐ Muro de fábrica ladrillo	☐ Muro de fábrica bloque ☐ Muro hormigón armado	☐ Muro pantalla ☐ Se desconoce/ Otro:
Cimentación superficial	☐ Zapatas, zanjas, pozos mampostería	☐ Zapatas o zanjas hormigón	☐ Losa ☐ Se desconoce/ Otro:
Cimentación profunda	☐ Pilotes	☐ Pantallas	☐ Se desconoce/ Otro:
Observaciones:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de carga: ☐ De piedra ☐ De hormigón armado ☐ De adobe ☐ De tapial ☐ De fábrica ladrillo ☐ De bloque cerámico ☐ De bloque hormigón ☐ Con entramado de madera		Pilares: ☐ De ladrillo ☐ De fundición ☐ De acero ☐ De hormigón armado	☐ Se desconoce/ Otro:
Estructura horizontal Planta Tipo	Estructura principal (vigas): ☐ De madera ☐ Metálicas ☐ De hormigón armado	Forjado (Elementos secundarios, viguetas): ☐ De madera ☐ Metálica ☐ De hormigón armado	Forjado (Entrevigado): ☐ Tablero ☐ Revoltón ☐ Bovedilla cerámica ☐ Bovedilla hormigón	☐ Forjado reticular ☐ Losa hormigón ☐ Se desconoce/ Otro:
Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno (5)	Forjado: ☐ Idéntico al de P.Tipo ☐ Diferente al de P.Tipo	Forjado Sanitario: ☐ Idéntico al de P.Tipo ☐ Diferente al de P.Tipo	☐ Solera	☐ Se desconoce/ Otro:
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y: ☐ Capa formación pte. ☐ Tabiquillos+tablero Forjado inclinado: ☐ Hormigón armado ☐ Otro:	Cerchas, pórticos: ☐ Vigas hormigón armado+tablero ☐ Vigas metálicas+tablero ☐ Vigas madera+tablero	☐ Tablero cerámico ☐ Tablero madera ☐ Chapa/Sandwich	☐ Se desconoce/ Otro:
Observaciones:				

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta –n, si el edificio tiene –n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS				
Fachada principal Superficie (m^2): % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Acabado Visto en Fachada Principal: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: ☐ Mampostería ☐ Sillería ☐ Fábrica ladrillo ☐ Fábrica bloque cerámico ☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Panel prefabr. hormigón ☐ Panel Metálico/Sandwich ☐ Otros:		Acabado Revestido en Fachada Principal: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: ☐ Enfoscado y pintado ☐ Revoco ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado piedra ☐ Chapado metálico ☐ Otros:	
	Dispone de Cámara de Aire: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce	
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías (6) Superficie (m^2): % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Acabado Visto en Otras Fachadas: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: ☐ Mampostería ☐ Sillería ☐ Fábrica ladrillo ☐ Fábrica bloque cerámico ☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Panel prefabr. hormigón ☐ Panel Metálico/Sandwich ☐ Otros:		Acabado Revestido en Otras Fachadas: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: ☐ Enfoscado y pintado ☐ Revoco ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado piedra ☐ Chapado metálico ☐ Otros:	
	Dispone de Cámara de Aire: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce	
Carpintería y vidrio en huecos Superficie (m^2): % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Tipo de carpintería predominante: ☐ Madera ☐ Acero ☐ Aluminio ☐ PVC ☐ Otros:	Tipo de vidrio predominante: ☐ Simple ☐ Doble acristalamiento ☐ Triple acristalamiento ☐ Con capa bajo emisiva ☐ Con capa de control solar		
Azotea/Cubierta plana Superficie (m^2): % sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	☐ Transitable ☐ No transitable	**Cubierta inclinada** Superficie (m^2): % sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	☐ Teja árabe ☐ Teja plana u otra ☐ Teja cemento ☐ Pizarra ☐ Fibrocemento ☐ Asfáltica ☐ Chapa acero ☐ Chapa cobre/zinc	
	Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce	
	Dispone de lámina impermeabilizante: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce			
Observaciones:				

(6)Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento Evacuación de aguas	☐ No dispone de Sistema de Evacuación ☐ Dispone Sist. Evacuación red alcantarillado público ☐ Dispone Sist. Evacuación propio (fosa séptica, etc).	☐ Bajantes Vistas ☐ Bajantes Empotradas ☐ Otro: ☐ Colectores Vistos ☐ Colectores Enterrados ☐ Otro:
Abastecimiento de agua	☐ No dispone Sistema de Abastecimiento de Agua ☐ Dispone conexión a Red Abastecimiento público ☐ Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	☐ Contador único para todo el edificio ☐ Contadores individuales por vivienda/local ☐ Contadores individuales centralizados
Ahorro de agua	Dispone de sistemas de ahorro de agua *(art. 3 Ley 6/2006 sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la región de Murcia):* ☐ Grifos ☐ Temporizadores ☐ Electrónicos ☐ Aireadores y perlizadores ☐ Otros: ☐ Duchas ☐ Reductores de caudal ☐ Cabezales o alcachofas ecológicas ☐ Otros: ☐ Inodoros ☐ Cisternas de doble pulsación ☐ Cisternas de detención de descarga ☐ Fluxores ☐ Otros:	☐ Sistemas de reutilización de agua ☐ Sistemas integrados en cuartos de baño ☐ Tratamiento en depuradora ☐ Reutilización agua de lluvia y/o piscina para riego ☐ Otros: ☐ Carteles de sensibilización (escasez de agua y necesidad de un uso responsable) ☐ Otros:
Instalación eléctrica	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): ☐ De Caja General de Protección (CGP) ☐ De Interruptor Diferencial ☐ De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes ☐ De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales ☐ Otros:	☐ Contador único para todo el edificio ☐ Contadores individuales por vivienda/local ☐ Contadores individuales centralizados
Calefacción	☐ Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central: ☐ Caldera comunitaria ☐ Bomba de calor ☐ Otro: Combustible Calefacción Colectiva/Central: ☐ GLP ☐ Electricidad ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas Natural ☐ Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera(Gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción electrica: Indicando: ☐ Bomba de calor ☐ Radiadores % con Otros:
Agua Caliente Sanitaria ACS	☐ El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: ☐ GLP ☐ Electricidad ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas Natural ☐ Otros ☐ El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: ☐ Propano ☐ Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
Gas canalizado para instalaciones domésticas	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: ☐ Propano ☐ Gas Natural	☐ Contadores individuales por vivienda/local ☐ Contadores individuales centralizados
Refrigeración	☐ El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: ☐ Con torre de enfriamiento ☐ Sin torre de enfriamiento	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
Ventilación y renovación de aire	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: ☐ Ventanas ☐ Patinejos ☐ Shunts ☐ Otros: ☐ Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación: ☐ Mecánica ☐ Natural ☐ Híbrida

Protección Contra Incendios	El edificio dispone de: ☐ Un sistema de detección de incendios. ☐ Un sistema de alarma ☐ Extintores móviles	☐ Hidrantes exteriores ☐ Columna seca ☐ Boca de incendios equipada
Protección contra el rayo	El edificio dispone de: ☐ Pararrayos de puntas ☐ Pararrayos Faraday ☐ Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) ☐ Otro tipo de pararrayos:	☐ Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias ☐ Red de tierra
Instalaciones de Comunicaciones ICT	El edificio dispone de: ☐ Antena para recepción de TDT ☐ Antena para recepción de TV satélite ☐ Acceso de pares de cobre	☐ Acceso de telecomunicaciones por cable ☐ Acceso de fibra óptica ☐ Accesos inalámbricos ☐ Otras instalaciones de ICT
Observaciones:		

Parte I: Estado de conservación

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN
Fecha/s de visita:
Nº de viviendas inspeccionadas:
Nº de locales u otros usos inspeccionados(7):
Impedimentos a la hora de realizar la visita(7):
Medios empleados durante la inspección(7):
Pruebas o catas realizadas(7):
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:
Observaciones:

(7)La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección podrá ~~deberá~~ proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS
Fecha de la última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:
Observaciones:

I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

I.3.1 CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura

☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información: 1. Localización de la deficiencia 2. Breve descripción de la misma 3. Pruebas o ensayos realizados 4. Observaciones 5. Fotografías identificativas
Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías): ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:* Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información: 1. Localización de la deficiencia 2. Breve descripción de la misma 3. Pruebas o ensayos realizados 4. Observaciones 5. Fotografías identificativas
Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas): ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:* Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

I.3.5. INSTALACIONES
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información: 1. Localización de la deficiencia 2. Breve descripción de la misma 3. Pruebas o ensayos realizados 4. Observaciones 5. Fotografías identificativas
Valoración del estado de conservación (Instalaciones): ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:* Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

I.3.6. ZONAS COMUNES
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las zonas comunes en cuanto a la posibilidad de desalojo del edificio en caso de incendio, la protección frente al riesgo de caídas, la seguridad frente al riesgo de impacto y la iluminación de las zonas de circulación (normal y de emergencia), aportando de cada una de ellas la siguiente información: 1. Localización de la deficiencia 2. Breve descripción de la misma 3. Pruebas o ensayos realizados 4. Observaciones 5. Fotografías identificativas
Valoración del estado de conservación (Zonas comunes): ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:* Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

I.3.7. ORNATO
Indicar las deficiencias detectadas que se refieran al deterioro de la imagen urbana de la envolvente visible del edificio por su estado de conservación o por la existencia de elementos distorsionantes, aportando para cada una de ellas la siguiente información: 1. Localización de la deficiencia 2. Breve descripción de la misma 3. Pruebas o ensayos realizados 4. Observaciones 5. Fotografías identificativas
Valoración del estado de conservación (Ornato): ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *Conforme con lo dispuesto en el artículo 5.7.b, la valoración relativa al Ornato no afecta a la valoración, favorable o desfavorable, del estado de conservación del inmueble.*

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE[8]
Descripción del peligro inminente:
Indicar medidas a adoptar:
Fecha límite de actuación:

(8)A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO
El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como: ☐ **FAVORABLE** ☐ **DESFAVORABLE** Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso. Observaciones:

En ……

a ..... de ..... de .....

Firmado: El Técnico competente:

I.6. RECOMENDACIONES

I.6.1 EFECTOS DEL SISMO EN EL EDIFICIO

Se indicarán recomendaciones sobre posibles medidas a adoptar para la prevención y mitigación de los daños que pudieran producirse en el edificio por los efectos de un sismo.

Para la estimación de los posibles daños se considerarán factores como: aceleración sísmica (NCSR-02), nivel de diseño sismorresistente, tipo de estructura, calidad de la construcción, estado de conservación, geometría del edificio, existencia de pilares cortos, confinamiento de la estructura, plantas bajas diáfanas, condiciones del entorno, situación en manzana, efecto de edificios colindantes, riesgo de desprendimiento de elementos no estructurales (petos, voladizos, cornisas, elementos componentes o anclados a fachada..), etc.

I.6.2. VENTILACIÓN Y AHORRO DE AGUA

Se indicarán recomendaciones sobre posibles medidas a adoptar en cuanto a la mejora de las condiciones de ventilación y ahorro de agua.

I.7. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. *Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como "Desfavorable".*		**Defic. Graves**
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
	Otras deficiencias en Cimentación	
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en cerramientos derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
	Otras deficiencias en la Estructura Vertical	
Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal	
Estructura de Cubierta	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta	
Estructura de Escaleras	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
	Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras	
DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES		
Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	

Acabados de Fachada	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y microorganismos (moho, musgo, bacterias) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de materiales y/o riesgo de desprendimiento de revoco de Fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:	
Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS		
Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Asusencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstruccionesu otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
Cubiertas inclinadas	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...)en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
Otros Elementos de Cubierta	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
Instalación de Electricidad	Deficiencias en la instalación de electricidad	

I.8. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		**Sí**
Instalación Eléctrica	Boletín de instalador de la instalación eléctrica del edificio	
Instalaciones térmicas (Calefacción / Refrigeración / Ventilación / ACS)	Documentación administrativa de la instalación de calefacción	
	Contrato de mantenimiento de la instalación de calefacción	
	Documentación administrativa de la instalación de agua caliente sanitaria	
	Contrato de mantenimiento de la instalación de agua caliente sanitaria	
Instalación de Ascensor	Certificado de inspección periódica en ascensores y montacargas	
	Contrato de mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
Instalaciones de Protección contra Incendios	Certificado de instalador autorizado de la instalación de protección contra incendios	
	Contrato de mantenimiento de la instalación de protección contra incendios	
Instalación de Combustibles Gaseosos	Certificado/s de la instalación de gas del edificio	
	Certificado de inspección periódica de la instalación de gas del edificio	
Depósitos Combustibles	Documentación de la instalación y/o certificación administrativa de depósitos de combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de depósitos de combustible	
Instalaciones Telecomunicaciones ICT	Documentación de infraestructura común de telecomunicaciones (ict) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra)	
Otra documentación:		

Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad

☐ Uso Residencial vivienda:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR		
Para edificios, indicar:		
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo		
- Con la vía pública	☐ No	☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores(9)	☐ No	☐ Si
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:		
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda		
- Con la vía pública	☐ No	☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores(9)	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):		

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	
1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:	☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: ☐ No dispone de rampa ni ascensor: En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Si
1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:	☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: ☐ No dispone de rampa ni ascensor En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	

Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:		
1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran		
- La entrada accesible al edificio	☐ No	☐ Si
- Los elementos asociados a las viviendas (10)	☐ No	☐ Si
- Las zonas comunitarias	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO		
1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas		
- Entre sí	☐ No	☐ Si
- Con las viviendas situadas en las mismas plantas	☐ No	☐ Si
- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):		
Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:		
1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:
2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

PISCINAS
En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:
2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

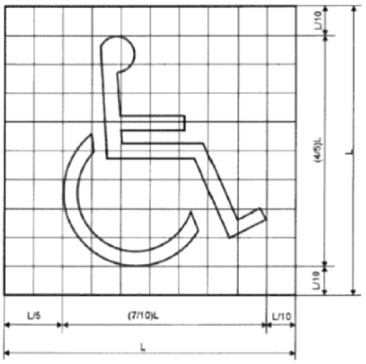
SERVICIOS HIGIÉNICOS
En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m^2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:
2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si
2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES
2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN		
En caso de existir los siguientes elementos, indicar:		
3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"		
- Los ASCENSORES ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente	☐ No	☐ Si
En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:		
3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional	☐ No	☐ Si
En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:		
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

GRAFÍCO DEL "SIA"



Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco

☐ Uso Residencial público y otros usos:

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR		
4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo		
- Con la vía pública	☐ No	☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores (11)	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS		
4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula		
☐ No	☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	☐ Ascensor o rampa accesible ☐ Ascensor no accesible según DB SUA. - Especificar dimensiones: ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
4.3. El edificio tiene más de 200 m^2 de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)		
☐ No	☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	☐ Ascensor o rampa accesible ☐ Ascensor no accesible según DB SUA. - Especificar dimensiones: ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)		
☐ No	☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:	☐ Ascensor o rampa accesible ☐ Ascensor no accesible según DB SUA. - Especificar dimensiones: ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m^2 de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles		
☐ No	☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:	☐ Ascensor o rampa accesible ☐ Ascensor no accesible según DB SUA. - Especificar dimensiones: ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
OBSERVACIONES:		

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO		
4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:		
- Entre sí	☐ No	☐ Si
- Con las zonas de uso público	☐ No	☐ Si
- Con los elementos accesibles	☐ No	☐ Si
- Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m^2	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS		
Para edificios de uso residencial público, indicar:		
5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:		
- Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo	☐ No	☐ Si
- Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo	☐ No	☐ Si
- Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo	☐ No	☐ Si
- Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo	☐ No	☐ Si
- Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo	☐ No	☐ Si
- A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES		
Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m^2 construidos indicar:		
5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE	☐ No	☐ Si
Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m^2 construidos indicar:		
5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.	☐ No	☐ Si
Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m^2 construidos indicar:		
5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:		
- Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción	☐ No	☐ Si
- A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción	☐ No	☐ Si
En todo caso, indicar:		
5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

PLAZAS RESERVADAS		
Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc.), indicar:		
5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	☐ No	☐ Si
5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA	☐ No	☐ Si
Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:		
5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

PISCINAS
En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:
5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m^2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/ó los de uso público en todo caso, indicar:
5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si
5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO
5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES
5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (12) en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si
OBSERVACIONES:

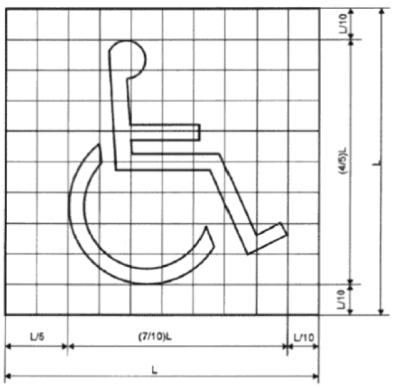
(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN		
En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):		
6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.		
- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio	☐ No	☐ Si
- Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos	☐ No	☐ Si
- Los ASCENSORES ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Las PLAZAS RESERVADAS	☐ No	☐ Si
En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::		
6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional		
- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Los ASCENSORES ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Todos los ITINERARIO ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Las PLAZAS RESERVADAS	☐ No	☐ Si
- Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
- Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES	☐ No	☐ Si
6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

En todo caso:		
6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES ☐ No ☐ Si, en este caso indicar si cuentan con indicación:		
- En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.	☐ No	☐ Si
- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina	☐ No	☐ Si
6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO ☐ No ☐ Si, en este caso indicar:		
- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS:	☐ No	☐ Si
6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA ☐ No ☐ Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:		
- Son de color contrastado con el pavimento	☐ No	☐ Si
- Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio	☐ No	☐ Si
- Tienen un relieve de altura 5±1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio	☐ No	☐ Si
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera	☐ No	☐ Si
- Para señalizar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm	☐ No	☐ Si
6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES:		

GRAFÍCO DEL "SIA"



Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El técnico competente abajo firmante valora que:
☐ **EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**
☐ **EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:**

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS RESERVADAS
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MOBILIARIO FIJO
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD[13]

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:
I.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
…….	……..
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación. (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):	
II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de: II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda: Observaciones:	
II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.	
El técnico competente abajo firmante considera que: ☐ **EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES(13) en materia de accesibilidad.** ☐ **EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DEREALIZAR AJUSTES RAZONABLES(13) en materia de accesibilidad**, ☐total o ☐ parcialmente.	
II.8.6. Ajustes razonables(13) en materia de accesibilidad:	
El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:	
Descripción:	Coste estimado: _____ €

(13) Según el apartado 4 del artículo 2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entiende por ajustes razonables: "las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

En……, a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Deberá adjuntarse, como Parte III de este Informe, el certificado de la eficiencia energética del edificio, que se encuentre vigente de acuerdo con lo establecido en su normativa reguladora.

ANEXO III

Modelo de comunicado al Ayuntamiento en supuestos de situaciones de riesgo para las personas

Comunicado de situaciones de riesgo

COMUNICADO DE SITUACIONES DE RIESGO			
Ayuntamiento (dirigido a los Servicios Técnicos)			Fecha de la inspección
En la evaluación llevada a cabo en la fecha indicada, a los efectos previstos en la normativa reguladora del informe de evaluación de edificios, se ha detectado la existencia de deficiencias que representan un riesgo para la seguridad de las personas en el edificio situado en :			
Emplazamiento:			
Localidad:			
Medidas de seguridad a adoptar de manera urgente:			
Inspector	Titulación	Núm. colegiado	Teléfono
Firma Localidad y fecha			

§ 18

Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 148, de 29 de junio de 2017
«BOE» núm. 189, de 9 de agosto de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2017-9488

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 de accesibilidad universal de 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

La Constitución Española de 1978 recoge en su artículo 14 que todos los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna. Para garantizar el cumplimiento de este principio, el articulo 9.2 obliga a todos los poderes públicos a promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y a remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social. Por su parte, el artículo 49 recoge el mandato a los poderes públicos a realizar una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad, a las que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este título otorga a todos los ciudadanos.

En el ámbito internacional existe una gran sensibilidad en torno a la garantía de los principios de igualdad y no discriminación, que se manifiesta tanto en las actuaciones realizadas en el marco de la Organización de Naciones Unidas (ONU) como en la Unión Europea y el Consejo de Europa. Entre otras manifestaciones cabe destacar la Convención Internacional de Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad de 13 de diciembre de 2006, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea o el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales.

Todos los cambios que se han producido en la forma de entender la discapacidad así como el hecho de que las desigualdades persisten en la sociedad es lo que motivó la aprobación de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a través de la

cual se promueven como estrategias de intervención la igualdad de oportunidades, la «lucha contra la discriminación» y «la accesibilidad universal».

La aprobación de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo facultativo por la Asamblea General de la Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006, supuso proceder a considerar a las personas con discapacidad plenamente como sujetos titulares de derechos y no como meros objetos de tratamiento y protección social. La Convención y su Protocolo Facultativo fue ratificado por España el 23 de noviembre de 2007, entrando en vigor el 3 de mayo de 2008. Por tanto, resultaba necesario adaptar la normativa nacional a fin de garantizar los derechos recogidos en la Convención. Dicha adecuación se ha producido a través de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, por la que se procede a la modificación de diversas normas, entre ellas, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.

En cumplimiento del mandato recogido en la disposición final segunda de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, en la redacción dada por la disposición final quinta de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, el Ejecutivo nacional procedió a la labor de refundición, regularización y armonización de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de minusválidos, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas discapacitadas, y la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, mediante la aprobación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.

En el ámbito de la Región de Murcia debemos citar inicialmente que el artículo 9.2,b) del Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, establece que corresponde a la Comunidad Autónoma promover las condiciones para que la libertad e igualdad del individuo y los grupos en que se integran sean efectivas y reales, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud. Además se contienen en el referido Estatuto los siguientes títulos competenciales en relación con los ámbitos de aplicación referidos: el articulo 10.Uno, 2 y 4 relativo a las competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y en materia de transportes por carretera y ferrocarril cuyo itinerario discurra íntegramente por territorio autonómico, y, en los mismos términos, el transporte desarrollado por estos medios, por cable y tubería, respectivamente; el artículo 10.Uno.18, relativo a la asistencia y bienestar social y a la promoción e integración de los discapacitados; el artículo 10.Uno.3, relativo a las obras públicas para la Región dentro de su propio territorio y que no sean de interés general del Estado; el articulo 10.Uno.14, relativo a las competencias en patrimonio cultural, histórico, arqueológico, monumental, artístico, paisajístico y científico de interés para la Región; el articulo 10.Uno.30, sobre publicidad; el artículo 11.2, sobre espacios naturales protegidos, y el articulo 14, que establece que en materia de medios audiovisuales de comunicación social la Comunidad ejercerá todas las competencias que le correspondan en los términos y casos establecidos en la Ley reguladora del Estatuto Jurídico de Radio y Televisión.

En desarrollo de las competencias estatutarias se aprobó la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En el título II, de accesibilidad general, se distingue, en capítulos distintos entre barreras urbanísticas, arquitectónicas, en materia de transportes y en la señalización y comunicación de edificios de uso público. Asimismo, es de destacar el desarrollo de competencias estatutarias realizado por la Ley 4/2015, de 3 de marzo, de perros de asistencia para personas con discapacidad, al tratarse de aspectos directamente relacionados con el objetivo de la accesibilidad universal o el Decreto regional 64/2007, de 27 de abril, que regula la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.

El avance legislativo producido en nuestro país en materia de accesibilidad como consecuencia de los movimientos sociales y de la normativa internacional, ha dado lugar a nuevos conceptos como el de accesibilidad universal y diseño para todos, y hace necesario

actualizar la legislación autonómica existente en el caso de la Comunidad Autónoma de Murcia.

La presente Ley de accesibilidad universal deberá tomar como base el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social en lo referente a la regulación relativa a la accesibilidad universal, y, así, se estará ante la creación de una normativa de segunda generación, tras haber puesto los cimientos de la igualdad con la regulación sobre accesibilidad de las personas con discapacidad pero, mirando hacia una mejora continua de sus derechos, ampliando los ámbitos y las relaciones que puedan llevar a cabo. Será necesario coadunar los intereses de un grupo social que ya no está circunscrito a una discapacidad específica, sino a una mejora de la sociedad en general, con los intereses y obligaciones que las administraciones públicas deban exigirse como garantes del bienestar de la ciudadanía.

La presente ley se divide en un título preliminar, nueve títulos, cuarenta y seis artículos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias y dos disposiciones finales.

El título I recoge las disposiciones generales de la ley, y en el mismo se distinguen tres capítulos: el capítulo l, que establece los principios generales, el capítulo II, de fomento y defensa, y el capítulo III, de creación del Consejo Asesor Regional de accesibilidad universal de la Región de Murcia.

El título II regula las competencias tanto de la Administración Regional como de los entes locales en esta materia.

El título III regula normas específicas de accesibilidad en materia de edificaciones, espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales.

El título IV incluye el establecimiento de medidas para garantizar la accesibilidad en ámbito del transporte de la Región de Murcia.

El título V incluye medidas para mejorar la accesibilidad a las telecomunicaciones y a la sociedad de la información.

En el título VI se recogen las condiciones de accesibilidad en el ámbito del acceso a los bienes y servicios a disposición del público y las relaciones con las administraciones públicas.

En el título VII se recogen las condiciones de accesibilidad en el ámbito de las actividades culturales, deportivas y de ocio.

En el título VIII se recogen las condiciones de accesibilidad en el ámbito de la formación y educación.

El título IX procede a recoger el régimen sancionador aplicable en el supuesto de incumplimiento de las previsiones establecidas en esta ley en materia de accesibilidad.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito de aplicación

CAPÍTULO I

Objeto

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto garantizar la accesibilidad a los entornos y la utilización de los bienes, productos y servicios de la sociedad en aras de conseguir la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, a través de todos los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos posibles, de manera que los mismos puedan ser utilizados en condiciones de igualdad y de forma autónoma por cualquier persona.

CAPÍTULO II

Ámbito de aplicación

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones recogidas en la presente ley serán de aplicación en los siguientes ámbitos:

a) Edificaciones, espacios públicos urbanizados y espacios naturales protegidos de uso público.
b) Transportes e infraestructuras.
c) Telecomunicaciones y sociedad de la información.
d) Bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las Administraciones Públicas Regional y Local.
e) Accesibilidad de las actividades culturales, deportivas y de ocio.
f) Formación y educación.
g) Cualquier otra competencia o ámbito que sea transferido a la Comunidad Autónoma que pueda tener impedimento para la participación de las personas con discapacidad.

Artículo 3. *Condiciones de accesibilidad universal.*

Las condiciones de accesibilidad establecerán, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones y para compensar desventajas o dificultades. Las normas reglamentarias que se dicten en desarrollo de esta ley regularán, al menos, los aspectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, o normativa estatal que lo sustituya.

Artículo 4. *Condiciones de accesibilidad a edificaciones, espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales.*

1. Las condiciones de accesibilidad fijadas por la presente ley serán exigibles a las actuaciones que se lleven a cabo en la Región de Murcia por cualquier entidad pública o privada, así como por personas físicas, aplicándose en los siguientes ámbitos:

a) Edificios de uso residencial vivienda, y edificios y establecimientos de otros usos, independientemente de su titularidad y régimen de protección.
b) Actuaciones en materia de urbanización y adecuación de espacios públicos.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico garantizarán la accesibilidad y utilización con carácter general de los espacios públicos, no pudiendo ser aprobados si no se observan las determinaciones y criterios establecidos en la presente ley y en las disposiciones que la desarrollen.

Artículo 5. *Condiciones de accesibilidad al transporte.*

1. La actuación de las administraciones públicas en materia de transportes garantizará la accesibilidad universal al sistema de transportes, teniendo en cuenta las necesidades de movilidad, de comunicación y acceso a la información de la ciudadanía, de manera que se garantice la capacidad de llegar en condiciones óptimas a los lugares de residencia, trabajo, formación, asistencia sanitaria, interés social, cultural, ocio u otros destinos de interés particular, por medio de las infraestructuras disponibles y mediante el uso del medio de desplazarse que cada persona libremente elija.
2. Las condiciones de accesibilidad para la utilización de los medios de transporte cumplirán los criterios establecidos en la normativa estatal reguladora de esta materia que esté en vigor.

Artículo 6. *Condiciones de accesibilidad a la sociedad de la información y de las telecomunicaciones.*

En el ámbito de la sociedad de la información, las telecomunicaciones y los medios de comunicación social, la Administración regional garantizará la accesibilidad universal y diseño en elementos como la firma electrónica, la puesta a disposición de servicios de interpretación y videointerpretación, acceso a páginas Web públicas o acceso electrónico a los servicios públicos, entre otros.

Artículo 7. *Condiciones de accesibilidad a los bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las administraciones públicas.*

A través de La presente ley se garantiza la accesibilidad universal y el diseño en el acceso a los bienes y servicios a disposición del público y relaciones con la administración pública regional y local, particularmente a las oficinas de atención pública, y en todo lo relativo a los recursos humanos y materiales y la utilización de impresos y modelos oficiales.

Las expresadas condiciones se tendrán en cuenta en todas las áreas que aparecen descritas en el apartado 5 del artículo 20 de la presente ley.

Artículo 8. *Condiciones de accesibilidad de las actividades culturales, deportivas y de ocio.*

A través de la presente ley las administraciones públicas garantizarán la accesibilidad universal y el diseño en el acceso a las actividades culturales, deportivas o de ocio y las relacionadas con la naturaleza.

Artículo 9. *Condiciones de accesibilidad a la formación y educación.*

Las administraciones públicas, mediante la presente ley, garantizarán la accesibilidad universal, en condiciones de igualdad y no discriminación a la formación y educación, removiendo los impedimentos que los limiten.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 10. *Principios.*

1. Los principios generales inspiradores de la presente ley, en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, son los siguientes:

a) Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir todos los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos que se utilicen, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

b) Diseño para todos: Es la actividad por la que conciben o proyectan desde su origen entorno, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas dispositivos o herramientas de forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

c) Igualdad de oportunidades: es la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, laboral, lingüístico, cultural, civil o de otro tipo de las personas con mayores necesidades de accesibilidad, como es el caso de las personas con

discapacidad. Asimismo, se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva.

d) Igualdad de trato: Es el derecho de toda persona a ser tratada en condiciones de igualdad, tanto en el acceso a la vivienda, transportes, espacios públicos urbanizados, espacios naturales, tecnologías de la información y la comunicación, bienes y servicios, así como la participación en la toma de decisiones y el uso de sus derechos de queja y reclamación.

e) Vida independiente: La situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

f) Diálogo civil: Es el principio por el que las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establezcan las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución seguimiento y evaluación de las políticas que afectan a las personas con discapacidad.

g) Normalización: Es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

h) Transversalidad en las políticas de discapacidad: Es el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las distintas administraciones públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente en personas con discapacidad, sino que comprenden las políticas y líneas de actuación de carácter general para cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad.

2. A los principios recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, hay que añadir los siguientes:

a) Usabilidad: Es la medida en la cual un producto, proceso, bien o servicio puede ser usado por usuarios específicos para conseguir objetivos concretos con efectividad, eficiencia y satisfacción en un contexto de uso especificado. Así mismo, entendemos que el grado de usabilidad crece aplicado a productos, entornos y servicios públicos cuando permite su uso con las condiciones satisfactorias plenas a todas las personas y con autonomía.

b) Inclusión social: es el principio en virtud del cual la sociedad promueve valores compartidos orientados al bien común y a la cohesión social, permitiendo que todas las personas tengan la oportunidades y recursos necesarios para participar plenamente en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, y para disfrutar de unas condiciones de vida en igualdad con los demás.

El concepto de participación se entiende como un proceso a través del cual se tiene control sobre las iniciativas, decisiones y recursos que afectan a la vida social, política y económica. La inclusión social da lugar a las siguientes actuaciones:

1.° Cambios en el marco legislativo.
2.° Participación de las propias personas con discapacidad o sus organizaciones.
3.° Promoción de habilidades y capacidades del colectivo de personas con discapacidad.
4.° Creación y fortalecimiento de vínculos comunitarios.
5.° Reducción de los factores de vulnerabilidad derivados de la situación de discapacidad.
6.° Estimulación de la innovación y optimización en el aprovechamiento de los recursos.
7.° Prioridad de los objetivos cualitativos sobre los cuantitativos.
8.° Planteamiento de un enfoque multidimensional e interdisciplinar.
9.° Diseño de respuestas especificas para necesidades particulares.
10.° Promoción de la implicación al máximo de agentes: departamentos, áreas, entidades e instituciones.

c) Participación: como se señala en el anterior principio inspirador, la participación tanto ciudadana como de las diferentes administraciones públicas, es esencial para configurar políticas, estrategias y actuaciones que respondan a las necesidades reales de la ciudadanía en un entorno de eficiencia y eficacia.

d) Responsabilidad pública: la implicación de los poderes públicos debe verse reflejada con el establecimiento de responsables específicos en el ámbito de la discapacidad (muy en concreto en accesibilidad) en todos los ámbitos de la administración pública y fomentándola en especial en el ámbito municipal y local.

e) Integralidad y extensividad: las actuaciones que se definen y desarrollan en beneficio de la plena integración de las personas con discapacidad tiene por sí mismas un valor de integralidad que se hace extensivo a toda la población. En concreto destacan las situaciones de enfermedad o discapacidad transitoria por un accidente y, muy especialmente, su relación con todas las personas mayores que se ven beneficiados en sus necesidades (movilidad reducida, disminución de percepción auditiva y/o visual, motricidad fina, brecha digital, conocimientos tecnológicos limitados, etcétera).

f) Eficiencia y eficacia: teniendo en cuenta el principio de transversalidad y compatibilidad expresado en el apartado 1.h), también hay que considerar siempre las actuaciones más racionales desde el punto de vista de la sostenibilidad económica y social.

g) Sensibilización: para una correcta aplicación de la Ley y corresponsabilidad de la ciudadanía en ella es esencial la actuación para concienciar a la sociedad sobre todo lo referente a la discapacidad y la accesibilidad.

h) Imaginación y creatividad: la complejidad e integralidad de factores que afectan a la discapacidad, implica que sea necesario promover soluciones creativas e imaginativas, basándose en el factor de que toda situación es susceptible de mejora o solución mediante la aplicación proactiva de este principio, para lo cual adicionalmente hay que considerar la máxima participación de la sociedad en la identificación y elaboración de medidas. Este principio debe entenderse relacionado de modo amplio con el concepto de «ajustes razonables» y de promoción integral de los derechos de las personas con discapacidad, fomentando la búsqueda de soluciones posibles aunque no siempre evidentes.

CAPÍTULO II

Fomento y defensa

Artículo 11. *Medidas contra la discriminación y de acción positiva.*

1. Las administraciones públicas adoptarán en su respectivo ámbito de actuación, las medidas contra la discriminación y de acción positiva para garantizar la accesibilidad de toda la ciudadanía a la comunicación, al transporte, edificaciones y espacios públicos urbanizados, a bienes y servicios, así como al resto de ámbitos previstos en esta ley.

2. Se consideran medidas contra la discriminación las destinadas a exigir la accesibilidad universal y el diseño, así como la obligatoriedad de realizar ajustes necesarios cuando no sea posible la exigencia de accesibilidad universal para conseguir la usabilidad y el acceso de todas las personas. Estas medidas tienen por finalidad prevenir o corregir que una persona con discapacidad sea tratada directa o indirectamente de una manera menos favorable que otra que no lo sea, en situación análoga o comparable.

3. Se consideran medidas de acción positiva aquellos apoyos específicos destinados a prevenir o compensar las desventajas o especiales dificultades que tienen las personas con discapacidad en el acceso a las edificaciones y espacios públicos urbanizados, al transporte, a los bienes y servicios, así como al resto de ámbitos previstos en esta Ley.

Artículo 12. *Medidas de fomento.*

1. Promover medidas de apoyo a las personas con mayores necesidades de accesibilidad y en especial a las personas con discapacidad, que aporten soluciones a situaciones no resueltas mediante otras fórmulas, tales como adaptación del puesto de trabajo, ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, otros servicios personales, y otras formas de apoyo que permitan una mayor accesibilidad, autonomía y seguridad.

2. Se fomentará específicamente la participación de las personas con discapacidad de manera individual o a través de sus organizaciones representativas en la preparación, elaboración y adopción de las decisiones que les conciernen, relativas al cumplimiento del principio de accesibilidad universal que se dicten en aplicación de la presente ley. Igualmente se garantizará su presencia efectiva en los órganos de las administraciones públicas de

carácter participativo y consultivo cuyas funciones estén directamente relacionadas con materias reguladas en esta ley que tengan incidencia en esferas de interés preferente para personas con discapacidad y sus familias.

3. Impulsar la formación de profesionales intérpretes en lengua de signos y guías intérpretes de personas sordociegas y fomentar su progresiva incorporación en la Función Pública a fin de facilitar la comunicación directa con las personas con discapacidad auditiva.

4. Potenciar el uso del lenguaje de signos en la atención al público de las administraciones públicas y de traducción simultánea al mismo en los actos oficiales públicos promovidos por estas.

5. Informar y asesorar a las personas con mayores necesidades de accesibilidad, agentes sociales y otras personas que lo requieran, en todas las cuestiones que afecten a accesibilidad.

6. Promover campañas educativas y formativas dirigidas a la población en general, a empresarios, técnicos, diseñadores y estudiantes de las enseñanzas universitarias, y a los jóvenes y niños en particular, con el fin de sensibilizar a toda la población en materia «accesibilidad universal» y «diseño para todas las personas».

7. Velar, en el ámbito de sus competencias, para que en el diseño de las titulaciones de las enseñanzas postobligatorias, y en el desarrollo de los correspondientes currículos, se incluya la formación en «accesibilidad universal» y «diseño para todas las personas».

8. Garantizar igualmente su presencia efectiva en los órganos de las administraciones públicas de carácter participativo y consultivo cuyas funciones estén directamente relacionadas con la accesibilidad.

9. Incluir entre los criterios que han de servir de base para la adjudicación de los contratos del sector público, la dotación de sistemas que permitan o faciliten la accesibilidad, siempre que los mismos no sean de obligado cumplimiento y sean compatibles con el resto de criterios aplicables, así como con la naturaleza y el objeto del contrato.

10. Se fomentarán las actuaciones para favorecer la vida independiente de las personas con discapacidad a través de programas en los que se establezcan las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal a todas las personas en igualdad de condiciones.

11. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, promoverán la adopción de las medidas necesarias para que se supriman las disposiciones normativas y las prácticas contrarias al principio de accesibilidad universal que lleve aparejada la vulneración del principio de igualdad de oportunidades.

Artículo 13. *Sistema de gestión de la accesibilidad universal.*

1. Las administraciones públicas deberán acogerse a la normativa técnica estatal vigente en materia de accesibilidad universal. Criterios para facilitar la accesibilidad al entorno y Parte 2: sistema de gestión de la accesibilidad universal, o la que le sustituya en el futuro. La adopción de un sistema de gestión de la accesibilidad global será necesaria para garantizar las mismas posibilidades de acceso a cualquier parte del entorno construido, bienes y servicios y una mayor autonomía posible en su utilización por todas las personas, con independencia de su edad o posible discapacidad.

2. Asimismo se promoverá la obtención de sellos de calidad por parte de los distintos organismos de la Comunidad Autónoma que certifiquen la relación socialmente responsable con la discapacidad y/o el cumplimiento de la legislación estatal vigente en materia de discapacidad.

3. Se promoverá un punto de atención a la ciudadanía en materia de accesibilidad universal para la gestión de la información que le concierne en los ayuntamientos, así como un teléfono de información general que redirija a los organismos e instituciones competentes en el ámbito de accesibilidad de que se tratara.

Artículo 14. *Observatorio de la Accesibilidad en la Región de Murcia.*

1. Se considera al Observatorio de la Accesibilidad en la Región de Murcia como el instrumento técnico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia que, a través del órgano del Gobierno Regional competente se encargará de recopilar, sistematizar, actualizar,

generar y colaborar a la difusión de la información relacionada con el ámbito de la accesibilidad en la Región de Murcia.

2. La planificación general de este observatorio corresponderá a la consejería competente del Gobierno Regional en colaboración con otras consejerías, ayuntamientos, así como con la principales asociaciones representantes de personas con discapacidad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y demás colectivos interesados en el ámbito de aplicación de esta Ley.

3. El Observatorio de la Accesibilidad en la Región de Murcia tendrá las siguientes funciones:

a) Recopilación, análisis y mantenimiento de la información en materia de accesibilidad y productos de apoyo.

b) Divulgación del conocimiento adquirido sobre accesibilidad y productos de apoyo.

c) Detección, recopilación y difusión de buenas prácticas e iniciativas relacionadas con el ámbito de la accesibilidad.

d) Difusión de estudios, estadísticas, legislación, normas técnicas, así como programas y experiencias novedosas.

e) Aquellas en materia de accesibilidad que en cada momento demande la constante evolución de nuestra sociedad.

f) Elaboración de un informe sobre la situación y evolución de la accesibilidad universal en la Región de Murcia y sobre las actuaciones realizadas en todos los ámbitos afectados por la Ley.

4. Su composición y normas de funcionamiento serán objeto de regulación reglamentaria.

Artículo 15. *Fondo para la Promoción de la Accesibilidad.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia incluirá un Fondo Especial para la Promoción de la Accesibilidad, que con carácter anual estará consignado en la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma. Este fondo estará destinado a subvencionar actuaciones y medidas cuyo objeto sea garantizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta ley, así como inversiones en I+D+I (investigación, desarrollo e innovación) en materia de accesibilidad.

2. Se destinará una partida del fondo citado en el apartado anterior a subvencionar los planes de accesibilidad de los entes locales así como las actuaciones contenidas en los mismos.

3. Asimismo, se consignará una parte del montante total del fondo destinado al concierto o subvención a entidades privadas y particulares para la adecuación a las condiciones de accesibilidad determinadas en la presente ley, siempre que no suponga ánimo de lucro, o beneficio alguno, por parte de los mismos.

4. Se integrarán en dicho fondo, con carácter complementario, las multas y sanciones económicas que se recauden como consecuencia del régimen sancionador regulado en esta ley.

CAPÍTULO III

Medidas de Control

Artículo 16. *Licencias y autorizaciones municipales.*

El cumplimiento de los preceptos de la presente ley, en todos sus ámbitos de aplicación, será exigible para la aprobación de los proyectos de urbanización y su ejecución, para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales y para las actividades sujetas al régimen de comunicación previa.

Toda concesión de licencias y autorizaciones municipales, sin tener en cuenta los preceptos de la presente ley y su desarrollo reglamentario, serán consideradas nulas de pleno derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en el correspondiente régimen sancionador.

Artículo 17. *Contratos administrativos.*

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente ley y sus normas de desarrollo, según corresponda en cada caso.

Artículo 18. *Visado de los proyectos técnicos.*

1. Los colegios profesionales que tengan atribuidas competencias en el visado de los proyectos u otros documentos técnicos necesarios para la obtención de licencias, no concederán dicho visado si los proyectos comportaran alguna infracción contenida en la presente ley.
2. El Libro del Edificio contendrá un apartado un apartado en el que se especifiquen qué aspectos han de contemplarse para asegurar la accesibilidad y su mantenimiento.

Artículo 19. *Control de las condiciones de accesibilidad.*

1. En la documentación que deba ser aportada para la aprobación de los proyectos de urbanización y su ejecución, para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales y para las actividades sujetas al régimen de comunicación previa, el autor determinará de manera clara y detallada el cumplimiento de los preceptos de esta ley, con descripción de las soluciones adoptadas.
2. Si se comprobara que las actuaciones realizadas en relación con proyectos de urbanización y su ejecución, actividades en las que sean preceptivas licencias y autorizaciones municipales o sujetas al régimen de comunicación previa, no se ajustasen a la documentación o al proyecto autorizado, incumpliéndose las condiciones de accesibilidad establecidas en esta ley o en sus normas de desarrollo, se notificará e instará al infractor para que subsane las deficiencias. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran subsanado las mismas, se iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.
Sin perjuicio de la sanción señalada en el párrafo anterior, se instruirá el procedimiento establecido por la legislación vigente para que se adopten las medidas necesarias para adecuar las actuaciones a las condiciones de accesibilidad.

CAPÍTULO IV

Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia

Artículo 20. *Creación del Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.*

1. Con el fin de facilitar la aplicación de las medidas de fomento y el resto de disposiciones establecidas en la presente ley y en su normativa de desarrollo, se crea el Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal como órgano consultivo y de participación.
2. El Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal tendrá como misión fundamental velar por el cumplimiento del principio de accesibilidad universal en el ámbito de la Región de Murcia. En concreto le corresponderán las siguientes funciones:

a) Recibir información de las distintas administraciones públicas, asociaciones y entidades con el fin de actuar como órgano de coordinación de los distintos aspectos relacionados con el objeto de esta ley.
b) Emitir informe previo sobre los proyectos de disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente ley.
c) Recibir información anual sobre el grado de desarrollo de las previsiones contenidas en esta ley.
d) Emitir informe previo a la aprobación de los criterios de organización y funcionamiento del Fondo para la promoción de la accesibilidad.
e) Emitir informe anual sobre el grado de desarrollo de las previsiones de esta ley del que se dará cuenta a la Asamblea Regional en la comisión correspondiente.

3. El Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal estará adscrito a la consejería con competencias en materia de vivienda y transporte, y en el mismo estarán representados todos los departamentos del Gobierno regional.

4. La presidencia del Consejo Asesor Regional de accesibilidad universal corresponderá al consejero con competencia en materia de vivienda y transporte.

5. En el Consejo estarán representadas las distintas administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Murcia competentes por razón de la materia, incluyendo, por tanto, a los ayuntamientos y la Administración General del Estado, designándose un representante por la consejería competente en cada una de las siguientes áreas. Si a una consejería correspondieran competencias en más de un área solamente concurrirá con un representante de la misma:

Política social.
Espacios públicos urbanizados.
Espacios públicos naturales.
Edificación.
Transporte.
Comunicación.
Sociedad de la información.
Medios de comunicación social.
Bienes y servicios a disposición del público.
Patrimonio cultural.
Turismo.
Trabajo.
Hacienda.
Sanidad.
Educación.

6. Igualmente estarán representadas, en un número no inferior al setenta y cinco por cien de los miembros con voto, asociaciones que tengan por finalidad la defensa de los derechos de las personas con discapacidad y sus familias, las organizaciones de consumidores y usuarios, así como cualquier otra entidad que pudiera tener interés legitimo.

7. Reglamentariamente, por el consejero competente en materia de vivienda y transporte, se regularán las funciones del Consejo así como su composición, organización y funcionamiento.

TITULO II

De las competencias

Artículo 21. *Competencias de la Administración Regional.*

1. Corresponde a la Administración regional adoptar las medidas necesarias para hacer efectiva la igualdad de las personas en materia de accesibilidad, de conformidad con lo establecido por el artículo 1.

2. Corresponde al Gobierno regional, en el ámbito de sus propias competencias:

a) Desarrollar y ejecutar la presente ley y la normativa sectorial relacionada con la accesibilidad.

b) Ejercer el control de las medidas necesarias para el cumplimiento de la presente ley y del resto de la normativa aplicable en materia de accesibilidad.

c) Llevar a cabo la actividad de fomento de la accesibilidad, en el ámbito de competencias de cada Consejería del Gobierno regional.

3. Corresponde a las consejerías competentes en materia de promoción de la accesibilidad.

a) Velar por la aplicación de la presente ley en colaboración con las demás administraciones públicas y con el resto de los órganos implicados, y llevar a cabo las correspondientes actuaciones de inspección y control.

b) Establecer los mecanismos de coordinación necesarios para garantizar que la normativa de accesibilidad se aplique con los mismos criterios en todo el territorio regional.

c) Impulsar actuaciones y estrategias que garanticen la consecución de los objetivos de la normativa de accesibilidad de forma eficaz y completa.

d) Facilitar la resolución de dudas interpretativas sobre la aplicación de la normativa de accesibilidad y, si procede, a petición de las partes interesadas, emitir los correspondientes informes, a través del órgano a quien corresponda.

e) Llevar a cabo las actuaciones que procedan, de conformidad con la legislación de régimen local, en caso de inactividad de los entes locales en materia de accesibilidad o de incumplimiento de sus obligaciones en este ámbito, sin perjuicio de las competencias que la presente ley atribuye a las demás consejerías del Gobierno regional.

Artículo 22. *Competencias de los entes locales.*

Corresponde a los municipios:

a) Aplicar la normativa de accesibilidad, en el ámbito de sus competencias, de acuerdo con la normativa municipal y de régimen local de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sin perjuicio de las normas específicas establecidas por la correspondiente legislación sectorial.

b) Elaborar, aprobar y ejecutar el plan municipal de accesibilidad y sus correspondientes revisiones, así como los planes de actuación y gestión en ámbitos concretos con afectaciones en materia de accesibilidad, y determinar anualmente las actuaciones que deben llevarse a cabo y el correspondiente presupuesto.

c) Establecer y coordinar los servicios de transporte adaptado de viajeros.

TÍTULO III

Accesibilidad a edificaciones, espacios públicos urbanizados y espacios naturales.

Artículo 23. *Requisitos de accesibilidad.*

1. Los edificios, los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales deben permitir el uso a todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de forma autónoma y normalizada.

2. La accesibilidad a edificios y espacios públicos urbanizados se garantizará mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley, en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el resto de normativa aplicable.

3. La normativa de desarrollo de esta ley establecerá los parámetros para la aplicación, el desarrollo y la mejora de las prestaciones establecidas en la normativa vigente, que deberán reunir los edificios, los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales para satisfacer los requisitos de accesibilidad.

Artículo 24. *Condiciones de accesibilidad en la edificación.*

1. Los edificios y establecimientos de nueva construcción de uso público tanto de titularidad pública como de titularidad privada y los de uso privado diferente del residencial vivienda que se dispongan reglamentariamente, así como las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda, se proyectarán, construirán y mantendrán de modo que se garantice un uso no discriminatorio, independiente y seguro de estos, conforme a los principios rectores de la presente ley y a su normativa de desarrollo, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

2. Asimismo, los edificios, establecimientos y zonas existentes indicados en el apartado anterior deberán adecuarse a las condiciones de accesibilidad establecidas, en los plazos que marque la normativa de desarrollo de la presente ley, siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada.

Cuando se realicen actuaciones en los mismos, tales como ampliación, reforma o cambio de uso, estas condiciones serán de aplicación tanto en los espacios o elementos a intervenir como a cualquier otro espacio o elemento necesario para garantizar un uso no discriminatorio, independiente y seguro de aquellos.

Siempre que no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

En ningún caso, estas actuaciones podrán menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes.

3. En el caso de intervenciones en edificios protegidos, tales como bienes de interés cultural o bienes incluidos en los catálogos municipales o planes especiales de protección por razón de su particular valor histórico artístico, se aplicarán las adaptaciones precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

No quedarán, por tanto, exentos del cumplimiento de la normativa de desarrollo de la presente ley, sino que cumplirán cuantos requerimientos sean compatibles con su grado de protección. Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

4. Los planes de autoprotección y los planes de emergencia y evacuación de edificios, establecimientos e instalaciones de uso o concurrencia pública incluirán las determinaciones oportunas para garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

5. Los titulares de los edificios, establecimientos y zonas regulados en este artículo, mantendrán el adecuado estado de conservación de los elementos que garantizan la accesibilidad de los mismos.

6. La normativa de desarrollo de esta ley establecerá los supuestos en los que será exigible disponer de ascensor accesible. Así mismo establecerá, para los casos en que el proyecto deba prever dimensional y estructuralmente la instalación de un ascensor accesible, las condiciones técnicas y jurídicas para garantizar la instalación del mismo.

7. Los ascensores de los edificios de uso «residencial vivienda» o el espacio previsto para su instalación comunicarán la planta de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula y con las que tengan zonas comunitarias, tales como trasteros o tendederos.

8. Las viviendas de nueva construcción o procedentes de una gran rehabilitación se diseñarán con un grado de flexibilidad que permita su adecuación a diversos modos de vida de modo que permitirá a un eventual usuario de silla de ruedas acceder y utilizar de forma autónoma al menos desde el acceso a la vivienda a la zona de estar, dormitorio, a la cocina y a un área de higiene personal, trasteros, aparcamientos y zonas de uso comunitario, de la forma que reglamentariamente se establezca.

Asimismo, en el caso de las viviendas unifamiliares deberá garantizarse el cumplimiento de la accesibilidad universal de la forma que reglamentariamente se establezca.

9. Los edificios o establecimientos que conforme a la normativa específica deban ser accesibles a personas con discapacidad acompañados de perros de asistencia, deberán permitir el acceso a las zonas de uso público en condiciones de seguridad, habilitando si fuera necesario espacios e itinerarios específicos libres de obstáculos.

Artículo 25. *Condiciones de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales.*

1. Los espacios públicos urbanizados, de nueva creación, así como sus respectivos equipamientos comunitarios, instalaciones de servicios públicos y mobiliario urbano, se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de modo que se garantice un uso no discriminatorio, independiente y seguro de estos, conforme a los principios rectores de la presente ley y a su normativa de desarrollo, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

2. Los espacios públicos urbanizados existentes, sus elementos y mobiliario urbano, así como los respectivos equipamientos e instalaciones de servicios públicos, deberán

adecuarse a las condiciones de accesibilidad establecidas en los plazos que marque la normativa de desarrollo de la presente ley, siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada.

Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones, compatible con sus condiciones preexistentes, orografía o cualquier otra condición que deba preservarse.

En ningún caso, estas actuaciones podrán menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes.

3. En las actuaciones incluidas en conjuntos históricos, lugares, zonas o sitios protegidos por su valor histórico o cultural, o por encontrarse afectado por protección ambiental de bienes protegidos o catalogados, se aplicarán las adaptaciones precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

No quedarán, por tanto, exentos del cumplimiento de la normativa de desarrollo de la presente ley, sino que cumplirán cuantos requerimientos sean compatibles con su grado de protección. Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se realizarán los ajustes razonables necesarios, aplicando justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

4. Las actuaciones en materia de accesibilidad, que reglamentariamente se determinen en espacios públicos naturales con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos o paisajísticos, objeto de protección por la legislación aplicable, quedarán sujetas a la preservación de dichos valores, de forma que se combine el respeto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza.

5. Los elementos que se ubiquen de manera provisional en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales, se situarán, protegerán y señalizarán de forma que se garantice el uso no discriminatorio, independiente y seguro de los mismos por todas las personas.

6. Los titulares de los espacios públicos urbanizados y de los espacios públicos naturales mantendrán el adecuado estado de conservación de los elementos que garantizan la accesibilidad de los mismos.

Artículo 26. *Accesibilidad en espacios públicos naturales.*

1. Los espacios naturales en los que se desarrollen actividades recreativas, educativas o culturales, u otras análogas, destinados al uso público, serán accesibles para las personas con discapacidad de acuerdo con las disposiciones que se desarrollen reglamentariamente, y siempre que se cumplan las limitaciones establecidas en las normas sectoriales correspondientes.

2. Conforme a lo indicado en el apartado anterior, los entes y los organismos encargados de los espacios naturales de uso público llevarán a cabo la adaptación gradual de dichos espacios a las condiciones de accesibilidad y planificarán las medidas a adoptar, a través de la aprobación o modificación de los correspondientes instrumentos de protección y gestión previstos en la normativa especifica.

Artículo 27. *Medidas de acción positiva en la edificación, espacios públicos urbanizados y espacios públicos naturales.*

1. Los edificios, establecimientos y espacios públicos, tanto urbanizados como naturales, a los que les sea de aplicación la presente ley, se dotarán del equipamiento y los necesarios elementos de mobiliario accesibles, así como de los medios humanos de apoyo, según se establezca reglamentariamente.

2. Se reservarán espacios para usuarios de silla de ruedas, para usuarios de otros productos de apoyo a la movilidad, así como plazas de uso preferente para personas con discapacidad sensorial, y sus acompañantes, en edificios y establecimientos que dispongan de locales de espectáculos, salas de conferencias o reuniones, aulas y otros análogos. Del mismo modo, se reservarán plazas de uso preferente en los espacios públicos, tanto urbanizados como naturales, destinados a la realización de actividades que requieran la

presencia de espectadores. Así mismo, se permitirá y preverá el acceso y permanencia de apoyo personal, animal y productos de apoyo.

3. Las promociones de viviendas de nueva construcción dispondrán de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, así como viviendas accesibles para personas con otro tipo de discapacidad.

4. Los promotores privados de viviendas de protección oficial deberán reservar un porcentaje no inferior al que establece la normativa estatal a personas con discapacidad, a excepción de las viviendas para uso propio promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios.

5. Los colectivos de personas con discapacidad deberán disponer de la información adecuada y necesaria de la oferta disponible de viviendas reservadas y de sus procedimientos de gestión y adquisición.

6. Las determinaciones de este artículo serán objeto de desarrollo reglamentario que regulará, asimismo, la interrelación de la accesibilidad con los planes regionales de rehabilitación y vivienda.

7. Los requisitos para acceder a las viviendas reservadas a personas con discapacidad se determinan por reglamento y, si se agota el plazo establecido sin que existan suficientes solicitudes para cubrir la oferta, podrán ser destinadas al uso social de viviendas de acogida residencial, de acuerdo con la vigente cartera de servicios sociales o a otros programas establecidos de vida independiente, siempre que tengan como finalidad la protección de las personas con discapacidad.

Artículo 28. *Planes de accesibilidad.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y las administraciones locales establecerán y desarrollarán planes de actuación en materia de accesibilidad en sus respectivos ámbitos de actuación y destinarán partidas dentro de sus disponibilidades presupuestarias para la ejecución de los mismos.

2. A través de estos planes, la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y las administraciones locales adaptarán de forma gradual sus espacios públicos, edificaciones, transporte, comunicación y bienes y servicios a disposición del público, que sean susceptibles de ajustes razonables, a las condiciones de accesibilidad establecidas en la presente ley y en la normativa que la desarrolle.

3. Reglamentariamente se establecerá la estructura, contenido, plazos y demás exigencias que deban cumplir estos planes de accesibilidad, que deberán contener al menos:

a) Información previa.
b) Ámbito de actuación.
c) Clasificación de actuaciones.
d) Propuestas de actuación.
e) Cronograma de actuación.
f) Programa de mantenimiento.
g) Determinaciones de revisión del plan.

4. Estos planes serán sometidos a consideración del Consejo Asesor Regional de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

5. En la normativa de desarrollo de esta ley se regulará la tarjeta de estacionamiento de personas con discapacidad, especialmente las plazas de estacionamiento reservadas, beneficiarios, ámbito de aplicación y competencias de las administraciones públicas.

[. . .]

TÍTULO VI

Accesibilidad a los bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las Administraciones Públicas

Artículo 37. *Condiciones de accesibilidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.*

1. Todas las personas físicas o jurídicas que, en el sector público o en el privado, suministran bienes o servicios disponibles para el público, ofrecidos fuera del ámbito de la vida privada y familiar estarán obligadas, en sus actividades y en las transacciones consiguientes, al cumplimiento del principio de igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, evitando discriminaciones, directas o indirectas, por motivo de o por razón de discapacidad, de acuerdo con la normativa estatal.

2. Reglamentariamente se establecerán las condiciones específicas de accesibilidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.

El acceso a los bienes y servicios a disposición del público existentes deberán adecuarse a las condiciones de accesibilidad establecidas en los plazos que marque la normativa de desarrollo de la presente ley, siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada.

3. Se garantizará que la proporción de plazas reservadas que reglamentariamente se determine en la normativa de desarrollo de la presente ley, estén disponibles de manera que no exista una libre disposición de las mismas hasta no haber agotado el resto del aforo.

4. Cuando se dispongan distintas categorías dentro de un mismo servicio, se procurará ofertar plazas reservadas en todas ellas. No obstante, en el caso de que un servicio sólo contara con plazas reservadas de categoría superior, la persona beneficiaria tendrá derecho a utilizarlas abonando la tarifa de la categoría inferior.

Artículo 38. *Relaciones con las administraciones públicas.*

1. Forman parte del objeto de la presente ley la accesibilidad y el diseño en el ámbito del acceso a los bienes y servicios de las administraciones públicas, especialmente en lo referido a los recursos humanos y materiales y a las oficinas de atención al público, así como en lo relacionado con el acceso electrónico de la ciudadanía a los servicios públicos y al desarrollo de la Administración electrónica en la Comunidad Autónoma de Murcia.

2. Las administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar la efectiva accesibilidad universal de cualquier persona en sus relaciones con la Administración, de acuerdo con el marco normativo aplicable.

[. . .]

TÍTULO IX

Régimen sancionador

Artículo 41. *Objeto de las infracciones.*

A los efectos de esta ley, se considerarán infracciones administrativas en materia de accesibilidad las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables cuando procedan, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando se deriven beneficios económicos para la persona infractora.

Artículo 42. *Interesados.*

1. Las personas con discapacidad, sus familias y las organizaciones representativas y asociaciones en la que se integren tendrán la consideración de interesados en estos

procedimientos en los términos establecidos en la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo común.

2. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o la resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones previstas en esta ley, las organizaciones y asociaciones anteriormente referidas estarán legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones que consideren procedentes como representantes de los intereses sociales, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

3. La legitimación activa que se otorga a las citadas organizaciones y asociaciones en ningún caso supondrá trato preferente cuando sean denunciadas o se las considere presuntas infractoras por la administración competente.

Artículo 43. *Sujetos responsables.*

1. Serán responsables de la infracción todas las personas físicas o jurídicas o entidades públicas y privadas que realicen las acciones y omisiones tipificadas como infracciones en la presente ley y sus normas de desarrollo y que implique que las personas con discapacidad queden en situación de discriminación o quebrantamiento del derecho de igualdad de oportunidades y accesibilidad universal.

2. La responsabilidad será solidaria cuando sean varios los responsables y no sea posible determinar el grado de participación de cada uno de ellos en la comisión de la infracción.

3. Serán responsables subsidiarios o solidarios las personas físicas y jurídicas privadas por el incumplimiento de las obligaciones que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros.

4. Las sanciones que se impongan a diferentes sujetos responsables como consecuencia de la misma infracción tendrán entre si carácter independiente.

Artículo 44. *Infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Tendrán la consideración de infracciones leves además de las establecidas con tal carácter en el artículo 81.2 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, o normativa concordante que la sustituya, las siguientes:

a) El incumplimiento de las determinaciones contenidas en la presente ley o de la normativa que los desarrolle, cuando tal incumplimiento no impida el libre acceso o utilización por personas con discapacidad a cualquier medio, espacio, bien o servicio, ni lo obstaculice o entorpezca gravemente.

b) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración Regional.

3. Serán infracciones graves, además de las establecidas con tal carácter en el artículo 81.3 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, o normativa concordante que la sustituya, las siguientes:

a) Los actos contrarios al principio de accesibilidad universal u omisiones que supongan directa o indirectamente un trato menos favorable a la persona con discapacidad, en relación con otra persona que se encuentre en situación análoga o comparable.

b) El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad, así como la negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable previstas en la presente ley así como en sus normas de desarrollo.

c) El incumplimiento de un requerimiento administrativo especifico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones de esta ley y sus normas de desarrollo.

d) El incumplimiento de la normativa reguladora de accesibilidad, cuando no constituya infracción muy grave.

e) El incumplimiento de la normativa reguladora de accesibilidad en la edificación y espacios públicos urbanizados o naturales, cuando no constituya infracción muy grave.

f) El incumplimiento de las previsiones establecidas en esta ley y en su normativa de desarrollo así como de las condiciones básicas de accesibilidad en el transporte reguladas por la legislación estatal, cuando no constituya una infracción muy grave.

g) El incumplimiento de las previsiones establecidas en esta Ley y en su normativo de desarrollo y la legislación estatal en materia de telecomunicaciones y sociedad de la información, cuando no constituya una infracción muy grave.

4. Se consideran infracciones muy graves además de las establecidas con tal carácter en el artículo 81.3 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, o normativa concordante que la sustituya, las siguientes:

a) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes en el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo.

b) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas en esta ley y su normativa de desarrollo.

c) La falsedad en los documentos o certificaciones que afecten a la accesibilidad de las viviendas expedido por promotores, constructores o la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, en su favor o de terceros. Asimismo, el incumplimiento de las determinaciones contenidas en la Declaración Responsable de naturaleza urbanística.

d) La construcción de edificios sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con discapacidad, de acuerdo con lo previsto en esta ley y sus normas de desarrollo.

e) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el transporte previstas en esta ley, en su normativa de desarrollo y en la legislación estatal, cuando tal incumplimiento impida su utilización a personas con discapacidad, o cuando se hubiera puesto en grave riesgo o peligro la salud o integridad física de los usuarios.

f) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en materia de telecomunicaciones y sociedad de la información previstas en esta ley, en su normativa de desarrollo y en la legislación estatal, cuando tal incumplimiento impida su utilización a personas con discapacidad, o cuando se hubiera puesto en grave riesgo o peligro la salud o integridad física de los usuarios.

5. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, las resoluciones de los procedimientos sancionadores impondrán al infractor, además, la obligación de realizar las obras o actuaciones necesarias para la reposición a su estado originario de la situación alterada y/o para cumplir las normas y criterios básicos de accesibilidad dispuestas en la presente ley o en su normativa de desarrollo. En caso de infracciones muy graves las resoluciones de los procedimientos sancionadores impondrán al infractor, además, la inhabilitación para intervenir o promover expedientes de viviendas protegidas, para contratar con la Administración y para el acceso al Fondo para la promoción de la accesibilidad, por término de hasta diez años.

6. A las infracciones previstas en esta ley le serán de aplicación las siguientes sanciones:

a. Por infracciones muy graves, multa de 60.001 a 300.000 euros.
b. Por infracciones graves, multas de 6.001 a 60.000 euros.
c. Por infracciones leves, multa de 301 a 6.000 euros.

7. Las sanciones se aplicarán en grado mínimo, medio y máximo con arreglo a los siguientes criterios:

a. Intencionalidad de la persona infractora.
b. Negligencia de la persona infractora.
c. Fraude o connivencia.
d. Incumplimiento de las advertencias previas.
e. Cifra de negocios o ingresos de la empresa o entidad.
f. Número de personas afectadas.
g. Permanencia o transitoriedad de las repercusiones de la infracción.

h. Reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

i. La alteración social generada por la realización de conductas discriminatorias y de acoso, la inobservancia o el incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de las exigencias de eliminación de obstáculos y de realizar ajustes razonables.

j. El beneficio económico que se hubiera generado para la persona autora de la infracción.

Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se impondrá la sanción correspondiente a la infracción más grave.

8. Como sanciones accesorias en infracciones graves o muy graves, los órganos competentes propondrán, además de la sanción que proceda, la prohibición de concurrir en procedimientos de otorgamientos de ayudas oficiales, por un periodo máximo de un año, en el caso de las graves, y de dos, en el caso de las muy graves.

En el caso de infracciones muy graves conllevará, además, la supresión, cancelación o suspensión total o parcial de ayudas oficiales que la persona sancionada tuviese reconocidos en el sector de actividad en cuyo ámbito se produjo la infracción y, tratándose de infracciones muy graves por instituciones que presten servicios sociales, podrá conllevar la inhabilitación para el ejercicio de las actividades de cuidado, tanto para personas físicas como jurídicas, por un plazo máximo de cinco años.

Artículo 45. *Procedimiento sancionador, prescripción, caducidad y deber de colaboración.*

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y, en lo no previsto por esta, se estará a lo dispuesto en la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo común.

2. Las infracciones previstas en esta ley prescribirán: las leves al año; las graves a los tres años y las muy graves a los cuatro años, y las sanciones lo harán de la siguiente forma: las leves al año, las graves a los cuatro años y las muy graves a los cinco años.

3. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha del acuerdo de iniciación, ampliable, como máximo, por tres meses, mediante acuerdo motivado del órgano que inició el procedimiento. Contra este acuerdo de ampliación no cabrá recurso alguno.

4. Todas las personas físicas y jurídicas tienen el deber de facilitar la labor de los órganos y autoridades para la aplicación de lo dispuesto en este título, aportando en un plazo razonable, y con las condiciones establecidas en la legislación vigente, los datos, documentos, informes o aclaraciones que, siendo necesarias para el esclarecimiento de los hechos, les sean solicitadas, y facilitando, previo aviso, el acceso a sus dependencias, salvo que estas coincidan con su domicilio, en cuyo caso deberá obtenerse su expreso consentimiento o el mandato judicial correspondiente.

5. Los ingresos obtenidos por la imposición de sanciones en materia de accesibilidad serán destinados por las administraciones públicas a la supresión de barreras y mejora de la accesibilidad en el ámbito de sus competencias.

Artículo 46. *Administración y órganos competentes.*

1. A los efectos de esta ley, la competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a la Administración regional cuando las conductas infractoras se proyecten en el ámbito territorial de la Región de Murcia, así como a los ayuntamientos en virtud de lo dispuesto en el articulo 4.1.f), en relación con el artículo 139 y siguientes de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local y en lo que se refiere al incumplimiento de previsiones en materia de accesibilidad de sus planes urbanísticos y ordenanzas municipales.

2. La competencia para imponer sanciones corresponderá a los directores generales de las consejerías competentes por razón de la materia en el ámbito de sus competencias. De forma residual, le corresponderá sancionar al titular del centro directivo competente en materia de inspección de servicios sociales de la consejería competente en materia de

servicios sociales para aquellas infracciones que por razón de la materia no les correspondan a otros directores generales.

3. La Instrucción del procedimiento se realizará por el servicio de la consejería competente por razón de la materia, en el ámbito de sus respectivas competencias.

4. Contra la imposición de sanciones ordenadas por el director general por razón de la materia podrá formularse recurso de alzada, que agotará la vía administrativa, ante el correspondiente consejero del que dependa.

Disposición adicional única. *Accesibilidad y diseño para personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.*

Los aspectos de accesibilidad universal de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordo ciegas se ajustarán a lo establecido en la normativa estatal reguladora de las lenguas de signos españolas, y con su correspondiente desarrollo reglamentario en lo que se refiere a los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.

Disposición transitoria primera. *Periodo transitorio de aplicación de las normas.*

Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones previstas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, así como el resto de normativa regional en vigor a la entrada de la presente ley, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

Las actuaciones para la que se haya solicitado título habilitante de naturaleza urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se regirán, en cuanto a los requisitos de accesibilidad, por la normativa vigente en el momento de la presentación de la misma.

Disposición transitoria tercera. *Texto de lectura fácil.*

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia elaborará en el plazo de seis meses un texto de lectura fácil de la presente ley y lo publicará en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia». Paulatinamente, se irá adaptando a este formato toda la legislación autonómica, a partir de la entrada en vigor de la Ley de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Los nuevos textos legales irán acompañados de una publicación en lectura fácil en un plazo no superior a 6 meses.

Disposición derogatoria primera. *Normativa derogada.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y en concreto Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera.

Disposición derogatoria segunda. *Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.*

Tras la entrada en vigor de esta ley queda derogado el Decreto 30/2011, por el que se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión Regional para la

Habitabilidad y Accesibilidad, por lo que la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad dejará de estar en funcionamiento.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo máximo de seis meses, contado a partir de la entrada en vigor de esta ley, el Consejo de Gobierno elaborará la reglamentación necesaria para su desarrollo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

§ 19

Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 24, de 31 de enero de 2011
«BOE» núm. 144, de 17 de junio de 2011
Última modificación: 31 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2011-10542

Artículo único. *Aprobación del Texto Refundido.*

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos.

Disposición transitoria única. *Régimen aplicable a los hechos imponibles.*

Los hechos imponibles declarados a partir de la entrada en vigor del presente Texto Refundido se regularán por la legislación vigente en el momento del devengo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

En virtud de su incorporación al Texto Refundido que se aprueba por este Decreto Legislativo, quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, presupuestarias y administrativas: artículos 1 al 3; Disposición Adicional Segunda; Disposiciones Transitorias Primera y Segunda.

b) Ley 11/1998, de 28 de diciembre, de Medidas Financieras, Administrativas y de Función Pública Regional: artículos 1 al 3; Disposición Adicional Segunda; Disposición Transitoria Primera y Segunda.

c) Ley 9/1999, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Modificación de diversas Leyes regionales en materia de Tasas, Puertos, Educación, Juego y Apuestas y Construcción y Explotación de Infraestructuras: artículos 1 al 3; Disposición Adicional Segunda.

d) Ley 7/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias y en materia de Juego, Apuestas y Función Pública: artículos 1 y 2; Disposición Transitoria Primera.

e) Ley 7/2001, de 20 diciembre, de Medidas Fiscales en materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales: artículos 1 y 2; Disposición Adicional Primera; Disposición Transitoria.

f) Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en Materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales (año 2003): artículos 1 al 6; Disposición Transitoria.

g) Ley 4/2003, de 10 de abril, de Regulación de los tipos aplicables en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia, excepto su Disposición Adicional Primera.

h) Ley 8/2003, de 21 de noviembre, de establecimiento de una deducción autonómica en el impuesto sobre sucesiones y donaciones para las adquisiciones «Mortis causa» por descendientes y adoptados menores de veintiún años.

i) Ley 8/2004, de 28 de diciembre, de medidas administrativas, tributarias, de tasas y de función pública: artículos 1 al 9, excepto el 6; Disposiciones Transitorias Primera y Segunda.

j) Ley 9/2005, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios año 2006: artículos 1 al 4; Disposiciones Transitorias Primera y Segunda.

k) Ley 4/2006, de 26 de mayo, de establecimiento de una bonificación autonómica en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para determinadas operaciones realizadas por las comunidades de usuarios de agua de la Región de Murcia.

l) Ley 12/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social para el año 2007: artículos 1 al 4; Disposición Transitoria Segunda.

m) Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008: artículos 1 al 5; Disposición Transitoria Primera.

n) Ley 7/2008, de 26 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas en materia de Tributos Cedidos, Tributos Propios y Tasas Regionales para el año 2009: artículos 1 y 2.

ñ) Ley 13/2009, de 23 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos, tributos propios y medidas administrativas para el año 2010: artículos 1 al 5; Disposición Transitoria Única.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos

TÍTULO I

Regulación en materia de tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 1. *Deducciones autonómicas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

Uno. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1.c), de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una deducción por inversión en vivienda habitual del 5 por 100 sobre la base de deducción, que podrán aplicar los contribuyentes con residencia habitual en la Región de Murcia cuya edad sea igual o inferior a 35 años en el momento del devengo del impuesto y cuya base imponible sea inferior a 24.107,2 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda incluidos los gastos originarios que hayan corrido a cargo del contribuyente, y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma.

3. Para poder aplicar esta deducción, será requisito indispensable que las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual, lo sean en viviendas de nueva construcción. A estos efectos se considerará vivienda nueva aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido tres años desde ésta.

4. Se entenderá por vivienda habitual la vivienda en la que el contribuyente resida por un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo, de empleo más ventajoso u otros análogos.

5. Se considerará rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o con aquellas normas de ámbito estatal o autonómico que las sustituyan.

b) Los establecidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

6. La base máxima de esta deducción vendrá constituida por el importe anual establecido como límite para la deducción de vivienda habitual contemplada en la normativa estatal, minorado en aquellas cantidades que constituyan para el contribuyente base de dicha deducción estatal, sin que en ningún caso la diferencia pueda ser negativa.

En todo caso, el importe de la deducción prevista en el apartado 2 del artículo 1, Uno, del presente Texto Refundido no podrá superar los 300 euros anuales.

7. Las limitaciones a la deducción cuando se hubiera disfrutado de la deducción por otras viviendas habituales anteriores, cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, así como las especialidades en caso de tributación conjunta, serán las establecidas con carácter general en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

8. La presente deducción requerirá que el importe comprobado del patrimonio del sujeto pasivo, al finalizar el período de la imposición, exceda del valor que arrojase su comprobación al final del mismo, al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, de acuerdo con los requisitos establecidos con carácter general por la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Dos. Deducciones por donaciones.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una deducción en la cuota íntegra autonómica por las donaciones dinerarias puras y simples efectuadas durante el período impositivo, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) El importe a deducir será el 50 % de las cantidades donadas.

b) Las donaciones deberán realizarse a favor de cualquiera de los titulares de los proyectos que reciben aportaciones del mecenas recogidos en el artículo 3 de la Ley de Mecenazgo de la Región de Murcia.

c) En todo caso, las cantidades donadas deberán tener como destino la protección del patrimonio cultural de la Región de Murcia o la promoción de actividades culturales, artísticas, sociales, científico-tecnológicas y medioambientales.

d) En el caso de que por las cantidades donadas el contribuyente aplique las deducciones estatales por donativos previstas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la base de deducción autonómica se minorará en las cantidades que constituyan la base de deducción en aquellas.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una deducción en la cuota íntegra autonómica por las donaciones dinerarias puras y simples efectuadas durante el período impositivo, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) El importe a deducir será el 50 % de las cantidades donadas.

b) En todo caso, las cantidades donadas deberán tener como destino la investigación biosanitaria a que se refiere la Ley 4/1994, de 26 de julio, de Salud de la Región de Murcia.

c) Las donaciones deberán realizarse a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1.º) La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como las entidades dependientes del sector público autonómico que ejerzan la actividad reseñada en la letra b). A estos efectos, se incluye a las universidades públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2.º) Las entidades sin fines lucrativos a que se refieren los artículos 2 y 3 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que entre sus fines principales se encuentre alguno de los reseñados en la letra b) y se hallen inscritas en los registros correspondientes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

d) En el caso en que por las cantidades donadas el contribuyente aplique las deducciones estatales por donativos previstas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la base de deducción autonómica se minorará en las cantidades que constituyan la base de deducción en aquellas.

3. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica del impuesto el 15 % de las donaciones puras y simples efectuadas durante el período impositivo de bienes que, formando parte del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se encuentren inscritos en el Inventario del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siempre que se realicen a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

a) La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y las Corporaciones Locales de la Región, así como las Entidades Públicas de carácter cultural dependientes de cualquiera de ellas.

b) Las universidades que desarrollen su actividad docente e investigadora en el territorio de la región, los Centros de Investigación y los Centros Superiores de Enseñanzas Artísticas de la región.

c) Las entidades sin fines lucrativos reguladas en los apartados a) y b) del artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las Entidades sin Fines Lucrativos y de los Incentivos Fiscales al Mecenazgo, siempre que persistan fines de naturaleza exclusivamente cultural y se hallen inscritas en los correspondientes registros de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

La base de la deducción será el valor contable que tuviesen los bienes donados en el momento de la transmisión y, en su defecto, el valor determinado conforme a las normas del impuesto sobre el patrimonio.

El valor determinado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior tendrá como límite máximo el valor normal en el mercado del bien o derecho transmitido en el momento de su transmisión.

4. Las deducciones establecidas en este artículo resultarán incompatibles con el crédito fiscal a que se refiere el artículo 12 de la Ley de Mecenazgo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en tanto el referido crédito fiscal permanezca vigente.

5. La efectividad de los donativos y aportaciones deducibles se justificará mediante certificación expedida por la entidad beneficiaria, que contenga los siguientes datos:

a) El número de identificación fiscal y los datos de identificación personal del donante y de la entidad donataria.

b) Mención expresa de que la entidad donataria se encuentra incluida en las reguladas en el artículo 3 de la Ley de Mecenazgo de la Región de Murcia.

c) Fecha e importe del donativo cuando este sea dinerario.

d) Documento público u otro documento auténtico que acredite la entrega del bien donado cuando no se trate de donativos en dinero. Cuando se trate de dinero la entrega del importe donado deberá realizarse necesariamente mediante transferencia bancaria, cuyos datos identificativos deberán asimismo constar en la certificación.

e) Destino que la entidad donataria dará al objeto donado en el cumplimiento de su finalidad específica.

f) Mención expresa del carácter irrevocable de la donación, sin perjuicio de lo establecido en las normas imperativas civiles que regulan la revocación de donaciones.

Tres. Deducción por gastos de guardería.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una deducción autonómica por gastos de guardería, con las siguientes condiciones:

1. Los contribuyentes podrán deducir el 20 por 100 de las cantidades satisfechas por gastos educativos originados durante el período impositivo por los hijos o descendientes por los que tengan derecho al mínimo por descendientes regulado en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, correspondientes a la etapa de Primer Ciclo de Educación Infantil a que se refiere el artículo 14.1 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, cursada en centros autorizados e inscritos por la Consejería competente en materia de educación.

2. La base de deducción estará constituida por las cantidades satisfechas por los conceptos de custodia, alimentación y adquisición de vestuario de uso exclusivo escolar. A estos efectos las cantidades satisfechas a guarderías y centros de educación infantil por la preinscripción y matrícula de dichos menores se considerarán gastos de custodia. Dicha base de deducción se minorará en el importe de las becas y ayudas obtenidas de cualquier Administración Pública que cubran todos o parte de los gastos citados.

3. La cantidad a deducir no excederá de 1.000 euros por cada uno de los hijos o descendientes que generen el derecho a la deducción.

4. Será requisito para la aplicación de esta deducción que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere la cantidad de 30.000 euros, en declaraciones individuales y 50.000 euros en declaraciones conjuntas.

5. Solo tendrán derecho a practicar la deducción los contribuyentes que convivan con los menores escolarizados. Cuando el menor conviva con más de un progenitor, tutor o adoptante, el importe de la deducción se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos, en caso de que optaran por tributación individual.

6. Los contribuyentes deberán conservar, durante el plazo máximo de prescripción, las facturas acreditativas de los gastos previstos en el apartado 1.

Cuatro. Deducción autonómica por inversiones en dispositivos domésticos de ahorro de agua.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece para los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con residencia habitual en la Región de Murcia una deducción en el tramo autonómico del citado Impuesto del 20% de las inversiones realizadas en dispositivos domésticos de ahorro de agua, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 6/2006, de 21 de julio, de ahorro de agua, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición e instalación de los dispositivos domésticos de ahorro de agua que hayan corrido a cargo del contribuyente.

3. Para poder aplicar esta deducción, será requisito indispensable que las cantidades satisfechas en el ejercicio lo sean para la adquisición e instalación de los dispositivos domésticos de ahorro de agua en viviendas que constituyan la vivienda habitual del contribuyente, conforme a la definición que de la misma se realiza en el artículo 1, Uno, 5, de este Texto Refundido.

4. La base máxima anual de esta deducción se establece en la cantidad de 300 euros, sin que, en todo caso, el importe de la citada deducción pueda superar los 60 euros anuales.

5. La deducción establecida en este apartado Cuatro requerirá el reconocimiento previo de la Administración regional sobre su procedencia en la forma que reglamentariamente se determine, consistiendo en todo caso en un procedimiento de un solo y simple acto que dé la máxima facilidad al contribuyente.

Cinco. Deducción por inversión en instalaciones de recursos energéticos renovables.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece para los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con residencia habitual en la Región de Murcia una deducción en el tramo autonómico del citado Impuesto del 10% de las inversiones realizadas en ejecución de proyectos de instalación de los recursos energéticos procedentes de las fuentes de energías renovables que se citan: solar térmica y fotovoltaica y eólica.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición e instalación de los recursos energéticos renovables que hayan corrido a cargo del contribuyente.

3. Para poder aplicar esta deducción, será requisito indispensable que las cantidades satisfechas en el ejercicio lo sean para la adquisición e instalación de los recursos energéticos renovables en viviendas que constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente, conforme a la definición que de la misma se realiza en el artículo 1, Uno, 5, de este Texto Refundido.

4. También resultará de aplicación esta deducción a las inversiones realizadas en la adquisición e instalación de los recursos energéticos renovables en viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que este arrendamiento no tenga la consideración de actividad económica, según lo establecido en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

5. La base máxima anual de esta deducción se establece en la cantidad de 10.000 euros, sin que, en todo caso, el importe de la citada deducción pueda superar los 1.000 euros anuales.

6. La deducción establecida en este apartado Cinco requerirá el reconocimiento previo de la Administración regional sobre su procedencia en la forma que reglamentariamente se determine.

7. La deducción establecida en este apartado Cinco requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente, al finalizar el periodo de la imposición, exceda del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo, al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, de acuerdo con los requisitos establecidos con carácter general por la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Seis. Deducción por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades nuevas o de reciente creación.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con un límite de 4.000 euros, el 20 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en sociedades anónimas, limitadas, anónimas

laborales, limitadas laborales o cooperativas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La participación del contribuyente, computada junto con las del cónyuge o personas unidas por razón de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no puede ser superior al 40 % del capital social de la sociedad objeto de la inversión o de sus derechos de voto en ningún momento y durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

b) La entidad en la que hay que materializar la inversión debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Debe tener el domicilio social y fiscal en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y mantenerlo durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

2. Debe desempeñar una actividad económica durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación. A tal efecto, no debe tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.Ocho. Dos. a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

3. Debe contar, como mínimo y desde el primer ejercicio fiscal, con una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa, dadas de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

4. En caso de que la inversión se realizase mediante una ampliación de capital, la sociedad mercantil debió haber sido constituida en los tres años anteriores a la fecha de esta ampliación, y que además, durante los veinticuatro meses siguientes a la fecha del inicio del período impositivo del Impuesto sobre Sociedades en el que hubiese realizado la ampliación, su plantilla media se hubiese incrementado, al menos en dos personas, con respecto a la plantilla media de los doce meses anteriores, y que dicho incremento se mantenga durante un período adicional de otros veinticuatro meses.

Para el cálculo de la plantilla media total de la empresa y de su incremento se tomarán las personas empleadas, en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación a la jornada completa.

c) El contribuyente puede formar parte del consejo de administración de la sociedad en la que materializó la inversión, pero en ningún caso puede llevar a cabo funciones ejecutivas ni de dirección durante un plazo de diez años. Tampoco puede mantener una relación laboral con la entidad objeto de la inversión durante ese mismo plazo.

d) Las operaciones en las que sea aplicable la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la que se debe especificar la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

e) Las participaciones adquiridas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un período mínimo de tres años, siguientes a la constitución o ampliación.

f) La aplicación de la deducción requerirá la comunicación previa a la Administración regional en la forma que reglamentariamente se determine.

2. El incumplimiento de los requisitos anteriores conlleva la pérdida del beneficio fiscal, de conformidad con la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. La deducción contenida en este apartado resultará incompatible, para las mismas inversiones, con la deducción autonómica por inversión en acciones de entidades que cotizan en el segmento de empresas en expansión del mercado alternativo bursátil.

Siete. Deducción por inversión en acciones de entidades que cotizan en el segmento de empresas en expansión del mercado alternativo bursátil.

1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con un límite de 10.000 euros, el 20 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones como consecuencia de acuerdos de ampliación de capital suscritos por medio del segmento de empresas en expansión del mercado alternativo bursátil, aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de diciembre de 2005.

2. Para poder aplicar la deducción a la que se refiere el apartado 1 deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) La participación conseguida por el contribuyente en la sociedad objeto de la inversión no puede ser superior al 10 % de su capital social.

b) Las acciones adquiridas deben mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un período de dos años, como mínimo.

c) La sociedad objeto de la inversión debe tener el domicilio social y fiscal en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y no debe tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4.Ocho. Dos. a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

d) Los requisitos indicados en las letras a) y c) anteriores deberán cumplirse durante todo el plazo de mantenimiento indicado en la letra b), contado desde la fecha de adquisición de la participación.

e) Las operaciones en las que sea aplicable la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la que se debe especificar la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

f) La aplicación de la deducción requerirá la comunicación previa a la Administración regional en la forma que reglamentariamente se determine.

3. El incumplimiento de los requisitos anteriores conlleva la pérdida del beneficio fiscal, de conformidad con la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. La deducción contenida en este apartado resultará incompatible, para las mismas inversiones, con la deducción autonómica por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades nuevas o de reciente creación.

Ocho. Deducción por gastos en la adquisición de material escolar y libros de texto.

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción autonómica por la adquisición de material escolar y libros de texto derivados de la escolarización de sus descendientes en el segundo ciclo de educación infantil, educación primaria y educación secundaria obligatoria.

2. El importe de la deducción será de 120 euros por cada descendiente.

3. Tendrán derecho a esta deducción quienes cumplan los siguientes requisitos:

a) En el supuesto de contribuyentes que no formen parte de una unidad familiar que tenga la condición legal de familia numerosa:

1.º En caso de declaración individual, aquellos en que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 20.000 euros.

2.º En caso de declaración conjunta, aquellos en que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 40.000 euros.

b) En el supuesto de contribuyentes que formen parte de una unidad familiar que tenga la condición legal de familia numerosa:

1.º En caso de declaración individual, aquellos en que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 33.000 euros.

2.º En caso de declaración conjunta, aquellos en que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 53.000 euros.

4. La deducción corresponderá al ascendiente que haya satisfecho las cantidades destinadas a la adquisición de los libros de texto y del material escolar. Cuando exista más de un declarante con derecho a la aplicación de la deducción, el importe de la misma se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos.

5. Para la aplicación de la presente deducción, sólo se tendrán en cuenta aquellos descendientes que den derecho a la aplicación del mínimo por descendientes en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

6. El importe de la deducción deberá minorarse, por cada descendiente, en la cantidad correspondiente a las becas y ayudas obtenidas en el período impositivo procedentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o de cualquier otra Administración Pública, que cubra la totalidad o parte de los gastos por adquisición de material escolar o libros de texto.

Nueve. Deducción por nacimiento o adopción.

1. Los contribuyentes podrán deducir, por cada hijo nacido o adoptado en el período impositivo en el que se produzca el nacimiento o la adopción, las siguientes cantidades:

a) 100 euros si se trata del primer hijo.
b) 200 euros si se trata del segundo hijo.
c) 300 euros si se trata del tercer hijo o sucesivos.

2. Será requisito para la aplicación de la deducción que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere la cantidad de 30.000 euros, en declaraciones individuales, y 50.000 euros en declaraciones conjuntas.

3. Cuando los hijos nacidos o adoptados en el periodo impositivo convivan con ambos progenitores o adoptantes y estos sean declarantes con derecho a la aplicación de la deducción, el importe de la misma se practicará por mitad en la declaración de cada uno de los progenitores o adoptantes, salvo que estos tributen presentando una única declaración conjunta, en cuyo caso se aplicará en la misma la totalidad del importe que corresponda por esta deducción.

4. En el caso de que el número de hijos de cada progenitor dé lugar a la aplicación de un importe diferente, ambos se aplicarán la deducción que corresponda en función del número de hijos preexistente. Si dándose esta circunstancia la declaración fuere conjunta, la deducción será la suma de lo que a cada uno correspondería si la declaración fuera individual, según lo dispuesto en el párrafo anterior.

Diez. Deducción autonómica para contribuyentes con discapacidad.

1. Los contribuyentes que tengan acreditado un grado de discapacidad igual o superior al 33 % tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas una deducción de 120 euros.

2. Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 19.000 euros en caso de tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta.

Once. Deducción autonómica por conciliación.

1. Los contribuyentes que tengan contratada a una persona para atender o cuidar a descendientes menores por razones de conciliación por la que se efectúen cotizaciones por el Sistema Especial de Empleados de Hogar del Régimen General de la Seguridad Social podrán deducir el 20 por ciento de las cuotas ingresadas por tales cotizaciones con el límite de deducción de 400 euros anuales.

La deducción resultará aplicable por las cotizaciones efectuadas en los meses del periodo impositivo en los que el contribuyente tenga, al menos, un hijo menor de 12 años por el que se aplique el mínimo por descendientes.

2. Para la aplicación de la presente deducción deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) El contribuyente debe estar en situación de alta en la Seguridad Social como empleador titular de un hogar familiar, tener contratada y cotizar por una o varias personas por el Sistema Especial de Empleados de Hogar del Régimen General de la Seguridad Social durante el periodo en que se pretenda aplicar la deducción.

b) La cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no debe superar la cantidad de 34.000 euros, en la unidad familiar

c) Que el titular del hogar familiar y, en su caso, su cónyuge o pareja de hecho, sean madres o padres de hijos que formen parte de la unidad familiar.

d) Que el titular del hogar familiar y, en su caso, el cónyuge o pareja de hecho que formen parte de la unidad familiar, perciban rendimientos del trabajo o de actividades económicas.»

Doce. Deducción por acogimiento no remunerado de mayores de sesenta y cinco años y/o personas con discapacidad.

1. Los contribuyentes podrán deducir 600 euros por cada persona mayor de sesenta y cinco años o con discapacidad igual o superior al 33 por 100, que conviva con el contribuyente durante más de ciento ochenta y tres días al año en régimen de acogimiento

sin contraprestación, cuando no diera lugar a la obtención de ayudas o subvenciones de la Comunidad de Autónoma de la Región de Murcia.

2. No se podrá practicar la presente deducción en el supuesto de acogimiento de mayores de sesenta y cinco años, cuando el acogido esté ligado al contribuyente por un vínculo de parentesco de consanguinidad o de afinidad de grado igual o inferior al cuarto.

3. Cuando la persona acogida genere el derecho a la deducción para más de un contribuyente simultáneamente, el importe de la misma se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos si optaran por tributación individual. El contribuyente que desee gozar de la deducción deberá estar en posesión del documento acreditativo del correspondiente acogimiento no remunerado, expedido por la Consejería competente en materia de asuntos sociales.

Trece. Deducción autonómica por arrendamiento de vivienda habitual.

1. Los contribuyentes que durante el periodo impositivo satisfagan cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual situada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia podrán aplicar sobre la cuota íntegra autonómica una deducción del 10 % de las cantidades no subvencionadas satisfechas en el ejercicio, con el límite de 300 euros anuales por contrato de arrendamiento, tanto en tributación individual como en conjunta.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura o recibo satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que sean arrendadores de la vivienda. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

3. Para la aplicación de esta deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1) Que concurra en el contribuyente alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el contribuyente no haya cumplido los 35 años de edad a la fecha de devengo del impuesto.

b) Que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa.

c) Que padezca una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 65 %, o esté judicialmente incapacitado.

2) Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo y localizada en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. El concepto de vivienda habitual será el contenido en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3) Que el contribuyente sea titular de un contrato de arrendamiento por el cual se haya presentado el correspondiente modelo del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En el supuesto de matrimonios en régimen de gananciales, la deducción corresponderá a los cónyuges por partes iguales, aunque el contrato de arrendamiento conste sólo a nombre de uno de ellos.

4) Que la base imponible general menos el mínimo personal y familiar del contribuyente sea inferior a 24.380 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

5) Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares de más del 50% del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda.

6) Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.

4. Cuando dos contribuyentes tengan derecho a la aplicación de la deducción, el importe total, sin exceder del límite establecido por contrato de arrendamiento, se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos.»

Catorce. Deducción autonómica para mujeres trabajadoras.

1. Las mujeres que realicen una actividad por cuenta propia o ajena por la cual estén dadas de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social o mutualidad, podrán deducir las siguientes cantidades por cada hijo menor de 18 años o persona dependiente a su cargo:

– 300 euros si se trata del primer hijo.
– 350 euros si se trata del segundo hijo.
– 400 euros si se trata del tercer hijo o sucesivos.
– 400 euros por persona dependiente a su cargo.

2. Será requisito para la aplicación de la deducción que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y del ahorro no supere la cantidad de 20.000 euros en declaraciones individuales y 40.000 euros en declaraciones conjuntas.

3. Se considera persona dependiente, a efectos de esta deducción, al ascendiente mayor de 75 años y al ascendiente o descendiente con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, cualquiera que sea su edad. Para la aplicación de la deducción será requisito que dicha persona conviva con el contribuyente durante más de ciento ochenta y tres días al año.

4. El importe de la deducción por hijo a cargo se calculará de forma proporcional al número de días trabajados.

5. Una misma persona no podrá dar derecho a la aplicación de más de una deducción de las previstas en el apartado 1.

Quince. Deducción por adquisición de nueva vivienda habitual o ampliación de la vivienda habitual actual por familias numerosas.

1. Se establece para los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con residencia habitual en la Región de Murcia que sean miembros de una familia que tenga la condición legal de familia numerosa una deducción en la cuota íntegra autonómica del 10 % de la cantidad destinada a la adquisición de una nueva vivienda habitual, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición de la nueva vivienda habitual tenga lugar dentro de los 5 años siguientes a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la consideración legal de numerosa o, si ya lo fuese con anterioridad, en el plazo de los 5 años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.

Se entenderá comprendido en el supuesto anterior la adquisición de un inmueble contiguo a la vivienda habitual que dentro del plazo indicado anteriormente se una físicamente a esta para formar una única vivienda de mayor superficie, aunque se mantengan registralmente como fincas distintas.

El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012.

b) Que dentro del plazo de 5 años desde la adquisición de la nueva vivienda habitual se proceda a la venta de la anterior, o a la ampliación de la misma.

c) Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 % a la superficie útil de la anterior vivienda habitual.

En el caso de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y se una físicamente a esta, para el cómputo del aumento de superficie se considerará la superficie total resultante de dicha unión. A estos efectos se atenderá a la información que conste en el Catastro.

2. La base máxima de la deducción es de 5.000 euros anuales y está constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición de la vivienda, incluidos los gastos originados a cargo del adquirente y, en caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios, y demás gastos derivados de la misma. Si se aplicaran estos instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minoran en las cantidades obtenidas por su aplicación.

3. La presente deducción se podrá aplicar por un período máximo de quince años a partir del ejercicio en el que se lleve a cabo la adquisición de la nueva vivienda o del inmueble destinado a la ampliación de la vivienda actual.

4. Cuando se pierda el derecho a las deducciones practicadas por incumplimiento del requisito de la venta de la vivienda anterior o ampliación de la vivienda habitual, en el plazo establecido, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida autonómica

devengada en el ejercicio en que se hayan incumplido dicho requisito, las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora correspondientes.

Artículo 2. *Tarifa autonómica. Escala autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 46.1.b) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y el artículo 74 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, se aprueba la escala autonómica de tipos de gravamen aplicable a la base liquidable general, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal reguladora del impuesto, que será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto b. liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	12.450,00	9,50
12.450,00	1.182,75	7.750,00	11,20
20.200,00	2.050,75	13.800,00	13,30
34.000,00	3.886,15	26.000,00	17,90
60.000,00	8.540,15	En adelante.	22,50

CAPÍTULO II

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

[. . .]

Artículo 4. *Beneficios fiscales en la modalidad de Donaciones.*

Uno. Reducción por adquisición de empresa individual, negocio profesional o participaciones en entidades.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del 99% para las transmisiones «inter vivos» de una empresa individual o de un negocio profesional situados en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, o de participaciones en entidades del donante cuyo domicilio fiscal y social se encuentre en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y a las que sea aplicable la exención regulada en el artículo 4, apartado octavo, de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre Patrimonio, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) El donatario deberá estar incluido en los grupos I, II y III, así como en el grupo IV hasta colaterales de cuarto grado, del artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

b) Que el donante tuviese 65 o más años, o se encontrase en situación de incapacidad permanente, en grado de absoluta o gran invalidez.

c) En caso de transmisión de participaciones de una entidad, que el donante, como consecuencia de la donación, no mantenga un porcentaje de participación igual o superior al 50 % del capital social de la empresa en caso de seguir ejerciendo efectivamente funciones de dirección en la entidad. A estos efectos, no se entenderá comprendida entre las funciones de dirección la mera pertenencia al Consejo de Administración de la sociedad.

Asimismo, la participación del donante en la entidad a la fecha del devengo debe ser al menos del 5 % de forma individual, o del 20 % conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el cuarto grado, por consanguinidad, afinidad o adopción.

d) Que el donatario mantenga lo adquirido y el derecho a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio de esos bienes, por un período de cinco años, salvo que falleciera durante ese plazo. El adquirente no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

e) Que se mantenga el domicilio fiscal y social de la empresa, negocio o entidad en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia durante los cinco años siguientes a la fecha de escritura pública de donación.

2. La reducción contemplada en el apartado anterior será incompatible para los mismos bienes o derechos adquiridos, con la aplicación de la reducción establecida en el artículo 20.6 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

3. En caso de incumplirse los requisitos establecidos en el punto 1 de este apartado Uno, los donatarios beneficiarios de esta reducción deberán presentar autoliquidación ingresando la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

Dos. Reducción por adquisición de bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para su cesión temporal.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una reducción propia en la base imponible por la adquisición mediante donación de bienes muebles de interés cultural o catalogados, en los términos establecidos en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, o en la normativa análoga de otras comunidades autónomas y bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español en los términos establecidos en la Ley 16/1985, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la adquisición de los bienes muebles se lleve a cabo en documento público.

b) Que el adquirente ceda dichos bienes a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o las Corporaciones Locales de la Región, así como de las Entidades Públicas de carácter cultural dependientes de cualquiera de ellas; de las universidades con implantación en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; de los Centros de Investigación y Centros Superiores de Enseñanzas Artísticas de la región, y de las entidades sin fines lucrativos reguladas en los apartados a) y b) del artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las Entidades sin Fines Lucrativos y de los Incentivos Fiscales al Mecenazgo, siempre que persigan fines de naturaleza exclusivamente cultural y se hallen inscritas en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

c) Que la cesión se efectúe gratuitamente.

d) Que el bien se destine a los fines culturales propios de la entidad cesionaria.

2. La reducción será, en función del periodo de cesión, del siguiente porcentaje del valor de los bienes cedidos:

a) Del 100 por ciento, para cesiones permanentes.

b) Del 99 por ciento, para cesiones de diez o más.

c) Del 50 por ciento, para cesiones de más de cinco años.

Tres. Reducción por donaciones dinerarias con destino a la constitución o adquisición de empresa individual o de negocio profesional y para la adquisición de acciones, participaciones y aportaciones a capital social en empresas de economía social.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en las donaciones dinerarias recibidas por contribuyentes encuadrados en los grupos III y IV del artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, para la constitución o adquisición de una

empresa individual o de un negocio profesional o para la adquisición de acciones, participaciones y aportaciones a capital social en empresas de economía social, en ambos casos con domicilio social y fiscal en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, consistente en una reducción del 99% del importe donado.

2. Se considerarán empresas de economía social aquellas comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

3. El importe máximo de la donación susceptible de integrar la base de la reducción será de 300.000 euros. No obstante, en el caso de contribuyentes con un grado de discapacidad igual o superior al 33%, este importe será de 450.000 euros.

Estos límites se aplicarán tanto en el caso de una única donación como en el caso de donaciones sucesivas, provengan del mismo donante o de diferentes donantes.

4. Para la aplicación de dicha reducción se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La donación deberá formalizarse en documento público y debe hacerse constar de manera expresa que el dinero donado se destina por parte del donatario exclusivamente a la constitución o adquisición de una empresa individual o negocio profesional o a la adquisición de acciones, participaciones y aportaciones a capital social en empresas de economía social

b) La constitución o adquisición de la empresa individual o negocio profesional o adquisición de acciones, participaciones y aportaciones a capital social en empresas de economía social tiene que llevarse a cabo en el plazo máximo de seis meses desde la formalización de la donación.

c) El patrimonio neto del donatario en la fecha de formalización de la donación no puede exceder de 500.000 euros.

d) Que la entidad constituida, adquirida o participada, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho. Dos. a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio

e) Si lo que se adquiere es una empresa individual o un negocio profesional, el importe neto de la cifra de negocios del último ejercicio cerrado no puede superar los límites siguientes:

– Tres millones de euros en el caso de adquisición de empresa individual.
– Un millón de euros en el caso de adquisición de negocio profesional.

f) Que se mantenga la inversión en los mismos activos o similares, por un período de tres años siguientes a la fecha de la escritura pública de donación, salvo que el donatario falleciese dentro de este plazo. No se considerará incumplimiento de los plazos de posesión ni del requisito de su mantenimiento si se transmiten los bienes o derechos y se reinvierten en otros de análoga naturaleza y destino empresarial. El adquirente no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que directa o indirectamente puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

Cuatro. Reducción por donaciones dinerarias para la adaptación de bienes afectos al ejercicio de la actividad de empresa individual o de negocio profesional a las medidas de seguridad higiénico-sanitarias exigidas por la normativa aplicable a consecuencia de la crisis del Covid-19.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, los sujetos pasivos encuadrados en los grupos III y IV del artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que reciban donaciones dinerarias para la adaptación de bienes afectos al ejercicio de la actividad de empresa individual o de negocio profesional a las medidas de seguridad higiénico-sanitarias exigidas por la normativa aplicable a consecuencia de la crisis del Covid-19, podrán aplicarse en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones una reducción propia del 99o del importe donado.

2. El importe máximo de la donación susceptible de integrar la base de la reducción es de 10.000 euros.

Estos límites se aplicarán tanto en el caso de una única donación como en el caso de donaciones sucesivas, provengan del mismo donante o de diferentes donantes.

3. Para la aplicación de dicha reducción se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La empresa o negocio profesional debe tener su domicilio fiscal y social en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

b) La donación deberá formalizarse en escritura pública en la que se haga constar de manera expresa que el dinero donado se destina por parte del donatario, exclusivamente, para la adaptación de locales donde se desarrolle la actividad empresarial o el negocio profesional, así como para la adquisición de bienes afectos a dichos negocios.

c) La adaptación de los locales tiene que llevarse a cabo en el plazo máximo de seis meses desde la formalización de la donación.

d) El patrimonio neto del donatario en la fecha de formalización de la donación no puede exceder de 500.000 euros.

4. Los gastos realizados deberán resultar necesarios para la adaptación de bienes afectos al ejercicio de la actividad de empresa individual o del negocio profesional a las medidas de seguridad higiénico-sanitarias exigidas por la normativa aplicable a consecuencia de la crisis del Covid-19. A estos efectos, se entenderán comprendidos en este ámbito aquellos gastos que se destinen a la adquisición de mamparas de separación, mascarillas higiénicas o aparatos de desinfección, así como aquellos relativos a la contratación de servicios de desinfección o la realización de informes de seguridad e higiene. Dichos extremos deberán ser acreditados mediante las correspondientes facturas.

Cinco. Reducción por adquisición de fincas rústicas.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establece una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del 99% para las adquisiciones “inter vivos”, cuando ésta incluya el valor de una finca rústica, siempre que en la fecha del devengo las personas adquirentes o sus cónyuges tengan la condición de personas agricultoras profesionales y sean titulares de una explotación agraria, a la cual quedarán afectos los elementos que se adquieren, y que estén dados de alta en el régimen de seguridad social que les corresponda en función de su actividad agraria.

2. La reducción será aplicable sobre el valor total, ya sea la parcela adquirida de titularidad exclusiva de uno de los cónyuges o común a ambos en caso de régimen legal de gananciales.

3. Las parcelas transmitidas deberán afectarse a la explotación agraria durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro del citado plazo fallezca la persona adquirente o las parcelas se vean afectadas por un expediente expropiatorio o concurran otras causas de fuerza mayor debidamente acreditadas que imposibiliten el ejercicio de una actividad agraria o complementaria.

4. Si las fincas transmitidas estuviesen inscritas en el Registro de la Propiedad se hará constar en el mismo la nota marginal de afección a que hace referencia el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias o normativa que la sustituya.

5. La reducción podrán aplicarla los adquirentes encuadrados en cualquiera de los grupos de parentesco previstos en el artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

6. En caso de incumplirse los requisitos establecidos en los apartados anteriores, los adquirentes beneficiarios de esta reducción deberán presentar autoliquidación ingresando la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

7. Serán de aplicación a la presente reducción las definiciones establecidas en el apartado Quinto del artículo 8.»

Seis. Bonificaciones en la cuota.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.1.d) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, en las adquisiciones inter vivos por sujetos pasivos incluidos en los grupos I, II y III del artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se aplicará una deducción autonómica del 99 % de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso, procedan.

Será requisito necesario para la aplicación de esta deducción que la donación se formalice en documento público.

Cuando la donación sea en metálico o en cualquiera de los bienes o derechos contemplados en el artículo 12 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, la deducción solo resultará aplicable cuando el origen de los fondos donados esté debidamente justificado, siempre que, además, en el propio documento público en que se formalice la transmisión se haya manifestado el origen de dichos fondos.

Siete. Requisitos del documento público para la aplicación de determinados beneficios fiscales en la modalidad de donaciones.

En aquellos beneficios fiscales en que se exija que la adquisición se formalice en documento público, dicha formalización deberá realizarse durante el plazo de presentación del impuesto, de no haberse formalizado la operación originariamente en este tipo de documento.

No serán aplicables los beneficios fiscales que requieran de alguna mención expresa necesaria para la aplicación de las mismas, si no consta dicha mención en el documento público. Tampoco se aplicarán cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, salvo que las mismas se realicen dentro del plazo de presentación de la declaración del impuesto.

Ocho. Acumulación de donaciones.

En el caso de donaciones y demás transmisiones «inter vivos» equiparables que se otorguen por un mismo donante a un mismo donatario dentro del plazo de tres años, a contar desde la fecha de cada una, consistentes exclusivamente en bienes a los que resultaría de aplicación reducciones reguladas en el presente artículo, y a los efectos del artículo 30 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los sujetos pasivos podrán aplicar estas reducciones sobre la base liquidable teórica del total de las adquisiciones acumuladas, con los requisitos y límites de cada una de ellas.

Nueve. Equiparación de las parejas de hecho a los cónyuges.

Las parejas de hecho acreditadas de acuerdo con lo establecido en la normativa autonómica que las regula se equiparan a los cónyuges, siéndoles de aplicación los siguientes elementos del impuesto, en la modalidad de donaciones:

a) Las reducciones en la base imponible y bonificaciones en la cuota previstas en el presente artículo.

Asimismo, en las reducciones autonómicas la equiparación será también aplicable a efectos de la determinación de la participación del causante en el capital de la entidad de forma conjunta con el grupo de parentesco, con independencia del miembro de dicho grupo que resulte beneficiario de la reducción.

b) Las reducciones en la base imponible previstas en el artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

c) Los coeficientes multiplicadores regulados en el artículo 22 de dicha Ley.

Artículo 5. *Tarifa del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.*

La tarifa aplicable al Impuesto de Sucesiones y Donaciones vigente al 1 de enero de 2013 será la siguiente:

Base liquidable aplicable hasta – Euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable hasta – Euros	Tipo porcentaje aplicable
0,00	0,00	7.993,46	7,65
7.993,46	611,50	7.987,45	8,50
15.980,91	1.290,43	7.987,45	9,35
23.968,36	2.037,26	7.987,45	10,20
31.955,81	2.851,98	7.987,45	11,05
39.943,26	3.734,59	7.987,46	11,90
47.930,72	4.685,10	7.987,45	12,75
55.918,17	5.703,50	7.987,45	13,60
63.905,62	6.789,79	7.987,45	14,45
71.893,07	7.943,98	7.987,45	15,30
79.880,52	9.166,06	39.877,15	16,15
119.757,67	15.606,22	39.877,16	18,70
159.634,83	23.063,25	79.754,30	21,25
239.389,13	40.011,04	159.388,41	25,50
398.777,54	80.655,08	398.777,54	31,75
797.555,08	207.266,95	En adelante	36,50

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Artículo 6. *Tipos de gravamen en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se establecen los siguientes tipos de gravamen en las operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas:

1. El tipo de gravamen aplicable a la transmisión de bienes inmuebles que radiquen en la Región de Murcia, con excepción de las viviendas de protección oficial a que se refiere el apartado siguiente, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los de garantía, será del 8 %.

2. El tipo de gravamen aplicable a la transmisión, constitución y cesión de derechos reales, con exclusión de los de garantía, de las viviendas calificadas administrativamente de protección oficial de régimen especial, será del 4%.

3. Tributarán al tipo de gravamen del 2% a la segunda o ulteriores transmisiones de una vivienda y sus anexos a una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que esta adquisición constituya parte del pago de una vivienda de nueva construcción vendida por la persona física o jurídica que ejerza la actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, y adquirida por el transmitente del inmueble objeto del tipo, impositivo reducido. Esta permuta deberá estar documentada en escritura pública.

b) Que la persona física o jurídica adquirente incorpore este inmueble a su activo circulante.

c) Que la persona física o jurídica adquiriente justifique la venta posterior del inmueble dentro del plazo de dos años después de su adquisición, con entrega de la posesión del mismo.

A efectos de este apartado, se entenderá por vivienda de nueva construcción aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido más de tres años desde ésta.

El incumplimiento de los requisitos establecidos anteriormente obligará al sujeto pasivo a presentar una autoliquidación complementaria, al tipo de gravamen aplicable conforme a la clase de inmueble objeto de la reducción, y considerando el ingreso inicial como ingreso a cuenta, e incluyendo los correspondientes intereses de demora devengados desde la fecha de vencimiento del periodo voluntario de presentación de la primera autoliquidación. El plazo de presentación de la autoliquidación complementaria será el reglamentario de presentación, contado desde el día siguiente a la fecha final del periodo de dos años señalado, o desde que se incumpla alguno de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Reglamentariamente se establecerán los medios de justificación de los requisitos y condiciones a que se sujeta la aplicación del tipo impositivo establecido en el presente apartado.

4. Tributarán al tipo de gravamen del 3% las transmisiones de bienes inmuebles que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en el artículo 20.1, apartados 20, 21 y 22, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que el adquirente sea sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional y tenga derecho a la deducción del Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por tales adquisiciones, tal y como se dispone en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

c) Que no se haya producido la renuncia a la exención prevista en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

5. Tributarán al tipo de gravamen del 3% las transmisiones de bienes inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa, con las siguientes condiciones:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de primera vivienda habitual de la familia.

No obstante, aun en el caso de no constituir la primera vivienda habitual de la familia, se entenderá cumplido este requisito siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que la anterior vivienda habitual sea objeto de venta en firme dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los dos años posteriores a la fecha de adquisición, así como en el supuesto de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y dentro del plazo indicado se una físicamente a esta para formar una única vivienda de mayor superficie, aunque se mantengan registralmente como fincas distintas.

2.ª Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 por 100 a la superficie útil de la anterior vivienda habitual de la familia. En el caso de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y se una físicamente a esta, para el cómputo del aumento de superficie se considerará la superficie total resultante de dicha unión. A estos efectos se atenderá a la información que conste en el Catastro.

b) Que la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a 44.000 euros, límite que se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

6. Tributarán al tipo de gravamen del 3% las transmisiones de bienes inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años, con las siguientes condiciones:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo.

b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 26.620 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

7. Tributarán al tipo del 5 % las adquisiciones de inmuebles por parte de jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes menores de 35 años y que se

destinen a ser su domicilio fiscal o centro de trabajo. Para aplicarse este tipo deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que se haga constar en el documento público en el que se formalice la operación la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo del adquirente. No se aplicará este tipo si no consta dicha declaración en el documento, ni tampoco se aplicará cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, salvo que las mismas se realicen dentro del plazo de presentación de la declaración del impuesto. No podrá aplicarse este tipo reducido sin el cumplimiento estricto de esta obligación formal en el momento preciso señalado en este apartado.

b) El destino del inmueble deberá mantenerse durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de adquisición, salvo que, en el caso de que el adquirente sea persona física, éste fallezca dentro de dicho plazo. Igualmente, deberá mantenerse durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente, su actividad económica y la participación mayoritaria en el capital de la sociedad por parte de quienes eran socios en el momento de la adquisición.

c) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

d) No se aplicará este tipo de gravamen en caso de que sea susceptible de aplicación el tipo regulado en el apartado 4 del presente artículo.

8. Tributarán al tipo del 1 % las siguientes operaciones:

a) Las adquisiciones de inmuebles por Sociedades de Garantía Recíproca como consecuencia de operaciones de dación en pago, liquidaciones en procedimientos concursales o ejecuciones hipotecarias, que deriven de obligaciones garantizadas por las mismas.

b) Las adquisiciones de inmuebles que se realicen por empresarios o profesionales con financiación ajena y con el otorgamiento de garantía por Sociedades de Garantía Recíproca. Para la aplicación de este tipo reducido la garantía ofrecida deberá ser de, al menos, el 50 % del precio de adquisición.

c) Las transmisiones de inmuebles realizadas por Sociedades de Garantía Recíproca empresarios o profesionales, siempre que hayan sido adquiridos previamente por aquellas en virtud de operaciones de dación en pago, liquidaciones en procedimientos concursales o ejecuciones hipotecarias.

En los supuestos previstos en las letras b) y c), el bien deberá quedar afecto a la actividad empresarial o profesional del adquirente. Asimismo, la operación deberá formalizarse en documento público, debiendo constar expresamente en el mismo tal afección. Cuando se trate de entidades, su actividad principal en ningún caso podrá consistir en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. El destino del inmueble deberá mantenerse durante los cinco años siguientes a la fecha del documento público de adquisición, salvo que, en el caso de que el adquirente sea persona física, éste fallezca dentro de dicho plazo.

No se aplicará este tipo si las menciones exigidas no constan en el documento, ni cuando se produzcan rectificaciones del mismo que subsanen dicha omisión, salvo que se realicen dentro del plazo de declaración del impuesto.

La aplicación de este tipo reducido excluirá la aplicación de cualquiera de los tipos establecidos en el presente artículo, salvo que resulten más favorables al sujeto pasivo.

9. Tributarán al tipo de gravamen del 3% las transmisiones de bienes inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, con las siguientes condiciones:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo.

b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 40.000 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

10. A las transmisiones onerosas por actos inter vivos de automóviles tipo turismo, todoterrenos, motocicletas y demás vehículos con más de doce años de antigüedad les serán de aplicación las siguientes cuotas:

a) cilindrada igual o inferior a 1.000 centímetros cúbicos: cuota de cero euros.

Los sujetos pasivos del impuesto no quedarán obligados a presentar la autoliquidación correspondiente respecto de las transmisiones objeto de este tipo de gravamen específico.

b) cilindrada superior a 1.000 centímetros cúbicos e inferior o igual a 1.500 centímetros cúbicos: cuota fija de 30 euros.

c) cilindrada superior a 1.500 centímetros cúbicos e inferior o igual a 2.000 centímetros cúbicos: cuota fija de 50 euros.

d) Cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos: cuota fija de 75 euros.

Artículo 7. *Tipos de gravamen en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se establecen los siguientes tipos de gravamen en las operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados:

1. En la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y en el Registro de Bienes Muebles, y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1.° y 2.° del artículo 1.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, tributarán, además de por la cuota fija prevista en el artículo 31.1 de dicha norma, al tipo de gravamen del 1,5 % en cuanto a tales actos o contratos, salvo que sean de aplicación los tipos impositivos que para determinadas operaciones se establecen en los apartados siguientes.

2. Tributarán al tipo de gravamen del 0,1 %, sin perjuicio de aquellos regímenes más beneficiosos que puedan ser de aplicación por la normativa estatal:

a) Los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo resulten ser Sociedades de Garantía Recíproca.

b) Los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de entidades financieras cuando concurran en igualdad de rango con garantías constituidas a favor de Sociedades de Garantía Recíproca, y siempre que dichas Sociedades garanticen al menos un 50 % de las cantidades objeto de financiación ajena.

Lo previsto en este apartado no será de aplicación en el caso de escrituras de préstamos con garantía hipotecaria.

c) Los documentos notariales que formalicen la novación del préstamo, salvo que se trate de préstamos con garantía hipotecaria, así como el mantenimiento del rango registral o su alteración mediante posposición, igualación, permuta o reserva del mismo, cuando en dichas operaciones participen las Sociedades de Garantía Recíproca.

3. Tributarán al tipo de gravamen del 0,1% los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados.

4. Tributarán al tipo del 0,1% los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten la adquisición de viviendas por sujetos pasivos de 35 años o menores, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo.

b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 26.620 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

5. Tributarán al tipo del 0,1% los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten la adquisición de viviendas por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de primera vivienda habitual de la familia.

No obstante, aun en el caso de no constituir la primera vivienda habitual de la familia, se entenderá cumplido este requisito siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que la anterior vivienda habitual sea objeto de venta en firme dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los dos años posteriores a la fecha de adquisición, así como en el supuesto de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y dentro del plazo indicado se una físicamente a esta para formar una única vivienda de mayor superficie, aunque se mantengan registralmente como fincas distintas.

2.ª Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 por 100 a la superficie útil de la anterior vivienda habitual de la familia. En el caso de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y se una físicamente a esta, para el cómputo del aumento de superficie se considerará la superficie total resultante de dicha unión. A estos efectos se atenderá a la información que conste en el Catastro.

b) Que la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a 44.000 euros, límite que se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

6. Tributarán al tipo del 0,1% los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten la adquisición de viviendas por sujetos pasivos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo.

b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 40.000 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

7. Tributarán al tipo del 0,5 % los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten la adquisición de inmuebles por parte de contribuyentes que realicen actividades económicas sujetas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o al Impuesto sobre Sociedades y que se destinen a ser su domicilio fiscal o centro de trabajo.

La aplicación del tipo reducido estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La adquisición deberá realizarse mediante financiación ajena.
b) No resultará aplicable a operaciones que hayan sido objeto de renuncia a la exención en IVA.
c) En el caso de personas jurídicas, no será aplicable a aquellas en las que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a actividades empresariales o profesionales.

La aplicación de los tipos reducidos regulados en el presente apartado se encuentra condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo del adquirente. No se aplicarán estos tipos si no consta dicha declaración en el documento, ni tampoco se aplicarán cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, salvo que las mismas se realicen dentro del plazo de presentación de la declaración del impuesto. No podrán aplicarse estos tipos reducidos sin el cumplimiento estricto de esta obligación formal en el momento preciso señalado en este apartado.

8. Tributarán al tipo de gravamen del 2% los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras públicas otorgadas para formalizar la transmisión de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido.

9. Tributarán al tipo de gravamen del 2,5 % los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el caso de primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20.Dos, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Artículo 8. *Bonificaciones en la cuota.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 49.1.b) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se establecen las siguientes bonificaciones de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

Uno. Bonificación por cesión temporal de derechos al uso privativo de aguas públicas para uso exclusivo agrícola.

Se establece una bonificación en la cuota del impuesto del 100% aplicable en aquellos actos y negocios jurídicos realizados por las comunidades de usuarios cuyo domicilio fiscal radique en la Región de Murcia definidas en la legislación de aguas, relacionados con contratos de cesión temporal de derechos al uso privativo de aguas públicas para uso exclusivo agrícola.

Esta bonificación también será aplicable a las obras y adquisiciones realizadas por estas mismas comunidades de usuarios, cuyo fin sea la obtención, uso y distribución de agua de cualquier origen destinada a la agricultura.

Dos. Bonificación por transmisión o cesión temporal de fincas rústicas.

1. Disfrutarán de una bonificación de la cuota tributaria del 99% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

a) Las transmisiones de fincas rústicas.
b) Los contratos por los que se ceda temporalmente la explotación o uso de una o varias fincas rústicas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio, renta o porcentaje de los resultados.

2. La aplicación de los anteriores beneficios fiscales quedará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que los adquirientes o cesionarios sean personas agricultoras profesionales titulares de una explotación agraria, a la cual queden afectos los elementos que se adquieren o cedan, y que estén dados de alta en el régimen de seguridad social que les corresponda en función de su actividad agraria.

En caso de transmisión, la base imponible será el valor total, ya sea la parcela adquirida de titularidad exclusiva de uno de los cónyuges o común a ambos en caso de régimen legal de gananciales.

b) Que se mantenga la actividad agraria o actividad complementaria durante los cinco años siguientes, salvo fallecimiento del adquirente o cesionario dentro del citado plazo, o salvo supuestos de expropiación forzosa o concurran otras causas de fuerza mayor debidamente acreditadas que imposibiliten el ejercicio de una actividad agraria o complementaria.

b) Que la transmisión o cesión se documente en escritura pública, donde se hará mención al incentivo aplicado.

c) Que si las fincas transmitidas estuviesen inscritas en el Registro de la Propiedad se haga constar en el mismo la nota marginal de afección a que hace referencia el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias o normativa que la sustituya.

3. En caso de incumplirse los requisitos establecidos en los apartados anteriores, los adquirentes o cesionarios beneficiarios de esta reducción deberán presentar autoliquidación ingresando la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

Tres. Bonificación por permutas voluntarias de fincas rústicas.

Se beneficiarán de una bonificación de la cuota tributaria del 99%, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las permutas voluntarias de fincas rústicas autorizadas por la Consejería competente en materia de agricultura, que deberán realizarse en escritura pública, y siempre que tenga alguna de las siguientes finalidades:

a) Eliminar parcelas enclavadas, entendiéndose por tales las así consideradas en la legislación general de reforma y desarrollo agrario.

b) Suprimir servidumbres de paso.

c) Reestructurar las explotaciones agrarias, incluyendo en este supuesto las permutas múltiples que se produzcan para realizar una concentración parcelaria de carácter privado.

2. En el supuesto contemplado en este apartado será de aplicación lo dispuesto en los puntos 2 y 3 del apartado Dos de este artículo.

Cuatro. Bonificación por agrupaciones de fincas rústicas.

1. A las agrupaciones de fincas rústicas se les aplicará una bonificación del 99% en la cuota gradual de la modalidad Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Para la aplicación de la bonificación será necesario que el titular de las fincas objeto de la agrupación tenga la condición de agricultor profesional y sea titular de una explotación agraria, a la que queden afectas las fincas agrupadas, y que esté dada de alta en el régimen de Seguridad Social que le corresponda en función de su actividad agraria. Asimismo deberán cumplirse el resto de requisitos registrales, de mantenimiento de la actividad y, en su caso, de regularización voluntaria, contemplados en los puntos 2 y 3 del apartado Dos de este artículo.

Quinto. Definiciones.

A efectos de aplicación de los beneficios fiscales contemplados en los apartados Dos a Cuatro del presente artículo se entiende por:

1. Finca rústica: todos aquellos terrenos que sean susceptibles de tener un aprovechamiento agrícola, forestal, ganadero o mixto por sus aptitudes agronómicas y que no tengan la calificación urbanística de urbanos, incluidas las construcciones de cualquier naturaleza en ellos enclavadas que sean necesarias para el desarrollo de una explotación agraria.

A efectos de lo previsto en la Ley se equiparará a la transmisión total o parcial del pleno dominio de las fincas rústicas, la de los derechos reales que recaigan sobre las mismas.

2. Actividad agraria, titular de la explotación, agricultor profesional, explotación agraria y unidad de trabajo agrario (UTA): los definidos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Artículo 9. *Normas comunes para la aplicación de los tipos reducidos.*

1. A los efectos de la aplicación de los tipos reducidos regulados en el presente capítulo, las limitaciones cuantitativas de la base imponible y demás elementos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se entenderán referidos al último periodo impositivo anterior al devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, respecto del que haya vencido el plazo de presentación de la correspondiente declaración.

Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012.

Tendrán la consideración de familia numerosa las que define como tales la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas, o la normativa estatal que la sustituya, en su caso.

2. En los casos de concurrencia de varios obligados tributarios en la adquisición de bienes a los que sea de aplicación los tipos de gravamen reducidos previstos en los artículos anteriores, la aplicación de los mismos se realizará exclusivamente a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que reúna los requisitos subjetivos que sean exigibles. No obstante, y con independencia de lo previsto en la legislación civil, en las adquisiciones para la sociedad de gananciales por cónyuges casados en dicho régimen, el tipo de gravamen reducido se aplicará al 50% de la base liquidable cuando uno solo de los cónyuges reúna los indicados requisitos.

3. En aquellos tipos en que se exija que la adquisición se formalice en documento público, dicha formalización deberá realizarse durante el plazo de presentación del impuesto, de no haberse formalizado la operación originariamente en este tipo de documento.

No serán aplicables los tipos que requieran de alguna mención expresa necesaria para la aplicación de los mismos, si no consta dicha mención en el documento público. Tampoco se aplicarán cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, salvo que las mismas se realicen dentro del plazo de presentación de la declaración del impuesto.

4. Cuando con posterioridad a la aplicación de cualquiera de los beneficios fiscales contemplados en los artículos anteriores se produjese el incumplimiento sobrevenido de los requisitos regulados en los mismos y, en particular, el relativo al mantenimiento de la vivienda habitual en los términos regulados en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

[. . .]

CAPÍTULO VI

Impuesto sobre el patrimonio

Artículo 13. *Tipo de gravamen.*

Con efectos desde el 1 de enero de 2013, la cuota íntegra del impuesto regulada en el artículo 30 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se obtendrá aplicando a la base liquidable los tipos que se indicanen la siguiente escala:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00	0,00	167.129,45	0,24
167.129,45	401,11	167.123,43	0,36
334.252,88	1.002,75	334.246,87	0,60
668.499,75	3.008,23	668.499,76	1,08
1.336.999,51	10.228,03	1.336.999,50	1,56
2.673.999,01	31.085,22	2.673.999,02	2,04
5.347.998,03	85.634,80	5.347.998,03	2,52
10.695.996,06	220.404,35	en adelante	3,00

[. . .]

CAPÍTULO VII

Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte

Artículo 14. *Tipo de gravamen.*

El tipo impositivo aplicable a los medios de transporte de los epígrafes 4.º y 9.º del artículo 70.1 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, se fija en el 15,90%.

TÍTULO II

Normas de gestión

Artículo 15. *Normas de gestión.*

Uno. Lugar de presentación de las declaraciones.

1. Las declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones del Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados deberán presentarse en las oficinas de la Dirección General de Tributos.

2. La Consejería competente en materia de Hacienda podrá autorizar su presentación en las Oficinas de Distrito Hipotecario, a cargo de Registradores de la Propiedad, a las que también podrá encomendar funciones de aplicación y revisión de estos impuestos, así como suscribir acuerdos con otras administraciones públicas, y con las entidades, instituciones y organismos a que se refiere el artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, para hacer efectiva la colaboración externa de la presentación y gestión de dichas declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones.

Del mismo modo, podrá establecer la presentación obligatoria de las declaraciones y autoliquidaciones por medios telemáticos en aquellos tributos o modalidades de los mismos que resulten susceptibles de tal forma de presentación.

Dos. Dos. Gestión tributaria telemática integral del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

1. La Consejería competente en materia de Hacienda podrá fijar los supuestos, condiciones y requisitos técnicos y/o personales en los que se podrá efectuar la elaboración, pago y presentación de las declaraciones tributarias por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados mediante el uso exclusivo e integral de sistemas telemáticos e informáticos.

2. En los supuestos anteriores, la elaboración de la declaración tributaria, el pago de la deuda tributaria, en su caso, y la presentación en la oficina gestora competente de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, deberá llevarse a cabo íntegramente por medios telemáticos, sin que constituya un requisito formal esencial la presentación y custodia de copia en soporte papel ante dicha oficina gestora de los documentos notariales a los que se hayan incorporado los actos o contratos sujetos, entendiéndose cumplidas las obligaciones formales de presentación de dichos documentos, sin perjuicio de la obligación de presentación de aquellos otros que vengan exigidos por la normativa del respectivo impuesto. En este último caso, se habilitarán los medios técnicos para su presentación por vía telemática.

3. De igual modo y en relación con las garantías y cierre registral, establecidos en el artículo 54 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre y en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el uso por los contribuyentes del sistema de gestión tributaria telemática integral a que se refiere este apartado Dos y en los términos y condiciones que la Consejería competente en materia de Hacienda fije reglamentariamente, surtirá idénticos efectos acreditativos del pago, exención o sujeción que los reseñados en tales disposiciones. La Consejería competente en materia de Hacienda habilitará un sistema de confirmación permanente e inmediata de la veracidad de la declaración tributaria telemática a fin de que las Oficinas, Registros públicos, Juzgados o Tribunales puedan, en su caso, verificarla u obtenerla en formato electrónico.

Tres. Justificante de pago y presentación.–La justificación del pago y presentación de las declaraciones autoliquidaciones correspondientes a los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de Sucesiones y Donaciones, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, y el artículo 100 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, se realizará, exclusivamente, mediante la diligencia de pago y presentación expedida por el Órgano u Oficina competente de la Comunidad en la forma que determine la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda.

Cuatro. Comprobación de valores en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.–Reglamentariamente se podrán regular los aspectos procedimentales de los medios de comprobación establecidos en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cinco. Acuerdos previos de valoración.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los contribuyentes por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados podrán solicitar a la Administración Tributaria Regional que determine, con carácter previo y vinculante, cuál será la valoración a efectos exclusivamente de estos impuestos, de rentas, productos, bienes, gastos y demás elementos del hecho imponible.

2. La solicitud deberá presentarse por escrito un mes antes de la realización del hecho imponible, acompañada de una propuesta de valoración formulada por el contribuyente.

En el caso de bienes inmuebles, esta valoración deberá ser realizada por un perito con título suficiente para realizar tal valoración.

3. La Administración Tributaria podrá comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por el contribuyente. Para ello, podrá requerir cuantos documentos considere oportuno para una correcta valoración de los bienes.

4. La valoración de la Administración Tributaria se emitirá por escrito, con indicación de su carácter vinculante, del supuesto de hecho al que se refiere y del impuesto al que se aplica, en el plazo máximo de dos meses desde que se presentó la solicitud. La falta de contestación de la Administración Tributaria en los plazos indicados, por causas no imputables al contribuyente, implicará la aceptación de los valores por él propuestos. La

Administración Tributaria estará obligada a aplicar al contribuyente los valores expresados en el acuerdo, con las excepciones reguladas en el artículo 91 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

5. El acuerdo tendrá un plazo máximo de vigencia de doce meses.

6. Los contribuyentes no podrán interponer recurso alguno contra los acuerdos regulados en este precepto, sin perjuicio de que puedan hacerlo contra las liquidaciones administrativas que pudieran dictarse ulteriormente.

Seis. Tasación pericial contradictoria.

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria o reservarse el derecho a promoverla, en los términos previstos en el artículo 135.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. La Consejería competente en materia de Hacienda podrá determinar la remuneración máxima a satisfacer a los peritos terceros que intervengan en tasaciones periciales contradictorias, a fin de que exista información pública suficiente sobre los costes en que puede incurrir el interesado en la tramitación de este procedimiento.

Este importe máximo se fijará previa audiencia a los colegios profesionales a que pertenezcan los peritos que realicen estas tasaciones.

Siete. Obligaciones formales a efectos tributarios.

1. El cumplimiento de las obligaciones formales de los titulares de las notarías que contemplan los artículos 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se realizará en el formato, condiciones y diseño que se apruebe mediante Resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los titulares de las notarías remitirán por vía telemática a la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, con la colaboración del Consejo General del Notariado, una declaración informativa o ficha de los documentos por ellos autorizados referentes a actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con trascendencia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Mediante Resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia se determinarán los actos o contratos a los que se referirá la obligación, así como el formato, contenido, plazos y demás condiciones de cumplimiento de aquélla.

Asimismo, deberán remitir por vía telemática, a solicitud de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, copia electrónica de los documentos públicos autorizados.

Lo establecido en el presente apartado podrá extenderse a las notarías con destino fuera de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en los términos que se fijen mediante convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Consejo General del Notariado.

Ocho. Obligaciones formales de los Registradores de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantiles.

1. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles que ejerzan sus funciones en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia vendrán obligados a remitir, trimestralmente, a la Consejería competente en materia de Hacienda relación de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que hayan sido objeto de inscripción o anotación en sus respectivos Registros, cuando el pago de dichos tributos o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en una Comunidad Autónoma distinta a aquella.

2. Mediante convenio suscrito por la Consejería competente en materia de Hacienda y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, se determinará el contenido de la información a remitir, los modelos de declaración y plazos de presentación,

así como los supuestos en los que la presentación se haya de hacer mediante soporte directamente legible por ordenador o transmisión por vía telemática.

3. En ambos casos, estas declaraciones tendrán la consideración de tributarias a todos los efectos regulados en la Ley General Tributaria. En el Convenio a que se refiere el párrafo anterior se podrá establecer el sistema para la confirmación y verificación, en su caso, por los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, de la gestión tributaria telemática integral a que se refiere el artículo 10.Dos de la presente Ley.

Nueve. Suministro de información por las entidades que realicen subastas de bienes muebles.

1. Las empresas que realicen subastas de bienes muebles deberán remitir semestralmente una declaración con la relación de las transmisiones de bienes en que hayan intervenido, relativas al semestre anterior. Esta relación deberá comprender los datos de identificación del transmitente y el adquirente, la fecha de la transmisión, una descripción del bien subastado y el precio final de adjudicación.

2. La Consejería competente en materia de Hacienda determinará los modelos de declaración y plazos de presentación, el contenido de la información a remitir, así como las condiciones en las que la presentación mediante soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática será obligatoria. En ambos casos, estas declaraciones tendrán la consideración de tributarias a todos los efectos regulados en la Ley General Tributaria.

Diez. Obligaciones formales de empresarios dedicados a la compraventa de objetos fabricados con metales preciosos.

Aquellos empresarios que adquieran objetos fabricados con metales preciosos y que estén obligados a la llevanza de los libros-registro a los que hace referencia el artículo 91 del Real Decreto 197/1988, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos, declararán conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengadas en el mes natural. Para ello, presentarán una única autoliquidación acompañando fotocopias de aquellas hojas del libro-registro que comprendan las operaciones realizadas en el mes natural.

El plazo de ingreso y presentación de la autoliquidación será el mes natural inmediato posterior al que se refieran las operaciones declaradas.

Once. Escrituras de cancelación hipotecaria.

1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de la Región de Murcia de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.b).18 de la citada Ley, entendiéndose cumplido lo previsto en el citado artículo 51.1 mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad.

2. Lo previsto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de los deberes notariales de remisión de información relativa a tales escrituras, conforme al artículo 52 del referenciado texto legal.

Disposición adicional primera. *Vigencia del Plan de Vivienda Joven.*

Lo dispuesto en el artículo 6, apartados 3 y 4, del presente Texto Refundido se entenderá referido al Plan de Vivienda Joven vigente en la Comunidad Autónoma de Murcia en el momento de su aplicación.

[. . .]

Disposición adicional quinta. *Escala autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aplicable en los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022.*

1. En el período impositivo 2019, la escala autonómica de tipos de gravamen aplicable a la base liquidable general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto b. liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	12.450,00	9,90
12.450,00	1.232,55	7.750,00	12,24
20.200,00	2.181,15	13.800,00	15,06
34.000,00	4.259,43	26.000,00	19,18
60.000,00	9.246,23	En adelante.	23,30

2. En el período impositivo 2020, la escala autonómica de tipos de gravamen aplicable a la base liquidable general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto b. liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	12.450,00	9,80
12.450,00	1.220,10	7.750,00	11,98
20.200,00	2.148,55	13.800,00	14,62
34.000,00	4.166,11	26.000,00	18,86
60.000,00	9.069,71	En adelante.	23,10

3. En el período impositivo 2021, la escala autonómica de tipos de gravamen aplicable a la base liquidable general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto b. liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	12.450,00	9,70
12.450,00	1.207,65	7.750,00	11,72
20.200,00	2.115,95	13.800,00	14,18
34.000,00	4.072,79	26.000,00	18,54
60.000,00	8.893,19	En adelante.	22,90

4. En el período impositivo 2022, la escala autonómica de tipos de gravamen aplicable a la base liquidable general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto b. liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	12.960,45	9,60
12.960,45	1.244,20	8.067,75	11,46
21.028,20	2.168,76	14.365,80	13,74
35.394,00	4.142,62	24.606,00	18,22

Cuando la base liquidable sea superior a 60.000,00 euros la cuota íntegra será de 8.716,67 euros más la cantidad resultante de aplicar el tipo del 22,70 % a la parte de base liquidable que exceda de 60.000 euros.

[. . .]

Disposición transitoria única. *Deducciones autonómicas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

1. Los contribuyentes que aplicaron las deducciones autonómicas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, establecidas para el ejercicio 1998 por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Presupuestarias y Administrativas, para el ejercicio 1999 por la Ley 11/1998, de 28 de diciembre, de Medidas Financieras, Administrativas y de Función Pública Regional, y para el ejercicio 2000 por la Ley 9/1999, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Modificación de diversas leyes regionales en materia de tasas, puertos, educación, juego y apuestas y construcción y explotación de infraestructuras, podrán aplicar una deducción del 2% de las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir vivienda habitual del contribuyente, en el territorio de la Región de Murcia, siempre que, en el primer caso, se trate de viviendas de nueva construcción. Esta deducción será del 3% en el caso de contribuyentes cuya base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 24.200 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere 1.800 euros. En ambos casos deberán concurrir el resto de requisitos regulados en el artículo 1, uno, de la citada Ley 9/1999, de 27 de diciembre.

2. Los contribuyentes que en ejercicios anteriores, de acuerdo con la normativa vigente en la fecha de devengo que se relaciona en el punto 3, se aplicaron las deducciones autonómicas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por inversión en vivienda habitual para jóvenes con residencia en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, podrán aplicar la deducción establecida en el artículo 1.uno del texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en dicho precepto en el ejercicio en que se pretenda aplicar.

3. La normativa a que se refiere el punto 2 anterior es la siguiente:

a) Para el año 2001, la Ley 7/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias y en materia de Juego, Apuestas y Función Publica.

b) Para el año 2002, la Ley 7/2001, de 20 diciembre, de Medidas Fiscales en Materia de Tributos Cedidos y Tasas.

c) Para el año 2003, la Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales.

d) Para el año 2005, la Ley 8/2004, de 28 de diciembre, de medidas administrativas, tributarias, de tasas y de Función Pública.

e) Para el año 2006, la Ley 9/2005, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios año 2006.

f) Para el año 2007, la Ley 12/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social para el año 2007.

g) Para los años 2008 y 2009, la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008.

h) Para el año 2010, la Ley 13/2009, de 23 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos, tributos propios y medidas administrativas.

i) Para el año 2011, la Ley 4/2010, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2011.

4. La aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual para los contribuyentes que hubiesen invertido en ésta con anterioridad a 1 de enero de 2013, se realizará en los términos y condiciones que establezca la normativa estatal reguladora del régimen transitorio aplicable a la citada deducción.

§ 20

Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, de la Región de Murcia

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 282, de 7 de diciembre de 2006
«BOE» núm. 111, de 9 de mayo de 2007
Última modificación: 18 de junio de 2020
Referencia: BOE-A-2007-9417

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 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas de 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

1

Las sociedades cooperativas se han convertido en una importante vía por la que encauzar el dinamismo y el espíritu emprendedor de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, lo que justifica que se consoliden como un motor fundamental para la expansión y desarrollo de la economía regional.

Las sociedades cooperativas de la Región se caracterizan por una significativa potencialidad en cuanto a generación de empleo. Un empleo de calidad, que tiene como señas de identidad la estabilidad, la seguridad y la salud en el trabajo. Además, parten de una posición de ventaja para adaptarse a los nuevos cambios organizativos, puesto que se basan en la preponderancia de los valores que son propios del cooperativismo (la participación, la implicación, la cooperación, la solidaridad y la democracia en la toma de decisiones), siendo esta capacidad de adaptación y versatilidad en la actualidad la mejor garantía de éxito.

Las cooperativas de la Región constituyen un elemento de primera magnitud en la vertebración del espacio socio-económico de la Región de Murcia, y tienen una presencia activa en casi todas sus poblaciones, desempeñando una labor que beneficia no sólo a sus socios, sino también a la sociedad en general, en los más variados sectores de producción, consumo y servicios.

2

El artículo 129.2 de la Constitución Española proclama que «los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas». El artículo 10.1.23 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, modificado por la Ley orgánica 4/94, de 24 de marzo, y por la Ley orgánica 1/98, de 15 de junio, confiere a la comunidad autónoma competencia exclusiva en materia de cooperativas.

3

Abordar la elaboración de la Ley de Cooperativas de la Región de Murcia ha supuesto partir de una realidad marcada por la ausencia de legislación propia y consiguiente aplicación supletoria de la normativa estatal, en virtud de la cláusula de suplencia establecida en el artículo 149.3 de la Constitución Española.

Por ello, y en un intento de ser respetuosos con las entidades afectadas, que recientemente hubieron de adaptarse a la legislación estatal del año 1999, se ha procurado en el proceso de elaboración de la norma conservar todo lo que la legislación estatal tenía de positivo, incorporando nuevas posibilidades que permitan crecer a estas entidades en el seno de la Región y fortalecer su presencia en el tejido empresarial.

Estas novedades respecto a la normativa hasta ahora aplicada, nacen de la experiencia de otras comunidades autónomas y de las necesidades de nuestro propio entorno, puestas de manifiesto por entidades representativas del sector.

El objetivo último de esta Ley es tanto fomentar la constitución de cooperativas como dar una respuesta viable a las demandas de este tipo de sociedades, consiguiendo además la mejora de la situación de las ya existentes. Por eso se ha tratado de conseguir una mayor flexibilización del régimen económico y societario, potenciando fórmulas que ayuden a aumentar la financiación de estas entidades.

4

La Ley se estructura en 3 títulos, con 145 artículos, 5 disposiciones adicionales, 3 disposiciones transitorias y 4 disposiciones finales. Los aspectos más destacados de la norma son:

En primer lugar, se define conceptualmente la sociedad cooperativa y se delimita el ámbito de aplicación de la norma en función del domicilio y de las actividades que con carácter principal se desarrollen en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La norma profundiza en la definición y regulación de la actividad cooperativizada como eje esencial en la vida de la sociedad cooperativa, realizada por los socios y por los trabajadores de la misma y que deberá estar descrita y regulada en los estatutos de la sociedad obligatoriamente, y considera los rendimientos derivados de dicha actividad como cooperativos.

Se fija en tres el número de socios necesarios para la creación de la sociedad cooperativa, a excepción de las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios, y se establece la posibilidad de que la sociedad cooperativa pueda realizar operaciones con terceros no socios, sin más limitaciones que las reguladas por sus propios estatutos sociales.

A continuación se regula el procedimiento de constitución de la sociedad cooperativa, permitiendo plena libertad a los promotores en orden a la celebración de una asamblea constituyente o a la constitución directa mediante otorgamiento ante notario.

La ley regula el funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, que viene desarrollando su actividad desde el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de cooperativas por el Real Decreto 374/1995. En este sentido, la norma señala los principios básicos que lo regirán, dejando su ordenación a un posterior desarrollo reglamentario.

Respecto al régimen de los socios, la Ley regula aspectos como la capacidad, la admisión de nuevos socios, sus derechos y obligaciones, así como sus clases, las bajas y las normas de disciplina social. Es destacable la regulación de las figuras del socio a prueba, el socio cooperador y el asociado.

Los órganos sociales, integrados por la Asamblea General, el Consejo Rector y la Intervención, constituyen elementos estructurales de la persona jurídica necesarios para su funcionamiento, y ejercen el gobierno y administración de la sociedad. La norma regula la posibilidad de creación de una Dirección, la figura del letrado asesor, obligatoria para sociedades cooperativas con secciones de crédito y potestativa en el resto de los supuestos, así como el proceso electoral del Consejo Rector y la Intervención. Es destacable el hecho de que la Ley prevea la posibilidad de remuneración de los socios miembros del Consejo Rector y de la Intervención.

En relación con los aspectos económicos, se regula el régimen de aportaciones, los fondos sociales obligatorios, el ejercicio económico y la documentación social y contabilidad. Es igualmente destacable la determinación de las clases de resultados contables.

En defensa de la competitividad de la sociedad cooperativa y la igualdad de oportunidades en el mercado se reduce el Fondo de Reserva Obligatorio y se considera repartible hasta en un cincuenta por ciento, si así se determina en los estatutos sociales. Se eliminan las trabas a la contratación de trabajadores facilitándose la creación de empleo y la adaptabilidad de los costes.

En defensa del principio de puertas abiertas se reducen los plazos de devolución del capital social en caso de baja justificada, lo cual facilitará el acceso de socios a las cooperativas.

Aborda también la norma la regulación de las posibles vicisitudes que puedan acontecer a las sociedades cooperativas a lo largo de su vida: fusión, escisión, transformación; así como la extinción de la sociedad, su disolución y liquidación.

Respecto a la regulación de las distintas clases de sociedades cooperativas, hay que destacar que la Ley regula y da cobertura a las particularidades que caracterizan a las sociedades cooperativas agrarias, tratando de incentivar su modernización así como su carácter empresarial.También son reseñables las novedades incorporadas a la regulación de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, que las dota de una mayor versatilidad y les permite afrontar con mayores garantías de competitividad los retos que imponen los nuevos mercados.

La regulación contenida en esta Ley potencia el asociacionismo de las sociedades cooperativas y regula las uniones y federaciones, garantizando la esencia del movimiento cooperativo y ayudando a su consolidación, respetando en todo caso la autonomía y la libertad de asociación.

Finalmente, se regula el correspondiente régimen sancionador, que contiene la tipificación de las infracciones y establece las correlativas sanciones, así como la función inspectora, para garantizar la aplicación de la regulación contenida a lo largo de la Ley.

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Es objeto de la presente Ley regular y fomentar las sociedades cooperativas con domicilio social en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y que realicen su actividad cooperativizada con carácter principal dentro de su ámbito territorial. Todo ello sin perjuicio de que establezcan relaciones jurídicas con terceros o realicen actividades de carácter instrumental, personales, accesorias o complementarias a su objeto social fuera del territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, pudiendo establecer sucursales fuera de dicho territorio a estos efectos.

Artículo 2. *Concepto legal de sociedad cooperativa y principios cooperativos.*

1. La sociedad cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con capital variable y estructura y gestión democráticas.

2. Cualquier actividad económico-social lícita podrá desarrollarse mediante la sociedad constituida al amparo de la presente Ley.

3. La sociedad cooperativa se ajustará en su estructura y funcionamiento a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional y que a efectos de la presente Ley son los siguientes:

Primero. Adhesión voluntaria y abierta.
Segundo. Gestión democrática por parte de los socios.
Tercero. Participación económica de los socios.
Cuarto. Autonomía e independencia.
Quinto. Educación, formación e información.
Sexto. Cooperación entre sociedades cooperativas.
Séptimo. Interés por la Comunidad.

Artículo 3. *Domicilio social.*

1. Las sociedades cooperativas reguladas por la presente Ley deberán tener su domicilio social dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el municipio donde realicen principalmente su actividad social y económica o dónde centralicen su gestión administrativa y dirección empresarial.

2. La sociedad cooperativa podrá establecer sucursales en cualquier territorio nacional o extranjero. Salvo disposición contraria de los estatutos sociales, la Asamblea General será competente para acordar la creación, la supresión o el traslado de sucursales.

Artículo 4. *Responsabilidad.*

La sociedad cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio, excepto el correspondiente al Fondo de Formación y Promoción que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines. El Fondo de Reserva Obligatorio es inembargable durante toda la vida de la sociedad cooperativa, sin perjuicio, en todo caso, de su ejecutabilidad en fase de liquidación de la sociedad cooperativa.

Artículo 5. *Denominación social.*

1. La denominación de las sociedades cooperativas sometidas a esta Ley deberá incluir siempre al final de la misma los términos «Sociedad Cooperativa» o su abreviatura «S. Coop.».

2. No podrá adoptarse una denominación idéntica o semejante a la de otra sociedad cooperativa ya existente.

3. El Registro de Sociedades Cooperativas de la Administración del Estado expedirá, conforme a los datos obrantes en el mismo, certificación de que no existe inscrita otra sociedad cooperativa con idéntica denominación a la solicitada.

4. La denominación certificada quedará reservada a favor de la sociedad cooperativa, en constitución, solicitante de la misma, por el periodo que marque la legislación estatal.

5. Las sociedades cooperativas harán constar su denominación social, domicilio y los datos de su inscripción registral en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido y facturas.

Artículo 6. *Operaciones con terceros.*

Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios sin más limitación que las establecidas por sus propios Estatutos sociales.

Artículo 7. *Secciones.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever y regular la constitución, funcionamiento y desarrollo de secciones dentro de una sociedad cooperativa para la realización de actividades específicas, derivadas o complementarias de su objeto social, con autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la sociedad cooperativa.

2. Asimismo los Estatutos sociales de la sociedad cooperativa regularán detalladamente el procedimiento de incorporación de los socios a la sección, la publicidad y control del grupo de socios que la integra y las obligaciones y responsabilidades de los mismos.

3. La representación y gestión de la sección corresponderá, en todo caso, al Consejo Rector de la sociedad cooperativa sin perjuicio de que se puedan designar comisiones delegadas del Consejo Rector, en su caso, o apoderados de la sección, encargados del giro y tráfico de la misma.

4. Estatutariamente podrá establecerse la existencia de juntas de sección, integradas por los socios adscritos a la misma, en las que podrán delegarse competencias que no sean exclusivas de los órganos sociales.

5. Las secciones llevarán necesariamente su contabilidad de forma independiente, sin perjuicio de la general de la sociedad cooperativa, así como un libro registro de socios adscritos a las mismas y un libro de actas especial, debidamente legalizado, donde quedarán reflejados los acuerdos de la Junta de socios de la sección.

6. Los acuerdos de la Junta de socios de una sección serán obligatorios para todos los socios integrados en la misma, y pueden ser impugnados por los cauces establecidos en la presente Ley. El Consejo Rector de la sociedad cooperativa puede acordar la suspensión con efectos inmediatos de los mismos, debiendo hacer constar los motivos por los que los considera impugnables o contrarios al interés general de la sociedad cooperativa. Tanto en los supuestos de impugnación como en los de suspensión, el Consejo Rector, a solicitud del diez por ciento de los socios de la sección, convocará Asamblea General en el plazo máximo de treinta días, a contar desde la fecha del acuerdo de impugnación o suspensión, a fin de que ésta ratifique, modifique o anule definitivamente el acuerdo de la sección. Transcurrido dicho plazo sin que se haya convocado la Asamblea, se considerará ratificado el acuerdo de la sección.

7. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responden, en primer lugar, las aportaciones y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección, lo que se hará constar necesariamente en los contratos celebrados con terceros. En todo caso, subsistirá la responsabilidad patrimonial universal de la sociedad cooperativa, previa excusión del patrimonio de la sección afectada, sin perjuicio de lo dispuesto para las sociedades cooperativas de vivienda.

8. En caso de que la sociedad cooperativa tenga que hacer frente a responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una sección, aquélla podrá repetir contra los socios integrados en ésta.

9. Salvo disposición estatutaria en contra, la distribución de excedentes será diferenciada.

10. Las sociedades cooperativas con secciones vendrán obligadas a realizar en cada ejercicio económico auditoría externa de sus cuentas.

Artículo 8. *Secciones de crédito.*

1. Las sociedades cooperativas de cualquier clase, salvo las de crédito, podrán tener una sección de crédito. La sección de crédito, sin personalidad jurídica propia, podrá desarrollar actividades y prestar servicios financieros de activo y de pasivo exclusivamente con socios de la sociedad cooperativa o con ésta, en calidad de intermediarios financieros, sin perjuicio de poder rentabilizar sus depósitos o sus excedentes de tesorería en sociedad cooperativa de crédito, bancos o cajas, siempre y cuando el depósito realizado reúna los requisitos de seguridad y liquidez.

La sección de crédito deberá llevar una contabilidad separada e independiente sin perjuicio de la general de la sociedad cooperativa. El volumen de las operaciones activas de

la sección de crédito en ningún caso podrá superar el setenta por ciento de los recursos propios de la sociedad cooperativa.

2. Las sociedades cooperativas que dispongan de sección de crédito vendrán obligadas a designar a un gerente propio para la sección, encargado del giro y tráfico de la misma, sin alterar el régimen de facultades propias de los miembros del Consejo Rector. Están obligadas a auditar sus cuentas en cada ejercicio económico, depositando la auditoría junto con las cuentas anuales en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

3. La creación de la sección de crédito se aprobará por la Asamblea General, estableciéndose en los Estatutos sociales. Dicho acuerdo, elevado a escritura pública, así como el Reglamento de Régimen interno de la sección, también aprobado por la Asamblea General, deberá presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, para su depósito y posterior inscripción, momento en el que adquirirá eficacia jurídica.

4. Las sociedades cooperativas con sección de crédito deberán contar con un letrado asesor, encargado de dictaminar si los acuerdos adoptados por la sociedad cooperativa son conformes a Derecho.

5. La existencia de una sección de crédito en una sociedad cooperativa no autoriza a ésta a utilizar en su denominación, ni en su documentación, las expresiones «sociedad cooperativa de crédito», «Caja Rural» u otras análogas, que están reservadas legalmente a otras entidades.

CAPÍTULO II

De la constitución de la sociedad cooperativa

Artículo 9. *Personalidad jurídica.*

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia. Con la inscripción adquirirá personalidad jurídica.

Artículo 10. *Número mínimo de socios.*

1. Las sociedades cooperativas de primer grado estarán integradas, al menos, por tres socios, sin que a estos efectos se computen los socios cooperadores, con las siguientes excepciones:

a) Las sociedades cooperativas de trabajo asociado, que estarán integradas, al menos, por dos socios trabajadores.

b) Las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios, que estarán integradas por, al menos, veinte socios.

2. Las sociedades cooperativas de segundo grado deberán estar constituidas por, al menos, dos sociedades cooperativas.

Artículo 11. *Constitución de la sociedad cooperativa.*

1. Los promotores de la sociedad cooperativa pueden constituirla directamente mediante otorgamiento de escritura pública con la asistencia de todos ellos ante notario, no siendo necesaria la celebración de una asamblea constituyente.

2. Si se opta por la celebración de una Asamblea Constituyente, ésta estará formada por los promotores, quienes necesariamente deberán cumplir los requisitos que se exijan para adquirir la condición de socio de la sociedad cooperativa que se trate. El presidente y secretario de la asamblea constituyente serán elegidos entre los promotores asistentes.

3. El acta de la asamblea constituyente recogerá:

a) Lugar y fecha de reunión.

b) Lista de asistentes, indicando el nombre, los apellidos y el número del documento nacional de identidad, si se trata de personas físicas, y la denominación o razón social y el código de identificación fiscal, sí de personas jurídicas.

c) Aprobación de los Estatutos sociales y demás acuerdos necesarios para la constitución de la sociedad cooperativa.

d) Suscripción por parte de los promotores de la aportación obligatoria mínima para ser socio y determinación de la parte desembolsada, así como, en su caso, la forma y plazos en que los promotores deberán desembolsar el resto hasta el momento en que se otorgue la escritura de constitución.

e) Clase de sociedad cooperativa que se va a constituir.

f) Designación entre los promotores, y en número no inferior a tres, de las personas que otorgarán la escritura de constitución.

g) Nombramiento de entre los promotores de quienes han de ocupar los cargos en el primer Consejo Rector, los de interventores, y, en su caso, los del Comité de Recursos.

4. La certificación del acta será expedida por el promotor que ejerza las funciones de secretario de la asamblea constituyente, con el visto bueno del presidente. El acta se incorporará al texto de los Estatutos sociales aprobados por la propia asamblea constituyente.

Artículo 12. *La sociedad cooperativa en constitución.*

1. En tanto no se produzca la inscripción registral, la sociedad deberá añadir a su denominación social las palabras «en constitución» en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido y facturas. El incumplimiento de este deber será sancionado en los términos previstos por la presente Ley.

2. Por todos los actos y contratos celebrados en nombre de la sociedad en constitución responderán solidariamente quienes los hubieran celebrado.

Las consecuencias de los mismos serán asumidas por la cooperativa después de su inscripción, así como los gastos ocasionados para obtenerla, si hubieran sido necesarios para su constitución, se aceptasen expresamente en el plazo de tres meses desde la inscripción o si hubieran sido realizados, dentro de sus facultades, por las personas designadas a tal fin por los promotores. En estos supuestos cesará la responsabilidad solidaria a que se refiere el párrafo anterior, siempre que el patrimonio social sea suficiente para hacerles frente.

Artículo 13. *Contenido mínimo de los Estatutos sociales.*

1. En los Estatutos sociales se hará constar, al menos:

a) La denominación de la sociedad.

b) El objeto social, determinando las actividades que lo integran.

c) El domicilio social.

d) El ámbito territorial de actuación.

e) La duración de la sociedad.

f) Capital social mínimo.

g) La aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la sociedad cooperativa.

h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.

i) Devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.

j) Clases de socios, requisitos para su admisión, baja voluntaria y obligatoria y régimen aplicable.

k) Derechos y deberes de los socios y asociados, en su caso.

l) Derecho de reembolso de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas.

m) Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio.

n) Composición del Consejo Rector, número de miembros del Consejo Rector, periodo de duración del respectivo cargo, régimen de organización y funcionamiento. Asimismo, determinación del número y periodo de actuación de los Interventores, y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.

ñ) El régimen de las secciones que se creen en la sociedad cooperativa.

o) Las demás materias que según esta Ley deban regular los Estatutos sociales, así como las exigencias por ella impuestas para la clase de sociedad cooperativa de que se trate.

p) Determinación de qué órgano ostenta la competencia para rehusar incondicionalmente el reembolso de aportaciones en caso de baja del socio, o asociado, así como el régimen jurídico de este tipo de aportaciones.

2. Cualquier modificación de los Estatutos sociales se hará constar en escritura pública y deberá ser acordada por la Asamblea General, inscribiéndose en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia. Cuando la modificación consista en el cambio de la clase de sociedad cooperativa, o el traslado del domicilio social fuera de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, tendrán derecho de separación de la sociedad, considerándose su baja como justificada. Este derecho podrá ejercitarse hasta que transcurra un mes desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el Consejo Rector será competente, salvo disposición contraria de los Estatutos sociales, para cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal.

4. Los Estatutos sociales podrán ser desarrollados mediante un reglamento de régimen interno.

Artículo 14. *Escritura pública de constitución.*

1. La escritura pública de constitución, salvo que sea otorgada por la totalidad de los promotores, deberá serlo por las personas designadas en la asamblea constituyente; en este caso el plazo de su otorgamiento será como máximo de dos meses desde la celebración de la asamblea constituyente.

2. La escritura pública de constitución, que incluirá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener, como mínimo, los siguientes extremos:

a) La identidad de los otorgantes y promotores, indicando el nombre, los apellidos y el número del documento nacional de identidad, si se trata de personas físicas, y la denominación o razón social y el código de identificación fiscal, sí se trata de personas jurídicas.

b) Manifestación de éstos de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios, de acuerdo con la presente Ley y los Estatutos sociales.

c) Manifestación de la voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de la que se trate.

d) Acreditación por los otorgantes y promotores de haber suscrito y desembolsado la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio. A este fin, deberán incorporarse a la escritura las certificaciones acreditativas de los depósitos efectuados en entidad de crédito por dicho importe, o el informe previsto en el apartado h) de este artículo, para el supuesto de aportaciones no dinerarias.

e) Acreditación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones suscritas no es inferior al capital social mínimo fijado por los Estatutos sociales, y de que está totalmente desembolsado.

f) Identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer Consejo Rector, el del interventor o interventores, y, en su caso, el Comité de Recursos, y declaración de que no están incursos en causa de incapacidad o prohibición alguna para desempeñarlos prevista en esta u otra Ley.

g) Declaración de que no existe otra sociedad cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación a la escritura pública las certificaciones originales sobre denominación no coincidente expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Administración del Estado.

h) Valoración de las aportaciones no dinerarias realizadas o previstas, haciendo constar sus datos registrales si existieren, con detalle de las realizadas por los distintos promotores. La valoración se acompañará, en su caso, del informe o informes emitidos por los expertos independientes.

i) Identificación de las personas autorizadas expresamente para solicitar la inscripción de la escritura de constitución y, en su caso, subsanar cualquier defecto que pudiera existir en el contenido de la escritura pública de constitución, hasta la obtención de su definitiva inscripción.

j) Los Estatutos sociales.

3. En la escritura se podrán incluir todos los pactos y condiciones que los promotores juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las Leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

Artículo 15. *Comienzo de las operaciones y duración de la sociedad.*

1. Salvo disposición contraria de los Estatutos sociales, las operaciones sociales podrán comenzar en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución. Los Estatutos sociales no podrán fijar una fecha anterior a la de otorgamiento de la escritura, excepto en el supuesto de transformación.

2. Salvo disposición contraria de los Estatutos sociales la sociedad tendrá una duración indefinida.

Artículo 16. *Inscripción.*

1. Desde el día que se otorgue la escritura de constitución de la sociedad cooperativa, las personas designadas dispondrán del plazo de un mes para solicitar su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

Si la solicitud se produce transcurridos seis meses, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud.

Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya inscrito la sociedad, el Registro podrá denegar la inscripción con carácter definitivo.

2. Cualquiera de los miembros del Consejo Rector estará facultado para cumplir esta obligación, excepto en el supuesto de celebración de una asamblea constituyente, en el que habrá que atender a lo establecido en el artículo 11.3.f) de esta Ley. Las personas que deban cumplir con la obligación de inscripción responderán solidariamente por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de dicha obligación.

3. En el plazo de seis meses a contar desde la presentación de la escritura, el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia procederá a la práctica del asiento o denegará la inscripción notificando a los interesados los motivos determinantes de ésta y los recursos procedentes. Si no hay resolución expresa del Registro en el término mencionado, la solicitud se entiende desestimada por silencio negativo.

Artículo 17. *Sociedad irregular.*

Transcurrido un año desde el otorgamiento de la escritura sin que se haya solicitado su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, cualquier promotor podrá instar, ante la jurisdicción competente, la disolución de la sociedad «en constitución» y, tras su liquidación, exigir el pago de la cuota que pudiera corresponderle en proporción al valor de sus aportaciones desembolsadas.

CAPÍTULO III

Del Registro de Sociedades Cooperativas

Artículo 18. *Organización y competencias.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia se halla bajo la dependencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Es único y tendrá su sede en la ciudad de Murcia. Todos los asuntos relativos al Registro de Sociedades Cooperativas estarán encomendados a la Dirección General competente en materia de sociedades cooperativas.

2. Se presume que el contenido de los libros de registro es exacto y válido, y conocido de todos, no pudiendo alegarse su ignorancia.

3. El Registro de Sociedades Cooperativas tiene las siguientes funciones:

a) Calificar, inscribir, anotar y certificar los actos a que se refiere la presente Ley.

b) Habilitar y legalizar los libros obligatorios de las sociedades cooperativas.

c) Recibir el depósito de las cuentas anuales, así como la certificación acreditativa del número de socios al cierre del ejercicio económico.

d) Nombrar auditores y otros expertos independientes, a solicitud de las sociedades cooperativas y por cuenta de éstas.

e) Dictar instrucciones y resolver consultas que sean de su competencia.

4. Estas funciones se entienden sin perjuicio de cualesquiera otras atribuidas por la presente Ley, su desarrollo reglamentario o por cualquier otra norma.

Artículo 19. *Presupuestos de la inscripción.*

1. El Registro se llevará por el sistema de hoja personal.

2. Será obligatoria la inscripción de las sociedades cooperativas y de aquellos actos y negocios jurídicos que expresamente determine esta ley.

3. La inscripción en el Registro se practicará en virtud de escritura pública si el solicitante es la sociedad cooperativa y se trata de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, disolución, reactivación y extinción y transformación; en virtud de certificación del órgano que corresponda si son actos meramente declarativos; y en virtud de documento público si lo ordena un órgano administrativo o judicial.

Se exceptúa de lo establecido en el párrafo anterior el depósito de cuentas anuales, y la legalización de libros.

4. Para el correcto depósito de cuentas anuales y conservación del tracto sucesivo, será necesario que estén inscritas con carácter previo las cuentas anuales de los cuatro ejercicios anteriores al nuevo depósito solicitado; en caso de no estarlo se denegará la inscripción.

Para la inscripción de cualquier acto será preciso que estén inscritas con carácter previo, en tiempo y forma, las cuentas anuales del ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la nueva inscripción. Se exceptúan las inscripciones del cese, dimisión y nombramiento de miembros del órgano de gobierno, interventores, comité de recursos, liquidadores, directores, letrado asesor, auditor y la revocación o renuncia de poderes, así como la disolución y el nombramiento de liquidadores y los asientos que se ordenen por la Autoridad judicial o administrativa.

5. El Registro calificará la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro.

Artículo 20. *Eficacia.*

1. La eficacia del Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia viene definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo, de acuerdo con su significación en la legislación mercantil e hipotecaria.

2. La publicidad se hará efectiva mediante la manifestación de los libros del Registro y documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales o de certificación sobre tales asientos, expedida por el encargado de dicho Registro, en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Los títulos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos, no producirán efectos frente a terceros de buena fe. No podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

4. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos de acuerdo con las leyes.

5. Los asientos del Registro producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración de inexactitud o nulidad, que no podrá perjudicar los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme al contenido del Registro.

Artículo 21. *Inscripciones constitutivas.*

1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos sociales, fusión, escisión, disolución, reactivación y extinción de las sociedades cooperativas, así como la transformación en sociedades de esta naturaleza, será constitutiva. Estos actos se elevarán a escritura pública para su inscripción.
2. Las restantes inscripciones tendrán carácter de declarativas y no será precisa su elevación a escritura pública para su inscripción, que se podrá llevar a cabo con la presentación de una certificación societaria.

CAPÍTULO IV

De los socios

Artículo 22. *Personas que pueden ser socios.*

1. En las sociedades cooperativas pueden ser socios, en función de la actividad cooperativizada, tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes.
2. Los Estatutos sociales establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

Artículo 23. *Admisión de nuevos socios.*

1. La solicitud para la adquisición de la condición de socio se formulará por escrito al Consejo Rector, que deberá resolver y comunicar su decisión en un plazo no superior a tres meses a contar desde la recepción de la solicitud. La decisión será motivada y deberá ser comunicada al solicitante por cualquier medio que garantice su recepción, debiendo ser publicada, en todo caso, en la forma que estatutariamente se establezca. Transcurrido el plazo sin haberse adoptado decisión, se entenderá estimada.
2. Denegada la admisión, el solicitante podrá recurrir, en el plazo de quince días, a contar desde la comunicación de la decisión, en los términos previstos en el artículo 32.3.c) de esta Ley.
3. El acuerdo de admisión podrá ser impugnado por el número de socios que estatutariamente se determine, ante la Asamblea General o, en caso de que se hubiera creado, ante el Comité de Recursos, en el plazo de quince días contados desde la publicación de la decisión de admisión. La Asamblea General o, en su caso, el Comité resolverán según lo dispuesto en el artículo 32.3.c) de esta Ley. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva la Asamblea General o, en su caso, el Comité de Recursos.
4. Para adquirir la condición de socio, será necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda, efectuar su desembolso y abonar, en su caso, la cuota de ingreso de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
5. Si lo prevén los Estatutos sociales y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios no sea superior al treinta por ciento de los socios de carácter indefinido de la clase de socio de que se trate.

La aportación obligatoria al capital social exigible a esta clase de socios no podrá superar el treinta por ciento de la exigida a los socios de carácter indefinido y le será reintegrada en el momento en que cause baja, una vez transcurrido el periodo de vinculación.

6. Los estatutos preverán que las aportaciones al capital social de los nuevos socios o asociados, en el supuesto de que existan aportaciones no exigibles rehusadas, cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares, deberán efectuarse mediante la adquisición de estas aportaciones, que se producirá tal cual se determina en el artículo 71.9 de esta Ley.

Artículo 24. *Socios de trabajo.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever en sociedades cooperativas de primer grado (salvo en las sociedades cooperativas de trabajo asociado y de explotación comunitaria de la tierra) y en las de segundo grado, la admisión de socios de trabajo, personas físicas cuya participación en la actividad cooperativizada consista exclusivamente en la prestación de su trabajo personal en la sociedad cooperativa.

2. Serán de aplicación a los socios de trabajo, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades establecidas en este artículo.

3. No procederá el periodo de prueba que los Estatutos sociales pudieran prever para los socios de trabajo, si el nuevo socio llevase en la sociedad cooperativa, como trabajador por cuenta ajena, el tiempo correspondiente a ese periodo de prueba.

4. Los Estatutos sociales de las cooperativas que prevean incorporar socios de dicha clase deberán fijar criterios que aseguren una participación equitativa y ponderada de los socios de trabajo en la sociedad cooperativa.

5. En cualquier caso, las pérdidas determinadas por la actividad cooperativizada de que hayan de responder los socios de trabajo, se imputarán al Fondo de Reserva Obligatorio y, en su defecto, a los restantes socios y asociados, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una compensación económica mínima equivalente al setenta por ciento de la retribución salarial que viniese percibiendo en la mensualidad inmediatamente anterior a aquella en que se imputen dichas pérdidas y, en todo caso, no inferior al salario mínimo interprofesional o cualquier otro límite superior que establezcan los Estatutos sociales.

Artículo 25. *Socios cooperadores.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever la existencia de socios cooperadores en la sociedad cooperativa, personas físicas o jurídicas, que, sin realizar la actividad o actividades principales de la sociedad cooperativa, participen en alguna o algunas de las accesorias.

2. Los socios cooperadores deberán desembolsar la aportación económica que determinen los Estatutos sociales o, en su caso, la Asamblea General, la cual fijará los criterios de ponderada participación de los mismos en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la sociedad cooperativa, en especial el régimen de su derecho de separación.

Al socio cooperador no se le podrá exigir nuevas aportaciones al capital social, ni podrá desarrollar actividades cooperativizadas principales en el seno de dicha sociedad.

3. Las aportaciones realizadas por los socios cooperadores, junto con las realizadas por los asociados, en ningún caso podrán exceder del cuarenta y cinco por ciento del total de las aportaciones al capital social; ni el conjunto de los votos correspondiente a ambos, sumados entre sí, podrán superar el cuarenta y cinco por ciento de los votos de la Asamblea General, presentes y representados en cada votación.

4. Los socios cooperadores no podrán formar parte del Consejo Rector, Intervención, Comité de Recursos, ni ser liquidadores, pero podrán participar en la Asamblea General, con voz y voto, con las limitaciones previstas en el apartado anterior.

5. Podrán pasar a ostentar la condición de socios cooperadores aquellos socios que por causa justificada no realicen la actividad principal, que motivó su ingreso en la sociedad cooperativa, pero continúen participando en alguna o algunas de las accesorias, y no soliciten su baja.

6. El régimen de responsabilidad de los socios cooperadores es el que establece el artículo 28, puntos 3 y 4 de esta Ley.

Artículo 26. *Socios a prueba.*

1. En las sociedades cooperativas de primer grado, salvo las de vivienda, crédito y seguros, si los Estatutos sociales lo prevén y regulan, podrán existir socios a prueba, por un periodo, en dicha condición, no superior a diez meses.

2. Los socios a prueba tienen los mismos derechos y obligaciones que los demás socios, salvo que:

a) No pueden realizar aportaciones al capital social, ni satisfacer ninguna cuota.

b) Pueden resolver la relación de forma unilateral, facultad que también se reconoce al Consejo Rector.
c) No responden de las pérdidas sociales, ni perciben retorno cooperativo.
d) No pueden ser electores ni elegibles para ocupar cargos en los órganos sociales.

3. Transcurrido el plazo de la situación a prueba y sin denuncia previa por ninguna de las partes, el socio, previo desembolso de la aportación obligatoria y, en su caso, de la cuota de ingreso, adquirirá la condición de socio indefinido con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma.
4. El total de socios a prueba que exista en cada momento no podrá superar más de un quinto del total de socios de la sociedad cooperativa.

Artículo 27. *Derechos de los socios.*

1. Los socios pueden ejercitar, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de medidas cautelares estatutarias, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.
2. Como mínimo tienen derecho a:

a) Asistir, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la Asamblea General y demás órganos colegiados de que formen parte.
b) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 25.4 y 26.2, letra d), de esta Ley.
c) Participar en todas las actividades de la sociedad cooperativa sin discriminaciones.
d) El retorno cooperativo, en su caso.
e) La actualización y la liquidación de las aportaciones a capital social, cuando procedan, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.
f) La baja voluntaria.
g) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
h) A la formación profesional adecuada para realizar su trabajo los socios trabajadores y los socios de trabajo.

3. Todo socio de la sociedad cooperativa podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta Ley, en los Estatutos sociales o en los acuerdos de la Asamblea General, y, como mínimo, tendrá derecho a:

a) Recibir copia de los Estatutos sociales y, si existiese, del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
b) Libre acceso a los libros de registro de socios de la sociedad cooperativa, así como al Libro de Actas de la Asamblea General y, si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales.
c) Recibir, si lo solicita, del Consejo Rector, certificado de los acuerdos del Consejo que afecten al socio, individual o particularmente; y, en todo caso, a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de situación económica en relación con la sociedad cooperativa.
d) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los Estatutos sociales, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de distribución de resultados y el informe de los Interventores o el informe de la auditoría, según los casos.
e) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. Los Estatutos sociales regularán el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social la solicitud por escrito y el plazo máximo en el que el Consejo podrá responder fuera de la Asamblea, por la complejidad de la petición formulada.

f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la sociedad cooperativa en los términos previstos en los Estatutos sociales y en particular sobre la que afecte a sus derechos económicos y sociales. En este supuesto, el Consejo Rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si se considera que es de interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

g) Cuando el diez por ciento de los socios de la sociedad cooperativa, o cien socios, si ésta tiene más de mil, soliciten por escrito al Consejo Rector la información que consideren necesaria, éste deberá proporcionarla también por escrito, en un plazo no superior a un mes.

4. En los supuestos de los apartados e), f) y g) del punto anterior, el Consejo Rector podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la sociedad cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes.

No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el Comité de Recursos, o, en su defecto, la Asamblea General como consecuencia de un recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del Consejo Rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 32.3 c) de esta Ley.

Además, respecto a los supuestos de las letras a), b) y c) del apartado 3 de este artículo, podrán acudir al procedimiento judicial correspondiente.

Artículo 28. *Obligaciones y responsabilidades de los socios.*

1. Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.

2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la sociedad cooperativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30.5 a) de esta norma.

b) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la sociedad cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus Estatutos sociales o en la Asamblea General. El Consejo Rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.

c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la sociedad cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

d) Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.

e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

f) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la sociedad cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.

3. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

4. No obstante, en caso de baja o expulsión, el socio responderá personalmente por las deudas contraídas por la sociedad cooperativa durante su permanencia en la misma, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social, previa excusión del haber social, por un periodo de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión.

Además seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la sociedad cooperativa y que, por su naturaleza, no se extingan con la pérdida de la condición de socio.

5. Como garantía de resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones mencionadas en el segundo párrafo del apartado anterior, la sociedad cooperativa podrá retener la totalidad de las aportaciones del socio hasta que se determine el importe de tales perjuicios, siempre y cuando se haya constatado el incumplimiento de las obligaciones mencionadas, y se le haya hecho saber fehacientemente al socio.

El Consejo Rector deberá fijar la valoración de los perjuicios en el plazo de seis meses, contando desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se haya producido

la baja. Los Estatutos sociales podrán fijar criterios objetivos para cuantificar dichos perjuicios.

Artículo 29. *Pérdida de la condición de socio.*

1. La condición de socio se pierde por baja del socio, voluntaria u obligatoria, por su expulsión de la sociedad cooperativa, por fallecimiento, y por transmisión de la correspondiente participación social.

2. En los casos de baja o expulsión, el socio tendrá derecho al reembolso del valor de su participación social, en los términos establecidos en esta ley y en los estatutos.

3. En los casos de fallecimiento, los herederos tendrán derecho al reembolso del valor de su participación social y demás derechos correspondientes al causante, en los términos establecidos en esta ley y en los estatutos.

Artículo 30. *Baja voluntaria.*

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en cualquier momento, mediante preaviso por escrito dirigido al Consejo Rector. El plazo de preaviso, que fijarán los Estatutos sociales, no podrá ser superior a un año.

2. Los Estatutos sociales podrán establecer el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente, sin causa que califique la misma de justificada, hasta el final del ejercicio económico en que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los Estatutos sociales, que no será superior a cinco años.

Si lo prevén los Estatutos sociales, el incumplimiento del compromiso a que hace referencia el párrafo anterior autoriza a la sociedad cooperativa a exigir al socio la correspondiente indemnización por daños y perjuicios u obligarle a participar, hasta el final del ejercicio económico o del periodo comprometido, en las actividades y servicios cooperativizados en los términos en que venía obligado, entendiéndose, en tal caso, producida la baja al término de dichos periodos, a los efectos previstos en el punto 4 del artículo 71 de esta Ley.

3. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del Consejo Rector, que deberá formalizarla en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud, excepto que los Estatutos sociales prevean un plazo distinto, por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto el Consejo Rector se entenderá calificada la baja como justificada.

4. El incumplimiento del plazo de preaviso podrá dar lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Los Estatutos sociales podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles en el caso de tal incumplimiento.

5. Se considerarán justificadas las bajas derivadas de las siguientes causas:

a) La adopción de acuerdos por la Asamblea General que impliquen la prórroga de la sociedad cooperativa, su fusión o escisión, su transformación, su cambio de clase, la alteración sustancial de su objeto social, el traslado de domicilio fuera de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, o la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos sociales, así como la transformación de las aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo derecho de reembolso pueda ser rehusado por el Consejo Rector o la Asamblea General, según se prevea en los estatutos.

En estos supuestos, el socio podrá darse de baja si salva expresamente su voto o, estando ausente, manifiesta su disconformidad por escrito dirigido al Consejo Rector dentro del mes siguiente a contar desde el día siguiente al de la recepción del acuerdo. Los Estatutos sociales podrán establecer que la remisión del acuerdo al socio ausente de la Asamblea se sustituya por la publicación del mismo, lo que se llevará a efecto en la misma forma prevista para la convocatoria de la Asamblea.

En ambos casos, salvo que los Estatutos sociales dispongan otro plazo, deberá formalizar su solicitud de baja dentro del mes siguiente a la fecha de realización de la Asamblea o de la presentación de dicho escrito.

b) En los demás supuestos previstos en la presente Ley o en los Estatutos sociales.

6. El socio disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria, podrá recurrir, en los términos previstos en el artículo 32.3.c) de esta Ley.

7. El régimen de reembolso de las aportaciones en estos supuestos de baja voluntaria será el que corresponda, según se establece en el artículo 71 de esta ley.

Artículo 31. *Baja obligatoria.*

1. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta Ley o los Estatutos sociales de la sociedad cooperativa.

La baja obligatoria tendrá la consideración de justificada cuando la pérdida de los requisitos exigidos para mantener la condición de socio no responda a un deliberado propósito del socio de eludir sus obligaciones con la sociedad cooperativa, o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, de oficio, o a petición de cualquier otro socio o del propio afectado.

3. El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del Comité de Recursos o, en su defecto, de la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los Estatutos sociales, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

4. Contra la decisión del Consejo Rector el socio disconforme podrá recurrir conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

5. El régimen de reembolso de las aportaciones en estos supuestos de baja obligatoria será el que corresponda, según se establece en el artículo 71 de esta ley.

Artículo 32. *Normas de disciplina social.*

1. Los Estatutos sociales fijarán las normas de disciplina social. Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los Estatutos sociales que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses, y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Los Estatutos sociales establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de los interesados y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves.

c) El acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes, desde su notificación, ante el Comité de Recursos, que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre o, en todo caso, en el plazo de seis meses desde la recepción por parte de la sociedad cooperativa de la impugnación interpuesta. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes, desde su no admisión o notificación, ante el órgano jurisdiccional competente, por el cauce procesal previsto para la impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

4. La sanción de suspender al socio en sus derechos se regulará en los Estatutos sociales sólo para el supuesto en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas, en los términos establecidos estatutariamente. Esta sanción no podrá alcanzar al derecho de información ni, en su caso,

al de percibir retorno, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la de actualización de las mismas.

Artículo 33. *Expulsión de los socios.*

1. La expulsión de los socios sólo procederá por falta muy grave. Pero si afectase a un cargo social el mismo acuerdo podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

2. El acuerdo de expulsión podrá ser impugnado en los términos previstos en el apartado c) del punto 3 del artículo anterior.

3. El acuerdo de expulsión será ejecutivo una vez sea notificada la ratificación de la Asamblea General o, en caso de que hubiera sido creado, del Comité de Recursos, mediante votación secreta, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en esta Ley para la baja obligatoria.

Artículo 34. *Asociados.*

1. Los Estatutos sociales podrán contemplar la existencia de asociados para su incorporación a la sociedad cooperativa.

La calidad de asociado podrá recaer en cualquier persona física o jurídica, siempre que no ostente la condición de socio y dará derecho a realizar aportaciones voluntarias al capital social.

Podrán pasar a ostentar la condición de asociados aquellos socios que por causa justificada no realicen la actividad que motivó su ingreso en la sociedad cooperativa y no soliciten su baja.

2. A los asociados se les aplica el mismo régimen jurídico previsto en esta Ley para los socios con las siguientes salvedades:

a) No estarán obligados a hacer aportaciones obligatorias al capital social.

b) No realizarán actividades cooperativizadas en la sociedad cooperativa.

c) Tendrán derecho a participar en la Asamblea General con voz y un conjunto de votos que, sumados entre sí y con los votos de los socios cooperadores, no representen más del cuarenta y cinco por ciento de la totalidad de los votos presentes y representados en cada votación.

Los Estatutos sociales optarán por atribuir al voto de cada asociado el valor de la unidad o un valor proporcional a la cuantía de sus aportaciones. El sistema de valoración asignado al voto será igual para todos los asociados.

El derecho al voto implica el reconocimiento de las condiciones para su ejercicio, singularmente el derecho de impugnación.

d) No podrán superar en su conjunto, incluidas las aportaciones de los socios cooperadores, el cuarenta y cinco por ciento de las aportaciones al capital social.

e) Podrán formar parte del Consejo Rector, con voz pero sin voto.

f) No podrán formar parte de la Intervención, el Comité de Recursos, ni ser liquidadores.

g) Las aportaciones de los asociados y su retribución se someterán al régimen previsto en esta Ley para las aportaciones voluntarias.

Si los Estatutos sociales lo prevén, se podrá atribuir hasta un cuarenta y cinco por ciento de los excedentes anuales a su distribución entre los asociados en proporción al capital desembolsado. En este caso, las pérdidas del ejercicio se soportarán por éstos en la misma proporción, hasta el límite de su aportación.

CAPÍTULO V

De los órganos de la sociedad

Sección 1.ª De los órganos sociales

Artículo 35. *Órganos de la sociedad.*

1. Son órganos de la sociedad cooperativa, los siguientes:

La Asamblea General.
El Consejo Rector.
La Intervención.

2. Igualmente la sociedad cooperativa podrá prever la existencia de un Comité de Recursos y de otras instancias de carácter consultivo o asesor, cuyas funciones se determinen en los Estatutos sociales, que, en ningún caso, puedan confundirse con las propias de los órganos sociales.

Sección 2.ª De la Asamblea General

Artículo 36. *Concepto.*

1. La Asamblea General, constituida por los socios de la sociedad cooperativa y, en su caso, por los asociados, es el órgano supremo de expresión de la voluntad social en las materias cuyo conocimiento le atribuye esta Ley y los Estatutos sociales.
2. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, y, en su caso, los asociados, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 37. *Competencias.*

1. La Asamblea General fijará la política general de la sociedad cooperativa y podrá debatir sobre cualquier otro asunto de interés para la misma, siempre que conste en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que esta Ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.
No obstante lo anterior, y salvo disposición en contra de los Estatutos sociales, la Asamblea General podrá impartir instrucciones al Consejo Rector o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos.
2. Es competencia exclusiva de la Asamblea General deliberar y adoptar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de resultados.
b) Nombramiento, renovación y separación de los miembros del Consejo Rector, de los interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, si se creara, el nombramiento de los miembros del Comité de Recursos, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos y, en su caso, la determinación de su retribución. Asimismo le compete, si se efectúa el nombramiento por el Consejo Rector del director y el letrado asesor, la aprobación del mismo.
c) Modificación de los Estatutos sociales y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de régimen interno de la sociedad cooperativa.
d) Autorización al Consejo Rector y a los socios para el ejercicio de actividades que entren en competencia con las propias del objeto social de la sociedad cooperativa.
e) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social.
f) Emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisión de valores negociables.
g) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.
h) Transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la sociedad cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial autónomo. O cualquier otra decisión que suponga una modificación sustancial, según los Estatutos sociales, de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la sociedad cooperativa.
i) Constitución de sociedad cooperativa de segundo grado y de grupos cooperativos o incorporación a éstos si ya están constituidos, participación en otras formas de colaboración económica contemplada en el artículo 135 de esta Ley, adhesión a entidades de carácter representativo así como la separación de las mismas.
j) Regulación, creación y extinción de secciones de la sociedad cooperativa.

k) Cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los Estatutos sociales.

l) La transformación de aportaciones con derecho a reembolso en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector o por la Asamblea General, según se prevea en los estatutos; o la transformación inversa.

3. La competencia de la Asamblea General sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria tiene carácter indelegable, salvo aquellas competencias que puedan ser delegadas en el grupo cooperativo regulado en el artículo 134 de esta Ley.

Artículo 38. *Clases de Asamblea General.*

1. Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La Asamblea General Ordinaria tiene por objeto principal el examen de la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso, resolver sobre la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas. Podrá asimismo incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Todas las demás asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

2. La Asamblea General tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en Asamblea General, aprobando por unanimidad la celebración de la misma y el orden del día. Realizado esto no será necesaria la permanencia de la totalidad de los socios para que la asamblea pueda continuar.

Artículo 39. *Asambleas Generales mediante Delegados.*

1. Las Asambleas Generales serán de delegados elegidos en Juntas Preparatorias cuando los Estatutos sociales, en atención a las circunstancias que dificulten la presencia de todos los socios en la Asamblea General u otras, así lo prevean. Estas circunstancias deberán ser definidas objetiva y expresamente.

2. En estos casos, los Estatutos sociales deberán regular expresamente los criterios de adscripción de socios a cada Junta Preparatoria, determinando el régimen de convocatoria y constitución de éstas, su facultad para elevar propuestas no vinculantes, así como las normas para la elección de Delegados, el número de votos que podrá ostentar cada uno en la Asamblea y el carácter y la duración del mandato que se les confiera, que no podrá ser superior a los tres años.

3. Los delegados deberán ser socios o, en su caso, asociados, que no desempeñen cargos en los órganos sociales.

4. Las convocatorias de las Juntas Preparatorias y de la Asamblea de Delegados tendrán que ser únicas, con un mismo orden del día, y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 40 de esta Ley.

Salvo cuando asista el Presidente de la sociedad cooperativa, las Juntas Preparatorias estarán presididas por un socio elegido entre los asistentes y siempre estarán formadas por un miembro, al menos, del Consejo Rector.

Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales, las mismas tendrán lugar directamente en las Juntas Preparatorias celebradas el mismo día, quedando el recuento final y la proclamación de los candidatos para la Asamblea General de Delegados.

La aprobación diferida del acta de cada Junta Preparatoria deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a su respectiva celebración.

Sólo será impugnable el acuerdo adoptado por la Asamblea General de Delegados, aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las Juntas Preparatorias.

5. En lo no previsto en el presente artículo y en los Estatutos sociales se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la Asamblea General.

Artículo 40. *Convocatoria de la Asamblea General.*

1. La Asamblea General Ordinaria deberá ser convocada por el Consejo Rector dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico.

2. Cumplido el plazo legal sin haberse realizado convocatoria, los Interventores deberán instarla al Consejo Rector, y si éste no la convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento, deberá solicitarla al Juez competente, que la convocará designando las personas que cumplirán las funciones de Presidente y Secretario de la Asamblea.

Transcurrido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria de la Asamblea Ordinaria, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cualquier socio o asociado podrá optar por instarla al Consejo Rector o solicitar de la referida autoridad judicial que la convoque.

En todo caso, la autoridad judicial sólo tramitará la primera de las solicitudes de convocatoria que se realicen.

3. La Asamblea General Extraordinaria será convocada a iniciativa del Consejo Rector, a petición efectuada, fehacientemente, por un número de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos y, si lo prevén los Estatutos sociales, a solicitud de los interventores. Si el requerimiento no fuera atendido en el plazo de treinta días, a contar desde la recepción de la solicitud, los solicitantes podrán instar la convocatoria judicial, conforme a lo previsto en el apartado anterior.

Artículo 41. *Forma de convocatoria de la Asamblea General.*

1. La Asamblea General deberá ser convocada con una antelación mínima de quince días naturales y máxima de dos meses, siempre mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los demás centros en que la sociedad cooperativa desarrolle su actividad. En su caso, los Estatutos sociales pueden indicar además cualquier otro procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro Registro de socios. No obstante, para los socios que residan en el extranjero, los Estatutos sociales podrán prever que sólo serán convocados individualmente si hubieran designado para las notificaciones un lugar del territorio nacional.

2. Cuando la sociedad cooperativa tenga más de quinientos socios, o si así lo exigen los Estatutos sociales, la convocatoria se anunciará también con la misma antelación, en un diario de gran difusión en el territorio en el que tenga su ámbito de actuación. El plazo quincenal se computará excluyendo tanto el día de la exposición, envío o publicación del anuncio, como el de celebración de la Asamblea.

3. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, así como los asuntos que componen el orden del día. El Consejo Rector confeccionará el orden del día incluyendo los asuntos que, en su caso, hubiesen sido objeto de solicitud por los interventores o por un número de socios que representen el diez por ciento o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de publicación de la convocatoria. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la Asamblea, en la forma establecida para la convocatoria. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Asamblea ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Artículo 42. *Constitución de la Asamblea General.*

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales; y en segunda convocatoria cuando estén presentes o representados, al menos, un diez por ciento de los votos o cien votos sociales.

Si la sociedad cooperativa tiene asociados y/o socios cooperadores, no quedará válidamente constituida cuando el total de los de los socios ordinarios sea inferior al de los asociados y socios cooperadores.

Los Estatutos sociales podrán fijar un quórum superior. No obstante, cuando expresamente lo establezcan los Estatutos sociales, la Asamblea General quedará válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de socios presentes o representados.

2. Los Estatutos sociales podrán exigir un determinado porcentaje de socios que realicen actividad cooperativizada para la válida constitución de la Asamblea General, debiendo respetarse, en todo caso, lo previsto en los dos primeros párrafos del apartado anterior.

3. La Asamblea General estará presidida por el presidente y, en su defecto, por el vicepresidente del Consejo Rector; actuará de secretario el que lo sea del Consejo Rector o quien lo sustituya estatutariamente. En defecto de estos cargos, serán los designados al comienzo de la reunión por los socios concurrentes.

4. Las votaciones serán secretas en los supuestos previstos en la presente Ley o en los Estatutos sociales, además de en aquellos en que así lo aprueben, previa su votación a solicitud de cualquier socio, el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados en la Asamblea General.

Artículo 43. *Asistencia y representación.*

1. Todos los socios y asociados tienen derecho y obligación de asistir a la Asamblea General.

2. El socio podrá hacerse representar en la Asamblea General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes y descendientes en el grado de parentesco establecido en los Estatutos sociales. No procederá representación familiar en el caso del socio de trabajo, o socio trabajador, o aquel al que se lo impida una norma específica. Ningún socio podrá representar a más de dos socios.

3. La delegación de voto, que sólo podrá hacerse con carácter especial para cada Asamblea, deberá efectuarse por el procedimiento previsto en los Estatutos sociales. Las personas jurídicas que tengan la condición de socios serán representadas por quienes ostenten legalmente su representación o por las personas que designen.

La representación legal de los menores o incapacitados se ajustará a las normas del Derecho común o especial que sean aplicables.

4. Los miembros del Consejo Rector deberán asistir a la Asamblea General. Los Estatutos sociales podrán autorizar u ordenar la asistencia de directores, gerentes, técnicos, letrados asesores y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. La Asamblea General podrá autorizar la presencia de cualquier otra persona.

Artículo 44. *Derecho de voto.*

1. En la Asamblea General cada socio tendrá un voto.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en las sociedades cooperativas de primer grado, los Estatutos sociales podrán establecer que el derecho de voto de los socios que sean sociedades cooperativas, sociedades controladas por éstas o entidades públicas, sea proporcional a la actividad cooperativizada con la sociedad, sin que el número de votos de un socio pueda ser superior al tercio de los votos totales de la sociedad cooperativa.

En estos supuestos, los Estatutos sociales deberán fijar con claridad los criterios de proporcionalidad del derecho de voto plural.

3. En el caso de sociedades cooperativas con distintas modalidades de socios, se podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en la medida que ello sea necesario para mantener las proporciones que, en cuanto a derecho de voto en la Asamblea General, se hayan establecido en los Estatutos sociales para los distintos tipos de socios.

4. En las sociedades cooperativas agrarias, de servicios, de transportistas y del mar, podrán prever los Estatutos sociales la posibilidad de un voto plural ponderado, en proporción al volumen de la actividad cooperativizada del socio, que no podrá ser superior, en ningún caso, a cinco votos sociales, sin que puedan atribuir a un solo socio más de un tercio de los votos totales de la sociedad cooperativa.

En las de crédito, se aplicará lo establecido en la normativa especial de estas entidades.

5. En las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra a cada socio trabajador le corresponderá un voto, y a los socios cedentes del goce de bienes a la sociedad cooperativa se les podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en función de la valoración de los bienes cedidos, sin que, en ningún caso, un solo socio pueda quintuplicar la fracción de voto que ostente otro socio de la misma modalidad.

6. En las sociedades cooperativas de segundo grado, si lo prevén los Estatutos sociales, el voto de los socios podrá ser proporcional a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad y/o al número de socios activos que integran la sociedad cooperativa asociada, en cuyo supuesto los Estatutos sociales deberán fijar con claridad los criterios de proporcionalidad del voto. No obstante, ningún socio podrá ostentar más de un tercio de los votos totales, salvo que la sociedad esté integrada sólo por tres socios, en cuyo caso el límite se elevará al cuarenta por ciento; y si la integrasen únicamente dos socios, los acuerdos deberán adoptarse por unanimidad de voto de los socios.

En todo caso, el número de votos de las entidades que no sean sociedades cooperativas no podrá alcanzar el cuarenta por ciento de los votos sociales. Los Estatutos sociales podrán establecer un límite inferior.

Los socios titulares de votos plurales podrán renunciar para una Asamblea o en cualquier votación a ellos, ejercitando un solo voto. Además, los Estatutos sociales deberán regular los supuestos en que será imperativo el voto igualitario.

7. Los Estatutos sociales podrán reducir y suprimir el derecho de voto de los socios de trabajo, cooperadores y asociados, por razón de asunto objeto del acuerdo.

8. Los Estatutos sociales establecerán los supuestos en que los socios y asociados deberán abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses, incluyendo en todo caso aquellos previstos en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. El número de votos asignado a la participación del socio en conflicto de intereses se descontará del total de votos de la sociedad cooperativa para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

9. El derecho al voto de los asociados se regulará en los términos establecidos en el artículo 34.2.c) de esta Ley.

Artículo 45. *Adopción de acuerdo.*

1. La Asamblea adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos válidamente emitidos. A estos efectos, no se computarán los votos en blanco ni las abstenciones. Se exceptuarán los supuestos en los que esta Ley o los Estatutos sociales establezcan una mayoría cualificada.

2. Será necesaria la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para acordar la modificación de los Estatutos sociales, la transformación, la fusión, la escisión, la disolución, la reactivación de la sociedad, la adhesión, baja en sociedad cooperativa de segundo grado o grupos cooperativos, o la transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la sociedad cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial autónomo.

3. Los Estatutos sociales podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen las cuatro quintas partes de los votos válidamente emitidos.

4. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar nueva Asamblea General; el de que se realice censura de las cuentas por miembros de la sociedad cooperativa o por persona externa; el de prorrogar la sesión de la Asamblea General; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra el órgano de administración, los interventores, los auditores o los liquidadores; la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la presente Ley.

5. Los acuerdos de la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

Artículo 46. *Acta de la Asamblea.*

1. Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta, que será redactada por el Secretario.

2. El acta incluirá necesariamente el lugar, la fecha y hora de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, lista de asistentes, la manifestación de la existencia o no de quórum suficiente para la válida constitución, el orden del día, un resumen de los asuntos debatidos y de las intervenciones de las que se haya solicitado constancia, el contenido de los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, expresando las mayorías con que se

hubiese adoptado cada uno de los acuerdos. Siempre que lo solicite quien haya votado en contra se hará constar su oposición a los acuerdos.

3. El acta podrá ser aprobada por la propia Asamblea al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de los quince días siguientes al de su celebración, por el presidente de la Asamblea General y dos socios, al menos uno sin cargo, designados en la misma Asamblea, quienes la firmarán junto con el Secretario.

4. Bajo la responsabilidad del Consejo Rector los acuerdos que sean inscribibles se formalizarán en el plazo de un mes desde la fecha de celebración de la Asamblea General. Asimismo, se solicitará al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia la inscripción de los acuerdos adoptados en el plazo de un mes desde la fecha de su adopción.

Para las inscripciones de actos meramente declarativos, no será precisa escritura pública, siendo suficiente la certificación emitida por el órgano que corresponda en cada caso.

5. El Consejo Rector podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Asamblea General y estará obligado a hacerlo si así lo disponen los Estatutos sociales, siempre que con siete días de antelación al previsto para la celebración de la Asamblea General, lo soliciten el número de socios estatutariamente determinado, que no podrá ser inferior al diez por ciento del total. En este caso, los acuerdos sólo serán eficaces si constan en acta notarial. Dicha eficacia producirá sus efectos a partir de la fecha de cierre del acta notarial.

El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación, tendrá la consideración de acta de la Asamblea General.

Artículo 47. *Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea General contrarios a la Ley, a los Estatutos sociales que lesionen los intereses de la sociedad cooperativa en beneficio de uno o varios socios, asociados, en su caso, o terceros.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley. Los demás acuerdos, a que se refiere el número anterior, serán anulables.

3. La acción de impugnación de acuerdos nulos podrá ser ejecutada por cualquier socio o asociado, por los miembros del Consejo Rector, por los interventores, el Comité de Recursos y por cualquier tercero que acredite interés legitimo. Esta acción caducará en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

4. La acción de impugnación de acuerdos anulables podrá ser ejercitada por los socios o asociados asistentes que hubieren hecho constar en el acta, o mediante documento fehaciente entregado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, su oposición al acuerdo, aunque la votación hubiere sido secreta. También podrá ser ejercitada por los socios ausentes y los que hubiesen sido privados ilegítimamente del voto, así como por los miembros del Consejo Rector y por los Interventores, en su caso. Esta acción caducará en el plazo de cuarenta días.

5. Están obligados a impugnar los acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos sociales, el Consejo Rector, los Interventores y los Liquidadores y, en su caso, el Comité de Recursos.

6. Los plazos de caducidad previstos en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo o, si fuera inscribible, desde la de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

7. No procederá la impugnación cuando el acuerdo haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuere posible eliminar la causa de impugnación, el juez otorgará un plazo razonable para que aquélla pueda ser subsanada.

8. Las acciones de impugnación se acomodarán a las normas establecidas para las sociedades anónimas, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado, se exigirá que los demandantes sean los interventores o socios que representen un veinte por ciento del total de votos.

9. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que éste estuviese inscrito en el

Registro de Sociedades Cooperativas, la sentencia determinará su cancelación, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

Sección 3.ª Del Consejo Rector

Artículo 48. *Naturaleza y competencias. Representación de la sociedad.*

1. El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde, al menos, la alta gestión, la supervisión de los directivos, la representación de la sociedad cooperativa, y cuantas facultades no estén reservadas por Ley o por los Estatutos sociales a otros órganos sociales.

No obstante, en aquellas sociedades cooperativas cuyo número de socios sea inferior a cinco, los Estatutos sociales podrán establecer que uno de ellos sea Administrador único, que asumirá las competencias y funciones previstas en esta Ley para el Consejo Rector, su presidente y secretario.

2. La atribución del poder de representación se regirá por las siguientes reglas:

a) En caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.

b) En caso del Consejo Rector, su presidente y, en su caso, su vicepresidente, ostentarán la representación legal de la misma, dentro del ámbito de facultades que les atribuyan los Estatutos sociales, y las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector. No obstante, los Estatutos sociales podrán atribuir el poder de representación al propio Consejo Rector, que actuará colegiadamente, o a uno o varios miembros del mismo a título individual o conjunto.

3. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos sociales, así como a aquellos actos relativos al desarrollo de la actividad cooperativizada. Cualquier limitación de las facultades representativas de los miembros del Consejo Rector o del Administrador, aunque se halle inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, será ineficaz frente a terceros.

4. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder; y, en especial, nombrar y revocar al gerente, director general o cargo equivalente, como apoderado principal de la sociedad cooperativa. El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

5. El Consejo Rector será competente, salvo disposición contraria de los Estatutos sociales, para cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal.

Artículo 49. *Composición.*

1. Los Estatutos sociales determinarán la composición, régimen de organización y funcionamiento del Consejo Rector.

Los Estatutos sociales podrán prever que la composición del Consejo Rector refleje, entre otras circunstancias, su distinta implantación geográfica y las diversas actividades desarrolladas por la sociedad cooperativa, estableciendo las correspondientes reservas de vocalías que en ningún caso podrán afectar a los cargos de presidente, vicepresidente o secretario. Las reservas de vocalías serán obligatorias para las secciones, en el porcentaje que determinen los Estatutos sociales.

2. El número de miembros del Consejo Rector no puede ser inferior a tres, ni superior a quince, debiendo existir, en todo caso, un presidente, un vicepresidente y un secretario. Cuando la sociedad cooperativa tenga tres socios, el Consejo Rector estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de vicepresidente. Los socios personas jurídicas de las sociedades cooperativas de segundo grado, podrán ocupar un cargo en el Consejo Rector y otro en la Intervención, debiendo, en este caso, designar a dos personas físicas distintas para que ejerzan dichos cargos.

3. Cuando la sociedad cooperativa tenga más de cincuenta trabajadores con contrato por tiempo indefinido y esté constituido el Comité de Empresa, uno de ellos formará parte del

Consejo Rector como miembro vocal, que será elegido y revocado por dicho Comité; en el caso de que existan varios comités de empresa, será elegido por los trabajadores fijos.

El periodo de mandato y el régimen del referido vocal serán iguales que los establecidos en los Estatutos sociales para los restantes miembros del Consejo Rector.

Artículo 50. *Elección.*

1. Los miembros del Consejo Rector, salvo el supuesto contemplado en el número tercero del artículo anterior, serán elegidos por la Asamblea General, que deberá adoptar el acuerdo por el mayor número de votos válidamente emitidos en votación secreta.

2. Podrán ser elegidos miembros del Consejo Rector quienes ostenten la condición de socio, asociado, así como los trabajadores con contrato por tiempo indefinido en el supuesto previsto en el número tercero del artículo anterior. No podrán ser miembros del Consejo Rector los socios cooperadores ni los socios a prueba. No obstante, los Estatutos sociales podrán prever el nombramiento como consejero de personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socios, en número que no exceda de un tercio del total, y que, en ningún caso, podrán ser nombrados presidente ni vicepresidente.

3. Los Estatutos sociales deberán regular el proceso electoral, de acuerdo con las normas de esta Ley. En todo caso, no serán válidas las candidaturas presentadas fuera del plazo, que señale la autorregulación correspondiente, ni los miembros del Consejo Rector sometidos a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario serán elegidos, de entre sus miembros, por el Consejo Rector o por la Asamblea General según previsión estatutaria.

Tratándose de un consejero persona jurídica, deberá ésta designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

4. La sociedad cooperativa debe solicitar al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia la inscripción del nombramiento de los miembros del Consejo Rector, en el plazo de un mes contado desde el día de su nombramiento. El nombramiento tiene efectos desde el día que las personas elegidas lo acepten.

Artículo 51. *Duración, cese y vacantes.*

1. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un periodo determinado en los Estatutos sociales, que necesariamente habrá de ser de un mínimo de tres y un máximo de seis años, pudiendo ser reelegidos.

Los miembros del Consejo Rector que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidos, continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la renovación y aceptación de los que les sustituyan.

2. El Consejo Rector se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros, sin que sea posible la renovación parcial de los mismos.

3. Los miembros del Consejo Rector podrán ser destituidos en cualquier momento por la Asamblea General, aun cuando no conste como punto en el orden del día. En tal caso el acuerdo habrá de adoptarse por la mayoría del total de votos de la sociedad cooperativa salvo norma estatutaria que, para casos justificados, prevea una mayoría inferior. Queda a salvo, en todo caso, lo dispuesto en el artículo 59.4, para el que bastará mayoría simple.

4. La renuncia de los miembros del Consejo Rector deberá realizarse por escrito y comunicarse fehacientemente a la sociedad, salvo disposición en contra de los Estatutos sociales, y deberá ser aceptada por el Consejo Rector o por la Asamblea General.

5. Las vacantes que se produzcan en el Consejo Rector se cubrirán en la primera Asamblea General que se celebre. Vacante el cargo de presidente, sus funciones serán asumidas por el vicepresidente, hasta que se celebre la Asamblea correspondiente. No obstante, los Estatutos sociales podrán establecer la existencia de suplentes de los miembros del Consejo Rector, determinando su número y el sistema de sustitución, excepto para los cargos de presidente y vicepresidente del Consejo Rector, que deberán ser elegidos directamente por el Consejo Rector o por la Asamblea General, en los términos previstos por la presente Ley. En todos estos supuestos el designado ostentará el cargo por el periodo pendiente de cumplir por aquel cuya vacante se cubra.

6. Si simultáneamente quedaran vacantes los cargos de presidente y vicepresidente del Consejo Rector elegidos directamente por la Asamblea General, o quedase un número de

miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del presidente serán asumidas por el consejero elegido entre los restantes miembros del Consejo.

La Asamblea General será convocada en el plazo máximo de quince días a los efectos de cubrir las vacantes producidas. Esta convocatoria podrá ser acordada por el Consejo Rector aunque no concurra el número de miembros que exige el artículo siguiente.

7. El nombramiento y aceptación de los suplentes como miembros titulares del Consejo Rector se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, una vez producido el cese del anterior titular.

Artículo 52. *Funcionamiento.*

1. Los Estatutos sociales regularán el funcionamiento del Consejo Rector, de las comisiones, comités o comisiones ejecutivas que puedan crearse, así como las competencias de los consejeros delegados.

2. Los miembros del Consejo Rector no podrán hacerse representar.

3. El Consejo Rector, previa convocatoria, quedará válidamente constituido cuando concurra personalmente a la reunión la mitad más uno de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los votos válidamente emitidos. Cada consejero tendrá un voto. Si los Estatutos sociales no establecen lo contrario, en caso de empate el voto del Presidente tendrá carácter dirimente.

4. El acta de la reunión, será firmada por el presidente y el secretario, recogerá los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones y se transcribirá al libro de actas correspondiente.

Artículo 53. *Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del Consejo Rector que se consideren nulos en el plazo de dos meses, y los que se consideren anulables en el de un mes. Si el impugnante es consejero, estos plazos se computarán desde la adopción del acuerdo, en los demás casos desde que los impugnantes tuvieran conocimiento de los mismos, siempre que no hubiese transcurrido un año desde su adopción.

2. Para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos están legitimados todos los socios o asociados, incluso los miembros del Consejo Rector que hubieran votado a favor del acuerdo y los que se hubiesen abstenido. Asimismo, están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables, los asistentes a la reunión del Consejo que hubiesen hecho constar en acta su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, así como los interventores y el cinco por ciento de los socios. En los demás aspectos, se ajustará al procedimiento previsto para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 54. *Dirección.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever el establecimiento de una Dirección integrada por una persona con las facultades y poderes conferidos en la escritura pública correspondiente.

El nombramiento del director será realizado por el Consejo Rector y deberá ser aprobado en la primera Asamblea General que se celebre teniendo que constar en el orden del día, junto con el cese del anterior y su motivación si se produce antes del plazo pactado.

2. Las competencias del Director se extenderán a los asuntos concernientes al giro o tráfico empresarial ordinario de la sociedad cooperativa. Los actos de disposición relativos a derechos reales, fianzas o avales con cargo al patrimonio de la sociedad cooperativa, requerirán siempre la autorización expresa del Consejo Rector, con excepción de aquellos que formen parte de la actividad propia de la sociedad cooperativa.

3. El Director asistirá con voz, pero sin voto, a las sesiones del Consejo Rector cuando a tal efecto se le convoque, e informará sobre los aspectos de su gestión que le sean solicitados.

4. La sociedad cooperativa debe solicitar, al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la inscripción del nombramiento de director en el plazo de un mes contado desde el día de su aprobación por la Asamblea General. El nombramiento tiene efectos desde el día que la persona elegida lo acepte.

Sección 4.ª De la Intervención

Artículo 55. *Funciones del órgano de intervención.*

1. La Intervención, como órgano de fiscalización de la sociedad cooperativa, tiene como funciones, además de las que expresamente le encomienda esta Ley, las que le asignen los Estatutos sociales, de acuerdo a su naturaleza, que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales. La Intervención puede consultar y comprobar toda la documentación de la sociedad cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias.

2. La Intervención se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros sin que sea posible la renovación parcial de los mismos.

3. Los Estatutos sociales fijarán el número de interventores titulares, que no podrá ser superior al de miembros del Consejo Rector, pudiendo, asimismo, establecer la existencia y número de suplentes. Los Estatutos sociales fijarán la duración de su mandato de entre tres y seis años, pudiendo ser reelegidos.

4. El número de interventores de la sociedad cooperativa será, como mínimo, de uno en las que tengan menos de veinticinco socios, y de tres en las de veinticinco o más socios. En todo caso, el número de interventores será impar.

5. Los interventores serán elegidos entre los socios de la sociedad cooperativa. Cuando se trate de persona jurídica, ésta deberá nombrar una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

Un tercio de los interventores podrá ser designado entre expertos independientes.

6. El interventor o interventores titulares y, si los hubiere, los suplentes, serán elegidos por la Asamblea General por el mayor número de votos, en votación secreta.

7. Cuando se hayan designado tres o más interventores, los acuerdos adoptados por este órgano se tomarán por mayoría simple de sus integrantes y deberá levantarse una sucinta acta que será firmada por la mayoría de los asistentes.

8. La sociedad cooperativa debe solicitar, al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la inscripción del nombramiento de interventores en el plazo de un mes contado desde el día de su aprobación por la Asamblea General. El nombramiento tiene efectos desde el día que las personas elegidas lo acepten.

Artículo 56. *Informe de las cuentas anuales.*

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea General, deberán ser censurados por el interventor o interventores, salvo que la sociedad cooperativa esté sujeta a la auditoría de cuentas a que se refiere el artículo 84 de esta Ley.

2. El informe definitivo deberá ser formulado y puesto a disposición del Consejo Rector en el plazo máximo de un mes desde que se entreguen las cuentas a tal fin. En caso de disconformidad, los interventores deberán emitir informe por separado.

En tanto no se haya emitido el informe, o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas.

Sección 5.ª Disposiciones comunes al Consejo Rector, a la Dirección y a la Intervención

Artículo 57. *Proceso electoral del Consejo Rector y la Intervención.*

1. Pueden presentarse candidatos a cubrir un puesto determinado, o listas de candidatos para cubrir varios puestos.

2. Serán electores todos los socios y los asociados, excepto los socios a prueba. Serán elegibles los asociados y los socios, excepto los cooperadores y los socios a prueba, que se

hayan presentado como candidatos y que no les alcancen las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones establecidas en el artículo 59 de esta Ley.

3. El voto será directo, secreto y delegable hasta un máximo de dos votos por socio. Cada elector podrá hacer constar en su papeleta, como máximo, tantos nombres como puestos a cubrir. Serán elegidos los candidatos con mayor número de votos.

4. Salvo que los estatutos sociales dispongan lo contrario, el procedimiento electoral se regirá por las siguientes normas:

a) El procedimiento de elección de miembros del Consejo Rector y de la Intervención se iniciará dos meses antes de que finalice el mandato de quienes estén ocupando los cargos.

b) A efectos de organización del procedimiento de elección se constituirá una Junta Electoral, formada por el Presidente de la sociedad cooperativa y dos socios designados por sorteo.

Las competencias de la Junta Electoral son las siguientes:

a) Aprobar y publicar el censo electoral, que comprenderá apellidos, nombre y documento nacional de identidad de los socios electores, ordenados alfabéticamente.

b) Concretar el calendario electoral.

c) Ordenar el proceso electoral.

d) Admitir y proclamar las candidaturas.

e) Promover la constitución de la mesa electoral.

f) Resolver las reclamaciones presentadas contra las decisiones de la mesa electoral.

g) Proclamar los candidatos elegidos y elaborar la correspondiente acta.

Artículo 58. *Remuneración.*

Los Estatutos sociales podrán prever que los miembros del Consejo Rector y los interventores perciban retribuciones, en cuyo caso deberán establecer el sistema y los criterios para fijarlas por Asamblea General, debiendo figurar todo ello en la memoria anual. En cualquier caso, serán resarcidos de los gastos que el desempeño del cargo les origine.

Artículo 59. *Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.*

1. No podrán ser miembros del Consejo Rector, directores, ni interventores:

a) Los altos cargos y demás personas al servicio de las Administraciones públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las sociedades cooperativas en general o con las de la sociedad cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.

b) Quienes desempeñen o ejerzan, por cuenta propia o ajena, actividades competitivas o complementarias a las de la sociedad cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General, en cada caso.

c) Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en las sentencias de incapacitación.

En las sociedades cooperativas integradas mayoritariamente o exclusivamente por minusválidos psíquicos, su falta de capacidad de obrar será suplida por sus tutores, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, a los que se aplicará el régimen de incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, así como el de responsabilidad, establecidos en esta Ley.

d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo públicos y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación sobre sociedades cooperativas.

Esta prohibición se extenderá a un periodo de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí, los cargos de miembro del Consejo Rector, del Comité de Recursos, de interventor y de director. Dicha incompatibilidad alcanzará también al cónyuge, a la persona con quien convive habitualmente y a los parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia cuando el número de socios de la sociedad cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal que no existan socios en los que no concurran dichas causas.

3. Ninguno de los cargos anteriores podrá ejercerse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado.

4. El consejero, director o interventor que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo, será inmediatamente destituido a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciere, será nula la segunda designación.

Artículo 60. *Conflicto de intereses con la sociedad cooperativa.*

1. Será preciso el previo acuerdo de la Asamblea General, cuando la sociedad cooperativa hubiera de obligarse con cualquier consejero, director, interventor o con su cónyuge, persona con quien convive habitualmente, o uno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incurso en esta situación de conflicto tomar parte en la correspondiente votación. La autorización de la Asamblea no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

2. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables salvo ratificación de la Asamblea General, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

Artículo 61. *Responsabilidad.*

La responsabilidad de los miembros del Consejo Rector, director e interventores por daños causados, se regirá por lo dispuesto para los administradores de las sociedades anónimas, si bien los interventores no tendrán responsabilidad solidaria.

El acuerdo de la Asamblea General que decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad requerirá mayoría simple, y podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. En cualquier momento la Asamblea General podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción siempre que no se opusieren a ello socios que ostenten el cinco por ciento de los votos sociales de la sociedad cooperativa.

Sección 6.ª Del Comité de Recursos

Artículo 62. *Funciones y competencias.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever la creación de un Comité de Recursos determinando su composición y funcionamiento. Estará integrado por, al menos, tres socios elegidos por la Asamblea General en votación secreta. La duración de su mandato se fijará también estatutariamente, pudiendo ser reelegidos.

2. El Comité de Recursos tramitará y resolverá los recursos que se interpongan contra las sanciones impuestas a los socios –incluso cuando ostenten cargos sociales– por el Consejo Rector y en los demás supuestos en que así se establezca por la presente Ley o los Estatutos sociales. Los acuerdos del Comité de Recursos serán ejecutivos, pudiendo ser impugnados conforme a lo previsto en esta Ley para la impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

3. Los miembros del Comité quedan sometidos a las causas de abstención y recusación aplicables a los jueces y magistrados. Sus acuerdos, cuando recaigan sobre materia disciplinaria, se adoptarán mediante votación secreta y sin voto de calidad. Además, se aplicarán a este órgano las disposiciones de la Sección 5.ª, si bien la posibilidad de

retribución sólo podrán establecerla los Estatutos sociales para los miembros de dicho Comité que actúen como ponentes.

4. La sociedad cooperativa debe solicitar, al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la inscripción del nombramiento de los miembros del Comité de Recursos en el plazo de un mes contado desde el día de su aprobación por la Asamblea General. El nombramiento tiene efectos desde el día que las personas elegidas lo acepten.

Sección 7.ª Del Letrado Asesor

Artículo 63. *El Letrado Asesor.*

1. Las sociedades cooperativas podrán designar por acuerdo de la Asamblea General un letrado asesor para ejercicios sucesivos, salvo en los supuestos en los que tal designación sea obligatoria de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. También lo podrá hacer el Consejo Rector, pero en este caso el nombramiento deberá ser ratificado en la primera Asamblea General que se celebre, teniendo que constar en el orden del día, junto con el cese y su motivación si se produce antes del plazo pactado.

2. El letrado asesor, asista o no a las reuniones de los órganos sociales, deberá dictaminar en todo caso si son conformes a Derecho los acuerdos adoptados por aquellos que sean inscribibles en cualquier registro público.

Las certificaciones de dichos acuerdos llevarán constancia de que en los libros de actas figuran dictaminados por el letrado asesor. Igualmente dictaminará en todos aquellos asuntos relacionados con el régimen de altas y bajas de los socios y asociados y con la aplicación de las normas disciplinarias y su procedimiento.

3. El ejercicio en la función de letrado asesor será incompatible con cualquier cargo de los otros órganos sociales.

4. El nombramiento de letrado asesor no podrá recaer en persona que tenga intereses en la sociedad cooperativa, o mantenga con ella relaciones contractuales de cualquier tipo distintas a la de letrado asesor, exceptuando las de asesoramiento jurídico. No obstante podrá ser letrado asesor de la sociedad cooperativa aquel socio de la misma que reúna las condiciones legales para ejercer dicha función, en cuyo caso no participará en las votaciones relativas a aquellos acuerdos sobre los que pueda existir conflicto de intereses de la sociedad cooperativa con los propios a juicio del Consejo Rector.

5. La relación contractual entre la sociedad cooperativa y el letrado asesor podrá ser de arrendamiento de servicios o laboral.

6. Las confederaciones, federaciones, uniones de sociedades cooperativas y sociedades cooperativas de segundo grado podrán prestar estos servicios a sus socios, manteniendo con el letrado asesor cualquiera de las modalidades contractuales reflejadas en el número anterior.

7. Los acuerdos adoptados infringiendo las normas que, sobre asesoramiento jurídico, se prevén en este artículo, serán impugnables como actos contrarios a la Ley.

8. La sociedad cooperativa debe solicitar, al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la inscripción del nombramiento de Letrado Asesor, en el plazo de un mes contado desde el día de su aprobación por la Asamblea General. El nombramiento tiene efectos desde el día que la persona elegida lo acepte.

CAPÍTULO VI

Del régimen económico

Sección 1.ª De las aportaciones sociales

Artículo 64. *Capital social.*

1. El capital social de la sociedad cooperativa estará constituido por las aportaciones, ya sean obligatorias o voluntarias, realizadas al mismo por las distintas clases de socios o asociados, que podrán ser:

a) Aportaciones exigibles, con derecho a reembolso, en caso de baja.

b) Aportaciones no exigibles, cuya solicitud de reembolso, en caso de baja, podrá ser rehusada incondicionalmente por el Consejo Rector o por la Asamblea General, según se prevea en los estatutos.

Si los estatutos no establecen la existencia de aportaciones de ambas clases, se entenderá que todas son aportaciones exigibles.

La transformación de las aportaciones exigibles en aportaciones no exigibles, o la transformación inversa, requerirá acuerdo de la Asamblea General adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja calificándose ésta como justificada, a los efectos de liquidación y reembolso de sus aportaciones.

Los estatutos podrán prever un porcentaje máximo de capital social a devolver en concepto de reembolsos en cada ejercicio económico, y la posibilidad de que el resto de reembolsos que se deban realizar en ese mismo ejercicio estén condicionados al acuerdo favorable del Consejo Rector o la Asamblea General, según se prevea en los estatutos. Para este supuesto, se aplicarán también los artículos 68.2, 71, apartados 6, 7, 8 y 9, y 102.3. El socio disconforme podrá darse de baja calificándose ésta como justificada, a los efectos de liquidación y reembolso de sus aportaciones.

Si la sociedad cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

2. Los Estatutos sociales deberán fijar el capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la sociedad cooperativa, y que estará totalmente desembolsado en el momento de su constitución.

3. Las aportaciones sociales se acreditarán mediante anotaciones contables que reflejarán las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas, y las sucesivas variaciones de éstas. En todo caso, el socio tendrá derecho cada vez que se efectúen nuevas aportaciones sociales a que se le entregue un extracto de las mismas. Igualmente, quedará a salvo su derecho a examinar en el domicilio social el libro registro de aportaciones a capital social en presencia del Secretario de la sociedad cooperativa.

4. Las aportaciones de los socios al capital social se realizarán en moneda de curso legal. Ante el notario autorizante de la escritura de constitución, deberá acreditarse la realidad de las aportaciones dinerarias de cada socio o asociado, en su caso, mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito, que el notario incorporará a la escritura, o mediante su entrega a éste para que lo constituya a nombre de la sociedad, en el plazo de cinco días hábiles.

En el caso de ulteriores aportaciones al capital social, obligatorias o voluntarias, su realidad habrá de acreditarse al Consejo Rector mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito.

5. No obstante, si lo prevén los Estatutos sociales o lo acordase la Asamblea General, también podrán consistir en bienes y derechos susceptibles de valoración económica. En este caso, el Consejo Rector deberá fijar su valoración, previo informe de uno o varios expertos independientes designados por dicho órgano, que versará sobre las características y el valor de la aportación y los criterios utilizados para calcularlo, respondiendo solidariamente los miembros del Consejo Rector, durante cinco años, de la realidad de dichas aportaciones y del valor que se les haya atribuido.

Si los Estatutos sociales lo establecieran, la valoración realizada por el Consejo Rector deberá ser aprobada por la Asamblea General.

En el supuesto de que se trate de aportaciones iniciales, una vez constituido el Consejo Rector, deberá ratificar la valoración asignada en la forma establecida en el párrafo anterior.

En cuanto a la entrega, saneamiento y transmisión de riesgos, será de aplicación a las aportaciones no dinerarias lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas.

6. Las aportaciones no dinerarias no producen cesión o traspaso ni aun a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos o Rústicos, sino que la sociedad cooperativa es continuadora en la titularidad del bien o derecho.

Lo mismo se entenderá respecto a nombres comerciales, marcas, patentes y cualesquiera otros títulos y derechos que constituyesen aportaciones a capital social.

7. En las sociedades cooperativas de primer grado el importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder de un tercio del capital social excepto cuando se trate de sociedades cooperativas, entidades sin ánimo de lucro o sociedades participadas mayoritariamente por sociedades cooperativas. Para este tipo de socios se estará a lo que dispongan los estatutos sociales o acuerde la Asamblea General.

En el caso de sociedades cooperativas de trabajo asociado formadas por dos socios, el importe total de las aportaciones al capital social de cada socio no podrá exceder el cincuenta por ciento del mismo.

8. Si como consecuencia del reembolso de las aportaciones al capital social o de las deducciones practicadas por la imputación de pérdidas al socio, dicho capital social quedara por debajo del importe mínimo fijado estatutariamente, la sociedad cooperativa deberá disolverse a menos que en el plazo de un año se reintegre o se reduzca el importe de su capital social mínimo en cuantía suficiente.

Para reducir su capital social mínimo, la Asamblea General de la sociedad cooperativa deberá acordar la modificación de los Estatutos Sociales e incorporar a los mismos la consiguiente reducción.

La reducción será obligada cuando, por consecuencia de pérdidas su patrimonio contable haya disminuido por debajo de la cifra de capital social mínimo que se establezca en sus Estatutos sociales y hubiese transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio.

Esta reducción afectará a las aportaciones obligatorias de los socios en proporción al importe de la aportación obligatoria mínima exigible a cada clase de socio en el momento de adopción del acuerdo, según lo previsto en el artículo 65 de esta Ley.

El balance que sirva de base para la adopción del acuerdo deberá referirse a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo y estar aprobado por dicha Asamblea, previa su verificación por los auditores de cuentas de la sociedad cooperativa cuando ésta estuviese obligada a verificar sus cuentas anuales y, si no lo estuviere, la verificación se realizará por el auditor de cuentas que al efecto asigne el Consejo Rector. El balance y su verificación se incorporarán a la escritura pública de modificación de Estatutos sociales.

Si la reducción del capital social mínimo estuviera motivada por el reembolso de las aportaciones al socio que cause baja, el acuerdo de reducción no podrá llevarse a efecto sin que transcurra un plazo de tres meses, a contar desde la fecha que se haya notificado a los acreedores.

La notificación se hará personalmente, y si ello no fuera posible por desconocimiento del domicilio de los acreedores, por medio de anuncios que habrán de publicarse en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en un diario de gran difusión de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Durante dicho plazo los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo de reducción si sus créditos no son satisfechos o la sociedad no presta garantía.

Artículo 65. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los Estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que asuma en la actividad cooperativizada.

La aportación obligatoria para adquirir la condición de socio, estará íntegramente suscrita y desembolsada, al menos, en un veinticinco por ciento. El socio deberá aportar a la sociedad cooperativa la parte no desembolsada, en la forma y dentro del plazo previsto por los Estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de la Asamblea General.

Su importe, para cada clase de socio, no podrá superar el valor actualizado, según el Índice de Precios al Consumo (IPC), de la aportación obligatoria inicial y aportaciones obligatorias sucesivas, efectuadas por el socio que mayor aportación haya realizado a la sociedad cooperativa.

2. La Asamblea General podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias cuyo desembolso se efectuará en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo.

El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General. El socio disconforme con la exigencia de nuevas aportaciones al capital social podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

3. El Consejo Rector podrá requerir al socio, cuya aportación obligatoria mínima haya quedado disminuida como consecuencia de la imputación de pérdidas de la sociedad cooperativa o por sanción económica prevista estatutariamente, para que realice la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe. El Consejo rector fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses, ni superior a un año.

4. El derecho de reembolso de estas aportaciones obligatorias podrá ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector o la Asamblea General, según establezcan los estatutos, y según el régimen establecido para ello en esta ley.

Artículo 66. *Mora del socio.*

1. El socio que no desembolse las aportaciones obligatorias en los plazos previstos o que hallándose en la situación contemplada en el número tres del artículo anterior no atienda el requerimiento del Consejo Rector, incurrirá en mora.

2. El socio que se hallare en mora quedará suspendido de sus derechos en los términos establecidos en el artículo 32.4 de esta Ley.

3. La sociedad podrá reclamar el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad. Si el socio desatiende ese requerimiento podrá ser expulsado de la sociedad cooperativa. En todo caso, la sociedad cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

Artículo 67. *Aportaciones voluntarias.*

1. La Asamblea General y, si los Estatutos sociales lo prevén, el Consejo Rector, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social por parte de los socios y asociados, si bien la retribución que establezca no podrá ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias al capital acordadas por la Asamblea General o, en su defecto, a la de las aportaciones obligatorias.

2. Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán carácter de permanencia propio del capital social, del que pasan a formar parte.

3. El derecho de reembolso de estas aportaciones voluntarias podrá ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector o la Asamblea General, según establezcan los estatutos, y según el régimen establecido para ello en esta ley.

Artículo 68. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los Estatutos sociales establecerán si las aportaciones obligatorias al capital social dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias será el acuerdo de admisión el que fije esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

Los estatutos también podrán prever si las aportaciones no exigibles a capital social reguladas en el artículo 64.1.b) de esta ley, cuyo reembolso ha sido rehusado tras la baja de sus titulares, dan derecho al devengo de intereses, desde la fecha en la que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.3, el Consejo Rector calcule el importe a reembolsar, hasta la fecha de su efectiva devolución. En este caso, la remuneración de estas aportaciones tendrá preferencia respecto de cualesquiera otra que apruebe la Asamblea General o establezcan los estatutos.

2. La remuneración de las aportaciones al capital social estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos previos a su reparto, limitándose el importe máximo de las retribuciones al citado resultado positivo que, en ningún caso, excederá en más de seis puntos del interés legal del dinero.

3. En la cuenta de resultados se indicará explícitamente el resultado antes de incorporar las remuneraciones a que se ha hecho referencia en los puntos anteriores, y el que se obtiene una vez computadas las mismas.

Artículo 69. *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de las sociedades cooperativas podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de derecho común, mediante acuerdo de la Asamblea General, sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley sobre el destino de la plusvalía resultante de la actualización.

2. Una vez se cumplan los requisitos exigidos para la disponibilidad de la plusvalía resultante, ésta se destinará por la sociedad cooperativa, en uno o más ejercicios, conforme a lo previsto en los Estatutos sociales, respetando, en todo caso, las limitaciones que en cuanto a disponibilidad establezca la normativa reguladora sobre actualización de balances.

No obstante, cuando la sociedad cooperativa tenga pérdidas sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y, el resto, a los destinos señalados anteriormente.

Artículo 70. *Transmisión de las aportaciones.*

1. Las aportaciones podrán transmitirse:

a) Por actos «inter vivos», únicamente a otros socios de la Sociedad Cooperativa, y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de dicho acuerdo.

Las transmisiones «inter vivos» requerirán la previa aprobación por el Consejo Rector, el cual podrá denegarlas cuando compruebe que dicha transmisión responde a un intento de eludir las normas legales, estatutarias o los acuerdos sociales, y que con ello se puede causar un perjuicio a la cooperativa o a los derechos de sus socios. Si se aprobara la transmisión, el adquirente estará obligado a asumir el compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada del que era titular el socio transmitente. En todo caso la transmisión habrá de notificarse al Consejo Rector de la sociedad cooperativa mediante escrito conjunto firmado por cedente y cesionario, debiendo respetarse, igualmente, el límite de la participación de cada socio en el capital social establecido en los Estatutos sociales.

b) Por sucesión «mortis causa», a los causa-habientes si fueran socios y así lo solicitan, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la presente Ley, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde la fecha de fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28, apartados 4 y 5.

2. Los asociados sólo podrán adquirir de los socios aportaciones voluntarias.

3. Quienes hubiesen adquirido por cualquier título aportaciones sociales, deberán comunicarlo a la sociedad mediante exhibición del documento que acredite la transmisión, al objeto de inscribir la nueva titularidad en el Libro de Registro de aportaciones sociales y, en su caso, en el Libro de Registro de Socios. Habrá de indicarse necesariamente el nombre, apellidos, y número de identificación fiscal del adquiriente si fuese persona física, y su razón o denominación social y código de identificación fiscal si fuese persona jurídica y, en ambos casos, su domicilio y nacionalidad.

Artículo 71. *Liquidación y reembolso de las aportaciones.*

1. Los estatutos regularán el reembolso de las aportaciones al capital social y de la parte repartible del Fondo de Reserva Obligatorio en caso de baja en la sociedad cooperativa. Los socios que causen baja tendrán derecho a que no les sea rehusado el reembolso de al menos el veinticinco por ciento de su aportación al capital social, pudiendo la Asamblea General establecer un porcentaje mayor. En las cooperativas agrarias este porcentaje será el que se establezca en sus estatutos sociales.

La liquidación de las aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que se puedan efectuar deducciones, salvo las señaladas en el punto 2 de este artículo.

Los estatutos deberán regular el referido derecho al reembolso conforme a los apartados siguientes.

2. Del valor acreditado de las aportaciones al capital social suscritas por el socio, se podrán efectuar las siguientes devoluciones y descuentos:

a) En los supuestos que corresponda, se deducirán, en primer lugar, las pérdidas imputadas o imputables al socio, reflejadas en el balance del cierre del ejercicio en que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provenga de otros anteriores, y estén sin compensar.

Y, en segundo lugar, las sanciones económicas impuestas al socio que no hubieran sido satisfechas, así como aquellas obligaciones de pago que el socio tenga pendientes con la sociedad cooperativa derivadas de su participación en la actividad cooperativizada o por cualquier otro concepto.

b) En los casos de baja no justificada por incumplimiento del periodo de permanencia mínimo, a que se hace referencia en el artículo 30.2 de esta Ley, se podrá establecer una deducción sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior. Los Estatutos sociales fijarán un porcentaje a deducir, sin que éste pueda superar el treinta por ciento.

3. El Consejo Rector dispondrá de un plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado la baja el socio, para proceder a efectuar el cálculo del importe a reembolsar de sus aportaciones al capital social, que deberá ser notificado al interesado.

El socio disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo por el procedimiento regulado en el artículo 32.3.c) de esta Ley.

4. Si el importe de la liquidación practicada resultara deudor para el socio, el Consejo Rector fijará un plazo, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año, para que abone dicho importe, con el devengo del interés legal del dinero.

5. El Consejo Rector podrá aplazar el reembolso de la liquidación en el plazo que señalen los estatutos sociales, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado siguiente, que no será superior a cinco años en caso de expulsión y baja no justificada, a tres años en caso de baja justificada, y a un año en caso de defunción, a contar, en todo caso, desde la fecha de cierre del ejercicio en el que el socio causó baja.

6. Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar en los casos de baja voluntaria no justificada y expulsión, y una tercera parte en los casos de baja voluntaria justificada.

Cuando el Consejo Rector o la Asamblea General, según se prevea en los estatutos, acuerde la devolución de las aportaciones no exigibles rehusadas, no podrá hacer uso del aplazamiento, y el reembolso deberá realizarse en el plazo máximo de dos años desde que se adopte el acuerdo.

7. En ningún caso podrán practicarse deducciones sobre las aportaciones voluntarias, ni se podrá aplicar el aplazamiento previsto en el apartado cuarto de este artículo.

8. Cuando los titulares de aportaciones no exigibles rehusadas, hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el Consejo Rector o la Asamblea General, se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.»

9. En caso de ingreso de nuevos socios o asociados, los estatutos preverán que sus aportaciones al capital social deberán efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones no exigibles rehusadas, cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares.

Esta adquisición de aportaciones se producirá:

a) En caso de existir varias solicitudes de reembolso de distinta fecha, por orden de antigüedad de las mismas.

b) En caso de existir varias solicitudes de reembolso de igual fecha, se sumarán las aportaciones de cada titular que haya causado baja, calculando el porcentaje de cada uno de ellos sobre el total. La sociedad cooperativa reembolsará las aportaciones de los que hayan causado baja atendiendo a los porcentajes calculados.

Artículo 72. *Aportaciones no integradas en el capital social.*

1. Los Estatutos sociales o la Asamblea General podrán establecer cuotas de ingreso y/o periódicas, que no integrarán el capital social ni serán reintegrables.

Dichas cuotas podrán ser diferentes para las distintas clases de socios previstos en esta Ley, o en función de la naturaleza física o jurídica de los mismos, o para cada socio en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada.

2. El importe de las cuotas de ingreso de los nuevos socios no podrá ser superior al veinticinco por ciento del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la sociedad cooperativa.

3. La entrega por los socios de cualquier tipo de bienes o la prestación de servicios para la gestión de la sociedad cooperativa, y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.

Artículo 73. *Participaciones especiales.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever la posibilidad de captar recursos financieros de socios o terceros, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años.

Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la sociedad cooperativa, tendrán la consideración de capital social. No obstante, dichos recursos podrán ser reembolsables, a criterio de la sociedad, siguiendo el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones en la legislación para las sociedades de responsabilidad limitada.

2. Estas participaciones especiales serán libremente transmisibles. Su emisión en serie requerirá acuerdo de la Asamblea General en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora del mercado de valores.

3. La suscripción de estas participaciones podrá tener carácter obligatorio para los socios si así lo disponen los Estatutos sociales, en cuyo caso el acuerdo requerirá mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados en la Asamblea.

Artículo 74. *Otros medios de financiación.*

1. Las sociedades cooperativas, por acuerdo de la Asamblea General, podrán emitir obligaciones cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable. Asimismo, la Asamblea General podrá acordar, cuando se trate de emisiones en serie, la admisión de financiación voluntaria de los socios, de los asociados, o de terceros no socios bajo cualquier modalidad jurídica y con los plazos y condiciones que se establezcan.

2. La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios, y darán derecho a la remuneración que se establezca en el momento de la emisión, y que deberá estar en función de la evolución de la actividad de la sociedad cooperativa, pudiendo, además, incorporar un interés fijo.

El acuerdo de emisión, que concretará el plazo de amortización y las demás normas de aplicación, podrá establecer el derecho de asistencia de sus titulares a la Asamblea General, con voz y sin voto.

Sección 2.ª Fondos sociales obligatorios

Artículo 75. *Fondo de Reserva Obligatorio.*

1. El Fondo de Reserva Obligatorio destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad cooperativa, es irrepartible entre los socios en un cincuenta por ciento, siendo repartible como máximo el otro cincuenta por ciento, si así lo determinan los Estatutos sociales, para los socios que causen baja justificada con arreglo a lo determinado en esta Ley, y siempre que el socio haya permanecido en la sociedad cooperativa durante al menos cinco años o el plazo superior que puedan establecer los Estatutos sociales.

Al Fondo de Reserva Obligatorio se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos que establezcan los Estatutos sociales o fije la Asamblea General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 de esta Ley o el porcentaje de los resultados, caso de optar la sociedad cooperativa por la no contabilización separada de los resultados cooperativos de los extracooperativos.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en la baja no justificada de socios.

c) Las cuotas de ingreso y periódicas de los socios cuando estén previstas en los Estatutos sociales o las establezca la Asamblea General.

d) Los resultados de las operaciones reguladas en el artículo 135.3 de esta Ley.

2. La parte repartible del Fondo de Reserva Obligatorio tendrá la consideración de aportación obligatoria al capital social, pero no podrá actualizarse ni devengar intereses.

La imputación de la parte repartible del Fondo de Reserva Obligatorio será con arreglo a la actividad cooperativizada, como determine la Asamblea General en su reunión ordinaria de aprobación de las cuentas anuales y destino de los resultados económicos anuales.

3. Con independencia del Fondo de Reserva Obligatorio, la sociedad cooperativa deberá constituir y dotar de fondos que, por la normativa que le resulte de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio en función de su actividad o clasificación.

Artículo 76. *Fondo de Formación y Promoción.*

1. El Fondo de Formación y Promoción se destinará, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los Estatutos sociales o la Asamblea General, a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades:

a) La formación de sus socios y trabajadores en los principios y valores cooperativos, o en materias específicas de su actividad societaria o técnico-laboral y demás actividades cooperativas.

b) La difusión del cooperativismo, la promoción de las relaciones entre sociedades cooperativas y del asociacionismo cooperativo.

c) La promoción cultural, profesional y asistencial de los socios, del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental.

2. Para el cumplimiento de los fines de este fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades, pudiendo aportar, total o parcialmente, su dotación.

3. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

4. Se destinará necesariamente al Fondo de Formación y Promoción:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados que establezcan los Estatutos sociales o fije la Asamblea General contemplados en el artículo 80.1 de esta Ley.

b) Las sanciones económicas que imponga la sociedad cooperativa a sus socios.

5. El Fondo de Formación y Promoción es inembargable e irrepartible entre los socios, incluso en el caso de liquidación de la sociedad cooperativa, y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas. El Fondo de Formación y Promoción sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

6. El importe del Fondo que no se haya aplicado o comprometido, deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación, en cuentas de ahorro, en títulos de la deuda pública estatal o títulos de deuda pública emitidos por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

Sección 3.ª Fondos sociales voluntarios

Artículo 77. *Fondo de Reembolso.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever la constitución de un fondo que permita la revalorización de las aportaciones que se restituyan a los socios que causen baja, y que lleven, como mínimo, cinco años en la sociedad cooperativa en la fecha de la baja.

2. La Asamblea General determinará la parte de los excedentes que se destinará en cada ejercicio a la dotación de dicho fondo, al que no podrán imputarse las deudas sociales. La revalorización se calculará sobre el valor nominal de las aportaciones en el momento de la baja y tendrá como límite máximo el incremento del IPC de los últimos cinco años.

Sección 4.ª Ejercicio económico

Artículo 78. *Clases de resultados contables.*

1. Puede haber dos tipos de resultados contables: los cooperativos y los extracooperativos.

2. Son resultados cooperativos los que se derivan de:

a) Las actividades integradas en el objeto social.

b) La gestión de la tesorería de la sociedad cooperativa.

c) La actividad financiera de la sección de crédito de la sociedad cooperativa.

d) En el caso de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, la actividad cooperativizada llevada a cabo por terceras personas no socias, si la cooperativa cumple los límites establecidos por la presente Ley.

e) Los ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando estas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia sociedad cooperativa.

f) La regularización de balances, de acuerdo con el artículo 83 de esta Ley.

g) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material o inmaterial destinados al cumplimiento del objeto social, si se revierte la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado material o inmaterial, igualmente afectos al cumplimiento del objeto social, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, excepto las pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.

3. Son resultados extracooperativos los que se derivan de:

a) La actividad cooperativizada llevada a cabo con personas no socias, excepto lo dispuesto en este artículo en su apartado 2.d).

b) Las actividades económicas o fuentes ajenas, directa o indirectamente, a las finalidades específicas de la cooperativa.

c) Las inversiones o participaciones financieras en sociedades que no cumplan los requisitos establecidos en este artículo en su apartado 2.e).

d) La enajenación de los elementos del activo inmovilizado, cuando no puedan considerarse resultados cooperativos según lo dispuesto en este artículo en su apartado 2.f).

Artículo 79. *Ejercicio económico y determinación de resultados.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la sociedad y coincidirá con el año natural si los Estatutos sociales no disponen lo contrario.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa contable, considerando, no obstante, también como gastos las siguientes partidas:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión de la sociedad cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los

anticipos societarios a los socios trabajadores o de trabajo, imputándolos en el periodo en que se produzca la prestación de trabajo.

b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la sociedad cooperativa, sea dicha retribución fija, variable o participativa.

3. Figurarán en contabilidad separada los resultados extracooperativos. Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la sociedad cooperativa.

4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, la sociedad cooperativa podrá optar en sus Estatutos sociales por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos.

5. Las sociedades cooperativas que sean calificadas como entidades sin ánimo de lucro podrán crear una reserva estatutaria irrepartible. A esta reserva se destinarán el resto de resultados positivos y su finalidad será necesariamente la reinversión en la consolidación y mejora de los servicios de la sociedad cooperativa. A ella se podrán imputar la totalidad de las pérdidas conforme a lo establecido en el artículo 81.2.a) de esta Ley.

Artículo 80. *Aplicación de los excedentes.*

1. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, el quince por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y el cinco por ciento al Fondo de Formación y Promoción.

2. De los beneficios extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un cincuenta por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio.

3. Los excedentes y beneficios extracooperativos disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán, conforme establezcan los Estatutos sociales o acuerde la Asamblea General en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación a fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a incrementar los fondos obligatorios que se contemplan en los artículos 75 y 76 de esta Ley.

4. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la sociedad cooperativa. Los Estatutos sociales o en su defecto, la Asamblea General, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijarán la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.

5. La sociedad cooperativa podrá reconocer y concretar en sus Estatutos sociales, o por acuerdo de la Asamblea General, el derecho de sus trabajadores asalariados a percibir una retribución extraordinaria, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico. Dicha retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

6. La aplicación de excedentes a los asociados se ajustará a lo previsto en el artículo 34.2.f) de esta Ley.

Artículo 81. *Imputación de pérdidas.*

1. Los Estatutos sociales deberán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, siendo válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas la sociedad cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas, sin perjuicio de lo previsto para el Fondo de Reembolso en esta Ley.

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrán imputarse, como máximo, dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios

extracooperativos que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la sociedad cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en el artículo 28.2 b) de esta Ley, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la sociedad cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubiera producido.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la Asamblea General. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho periodo, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el Consejo Rector.

4. La imputación de pérdidas a los asociados se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de esta Ley.

CAPÍTULO VII

De la documentación social y contabilidad

Artículo. *82. Documentación social.*

1. Las sociedades cooperativas llevarán en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro registro de socios.
b) Libro registro de asociados.
c) Libro registro de aportaciones al capital social.
d) Libro de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, de los liquidadores y, en su caso, del Comité de Recursos y de las Juntas Preparatorias.
e) Libro de inventarios y cuentas anuales y Libro diario.
f) Libro registro de aportaciones al Fondo de Reserva Obligatorio.
g) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización, por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

3. También son válidos los asientos y las anotaciones realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadernados correlativamente para formar los libros contables obligatorios, los cuales serán legalizados por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

4. Los libros y demás documentos de la sociedad cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del Consejo Rector, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la trascripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 83. *Contabilidad y cuentas anuales.*

1. Las sociedades cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio y normativa contable, con las peculiaridades contenidas en esta Ley y normas que la desarrollen, pudiendo formular las cuentas anuales en modelo abreviado cuando concurran las mismas circunstancias establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

2. El Consejo Rector está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social, que será establecida

estatutariamente, las cuentas anuales, el informe de gestión en caso de que sea preciso y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios incluyendo la relación nominal de los mismos, con mención de su nombre, apellidos y número del documento nacional de identidad.

4. El Consejo Rector presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la Asamblea General de aprobación de las cuentas anuales y de aprobación de los excedentes y/o imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas así como del informe de gestión y del informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría, o éste se hubiera practicado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

5. Cuando la sociedad estuviera obligada a efectuar el depósito de sus cuentas anuales en el Registro Mercantil, únicamente deberá depositar en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia acreditación de la documentación presentada en el Registro Mercantil.

6. La inscripción se realizará según lo dispuesto en el artículo 19 de la presente ley.

Artículo 84. *Auditoría de cuentas.*

1. Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo o por cualquier otra norma legal de aplicación, así como cuando lo establezcan los Estatutos sociales o lo acuerde la Asamblea General.

2. Si la sociedad cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el cinco por ciento de los socios podrá solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia que, con cargo a la sociedad, nombre un auditor de cuentas para que efectúe la revisión de cuenta anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

3. La designación de los auditores de cuentas corresponde a la Asamblea General y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los auditores deberá hacerse por un periodo de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente una vez haya finalizado el periodo inicial.

No obstante, cuando la Asamblea General no hubiera nombrado oportunamente los auditores, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a cabo su cometido, el Consejo Rector y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia que nombre un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

4. Una vez nombrado el auditor, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

5. La sociedad cooperativa debe solicitar, al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la inscripción del nombramiento de auditor de cuentas en el plazo de un mes contado desde el día de su nombramiento. El nombramiento tiene efectos desde el día que la persona elegida lo acepte.

CAPÍTULO VIII

De la fusión, escisión y transformación

Sección 1.ª Fusión

Artículo 85. *Modalidades y efectos de la fusión.*

1. Será posible la fusión de sociedades cooperativas en una nueva o la absorción de una o más por otra sociedad cooperativa ya existente.

Las sociedades cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones del capital social a los socios.

2. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán disueltas, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios y socios pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas. Los Fondos Sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en los de igual clase de la nueva sociedad cooperativa o de la absorbente.

Artículo 86. *Proyecto de fusión.*

1. Los Consejos Rectores de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión redactarán el proyecto de fusión que deberán suscribir como convenio previo y tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La denominación, clase y domicilio de las sociedades cooperativas que participan en la fusión de la nueva sociedad, así como los de la nueva sociedad, en su caso, y los datos identificadores de su inscripción en los registros correspondientes.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio o asociado de las sociedades cooperativas que se extingan, como aportación al capital de la sociedad cooperativa nueva o absorbente, computando, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y obligaciones que vayan a reconocerse a los socios de las sociedades disueltas en la utilización de los servicios de la sociedad nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las sociedades cooperativas que se extingan en la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

f) Descripción de los bienes muebles e inmuebles a los que, a consecuencia de la fusión, pueda afectar algún cambio de titularidad en cualquier registro público.

g) La fecha de elaboración del proyecto.

2. Firmado el convenio previo de fusión, los consejos rectores de las sociedades cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de los socios de las sociedades cooperativas que se disuelven en la nueva o absorbente.

3. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las sociedades cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha de elaboración del proyecto.

Artículo 87. *Información a los socios sobre la fusión.*

Al publicar la convocatoria de la Asamblea General, cada una de las sociedades participantes en la fusión deberá poner a disposición de sus socios en el domicilio social la siguiente documentación:

1.º El proyecto de fusión a que se refiere el artículo anterior.

2.º Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participan en la fusión o, para las sociedades cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, de los ejercicios transcurridos desde su constitución; junto con los correspondientes informes de los interventores y, en su caso, de los auditores de cuentas.

3.º El balance de fusión de cada una de las sociedades. Podrá considerarse balance de fusión al último balance anual aprobado, siempre que hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de la celebración de la Asamblea que ha de resolver sobre la fusión. En caso contrario, será preciso elaborar un balance, que deberá ser censurado por los interventores o auditado externamente y someterse a la aprobación de la Asamblea. La impugnación del balance de fusión no podrá suspender por sí sola la ejecución de la misma.

4.º Un informe redactado por el Consejo Rector sobre la conveniencia y efectos de la fusión.

5.º El proyecto de Estatutos sociales de la nueva sociedad o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de las modificaciones que, en su caso, hayan de introducirse en los Estatutos sociales de la sociedad absorbente.

6.º Los Estatutos sociales vigentes de las sociedades que participan en la fusión.

7.º La relación de nombres, apellidos y número de identificación fiscal, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social, y código de identificación fiscal, si fueran personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y el domicilio de los miembros del Consejo Rector de las sociedades cooperativas que participen en la fusión, la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como miembros del Consejo Rector como consecuencia de la fusión.

Artículo 88. *Acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión será adoptado en Asamblea General por cada una de las sociedades cooperativas que se fusionen, por la mayoría de dos tercios presentes y representados.

2. La convocatoria de la Asamblea General deberá incluir las menciones mínimas del proyecto de fusión y hará constar el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo anterior, así como a pedir la entrega o el envío del texto íntegro de los mismos gratuitamente.

3. El acuerdo de fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto de fusión y, cuando la fusión se realice mediante la creación de una nueva sociedad, deberá incluir las menciones exigidas en esta Ley para la constitución de una sociedad cooperativa en cuanto resulten de aplicación.

4. El acuerdo de fusión de cada una de las sociedades cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un diario de gran difusión en la provincia del domicilio social. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente el derecho de oposición de los acreedores.

5. Desde el momento en el que el proyecto de fusión haya sido aprobado por la Asamblea General de cada una de las sociedades cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar con el procedimiento de fusión.

Artículo 89. *Derecho de separación del socio.*

1. Tendrán derecho a separarse de la sociedad cooperativa:

a) Los socios de todas las sociedades cooperativas participantes en la fusión que hayan votado en contra de la misma.

b) Los socios que, no habiendo asistido a la Asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido al Consejo Rector, dentro de los cuarenta días siguientes a la publicación del último de los anuncios del acuerdo de fusión.

2. En caso de ejercer ese derecho, la baja del socio se entenderá justificada, debiendo formalizarse dentro del mes siguiente a la fecha de realización de la Asamblea o, en su caso, de la presentación del referido escrito. La devolución de su aportación, para el caso de los socios de las sociedades cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión, será obligación de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 90. *Derecho de oposición de los acreedores.*

La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurran dos meses desde la fecha del último anuncio del acuerdo a que se refiere al artículo 88.4 de esta Ley.

Durante este plazo los acreedores ordinarios de las sociedades que se extinguen, cuyos créditos hayan nacido antes del último anuncio de fusión y que no estén adecuadamente garantizados, podrán oponerse por escrito a la fusión, en cuyo caso ésta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si, previamente, la sociedad deudora, o la que vaya a resultar de la fusión, no aporta garantía suficiente para los mismos. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

Artículo 91. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas Asambleas Generales de las sociedades cooperativas que se fusionan, que habrá de contener los balances de fusión de las sociedades que se extinguen.

Si la fusión se realizara mediante la creación de una nueva sociedad cooperativa, la escritura deberá contener, además, las menciones exigidas en el artículo 14 de esta Ley, en cuanto resulten de aplicación para la constitución de la misma; si se realizan por absorción contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la sociedad absorbente con motivo de la fusión.

2. En la escritura de fusión los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de acreedores con derecho a ella o, de haber existido, manifestar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación en este caso de los acreedores, los créditos y las garantías prestadas.

3. La escritura de fusión tendrá eficacia en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia para la cancelación de las sociedades cooperativas que se extinguen y la inscripción de la nuevamente constituida o modificaciones de la absorbente.

Artículo 92. *Fusión de las sociedades cooperativas con otras sociedades.*

1. Las sociedades cooperativas podrán fusionarse con sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, siempre que no exista una norma legal que lo prohíba.

En estas fusiones, será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de socios y acreedores de las sociedades cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 87, 88, 89 y 90 de la presente Ley.

2. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones al socio, que ejercite el derecho de separación, deberá tener lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que se haga uso del mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71.4 de esta Ley. Hasta que no se hayan pagado estas liquidaciones, no podrá formalizarse la fusión.

En cuanto al destino del Fondo de Formación y Promoción, de la parte irrepartible del Fondo de Reserva Obligatorio y Fondo de Reserva Voluntario que estatutariamente tenga carácter de irrepartible, se estará a lo dispuesto en el artículo 102 de esta Ley para el caso de liquidación.

Sección 2.ª Escisión

Artículo 93. *Escisión.*

1. La escisión de la sociedad cooperativa podrá consistir en la extinción de ésta, sin liquidación previa, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de socios en dos o más partes. Cada una de éstas se traspasará en bloque a las sociedades cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras sociedades cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denominará escisión-fusión.

2. También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una sociedad cooperativa, sin la disolución de ésta, traspasándose en bloque lo segregado a otras sociedades cooperativas de nueva creación o ya existentes.

3. El proyecto de escisión, suscrito por los Consejos Rectores de las sociedades cooperativas participantes, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de los socios y asociados que vayan a transferirse a las sociedades cooperativas resultantes o absorbentes.

4. En defecto de cumplimiento por una sociedad cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes sociedades cooperativas beneficiarias del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la sociedad cooperativa escindida no ha

dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia sociedad cooperativa escindida por la totalidad de la obligación.

5. La escisión de sociedades cooperativas se regirá, con las salvedades contenidas en los apartados anteriores de este artículo, por las normas reguladoras de la fusión, en lo que fueran aplicables, y los socios y acreedores de las sociedades cooperativas participantes podrán ejercer los mismos derechos.

Sección 3.ª Transformación

Artículo 94. *Transformación de sociedad cooperativa en otras sociedades.*

1. Las sociedades cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, de conformidad con la normativa que resulte de aplicación, sin que ello afecte a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

2. La transformación se regirá por los siguientes requisitos:

a) Habrá de ser acordada por la Asamblea General, con mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

b) Los socios de la sociedad cooperativa gozarán del derecho de separación en los términos previstos para el caso de fusión en el artículo 89 de esta Ley.

c) La participación de los socios de la sociedad cooperativa en el capital social de la nueva entidad habrá de ser proporcional a la que tenían en aquélla. No obstante, el acuerdo de transformación en algún tipo de entidad de cuyas deudas respondan personalmente los socios, tan sólo surtirá efectos respecto de los que hayan votado a favor del acuerdo.

d) Los saldos de los Fondos de Reserva Obligatorios, el Fondo de Formación y Promoción y cualesquiera otros fondos o reservas que estatutariamente no sean repartibles entre los socios, recibirán el destino previsto en esta Ley para el caso de liquidación de la sociedad cooperativa.

e) La escritura pública de transformación incluirá todas las menciones legales o reglamentariamente exigidas para la constitución de la entidad cuya forma se adopte, respetando lo dispuesto en la presente ley.

Dicha escritura pública habrá de ser presentada en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia para inscribir la baja correspondiente, en el plazo de un mes contado desde el día de su otorgamiento. Se acompañará con el balance de situación cerrado el día anterior al acuerdo de transformación y verificado por los auditores de cuentas, salvo que hubieren transcurrido menos de seis meses desde el cierre del balance del último ejercicio, y éste hubiese sido depositado en el domicilio social, a disposición de los socios, desde el mismo día en que se cursó convocatoria de la Asamblea General, en cuyo caso será dicho balance el que acompañará a la escritura.

f) El acuerdo de transformación adoptado por la Asamblea General deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de gran difusión en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 95. *Transformación en sociedad cooperativa.*

1. Cualquier entidad o sociedad que no tenga carácter cooperativo y las agrupaciones de interés económico podrán transformarse en una sociedad cooperativa siempre que, en su caso, se cumplan los requisitos de la legislación sectorial, y que los respectivos miembros de aquéllas puedan asumir la posición de cooperadores en relación con el objeto social previsto para la entidad resultante de la transformación.

2. La transformación, que no afectará a la personalidad jurídica de la entidad transformada, se hará constar en escritura pública, que habrá de ser otorgada por la sociedad y por todos los socios que pasen a responder personalmente de las deudas sociales. La escritura pública deberá contener el acuerdo de transformación, las menciones exigidas en el artículo 14.2 letras f), g) y j) de esta Ley, el balance de la entidad transformada cerrado el día anterior a la adopción del acuerdo, la relación de socios que se integran en la sociedad cooperativa y su participación en el capital social, sin perjuicio de lo que exija la normativa por la que se regía la entidad transformada.

3. La escritura pública de transformación se presentará para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, y en cuantas oficinas o registros resulten pertinentes de conformidad con el régimen de la sociedad transformada.

Si la sociedad que se transforma estuviera inscrita en el Registro Mercantil, para la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia de la escritura de transformación, deberá constar en la misma nota de aquel, la inexistencia de obstáculos para la transformación, y de haberse extendido diligencia de cierre provisional de su hoja, acompañándose certificación en la que conste la trascripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

CAPÍTULO IX

De la disolución y liquidación

Sección 1.ª De la disolución

Artículo 96. *Causas de disolución.*

La sociedad cooperativa se disolverá:

a) Por cumplimiento del término fijado en los estatutos sociales.

b) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

c) Por la descalificación de la sociedad cooperativa.

d) Por la conclusión de la actividad que constituya su objeto cuando así lo dispongan los estatutos sociales o por la imposibilidad manifiesta de conseguir el fin social.

e) Por falta de ejercicio de la actividad cooperativizada durante dos años o por la paralización de los órganos sociales durante dos años, de modo que resulte imposible su funcionamiento.

f) Por reducción del número de socios o del capital social por debajo de la cifra fijada en los estatutos sociales, sin que se restablezca en el plazo de un año.

g) Por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio contable a menos de la mitad del capital social mínimo fijado en los estatutos sociales, a no ser que, en el plazo de un año, éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la ley concursal.

h) Por fusión, absorción o escisión total.

i) Por cualquier otra causa establecida en los estatutos sociales.

Artículo 97. *Acuerdo de disolución o de solicitud de declaración de concurso.*

1. En los casos previstos en el artículo 96 letras e), f), g), h), e i) la disolución requerirá acuerdo de la Asamblea General adoptado por la mayoría simple de votos, salvo que los estatutos sociales exigieran otra mayor. El Consejo Rector deberá convocar la Asamblea General en el plazo de un mes desde que haya constatado la existencia de la causa, para que adopte el acuerdo de disolución o, en su caso, de solicitud de declaración de concurso.

2. Cualquier socio podrá requerir del Consejo Rector para que efectúe la convocatoria de la Asamblea General, para la adopción del acuerdo de disolución o, de declaración de concurso, si, a su juicio, existe causa legítima de disolución o, de solicitud de declaración de concurso, en su caso.

3. Si la Asamblea General no se celebrara, o no adoptara alguno de los acuerdos previstos en el apartado primero de este artículo, el Consejo Rector o los socios que representen la décima parte del total de los de la sociedad cooperativa podrán instar la disolución de la sociedad o la declaración de concurso ante el órgano jurisdiccional competente.

4. El incumplimiento de la obligación de convocar la Asamblea General o de solicitar la disolución judicial o la declaración de concurso determinará la responsabilidad solidaria de los miembros del Consejo Rector por todas las deudas sociales generadas un mes después de que se constatara la causa que justifica la disolución o declaración de concurso.

5. En el plazo de un mes desde el día que se otorgue la escritura pública de disolución, o desde que se dicte resolución administrativa o judicial, el documento público deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia. Previamente deberá publicarse la disolución en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

6. En la escritura de disolución los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de acreedores con derecho a ella o, de haber existido, manifestar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación en este caso de los acreedores, los créditos y las garantías prestadas.

Artículo 98. *Reactivación de la sociedad disuelta.*

1. Salvo en los casos de disolución judicial o administrativa la Asamblea General podrá acordar el retorno de la sociedad disuelta a su vida activa siempre que haya desaparecido la causa de disolución, el patrimonio contable no sea inferior al capital social mínimo fijado en los Estatutos sociales y no haya comenzado el pago de la cuota de liquidación a los socios.

El acuerdo de reactivación deberá ser acordado por una mayoría de dos tercios de votos presentes y representados, y se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes desde su adopción. La escritura pública deberá presentarse para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia en el plazo de un mes contado desde el día de su otorgamiento. Previamente deberá publicarse el acuerdo de reactivación en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Los acreedores sociales podrán oponerse al acuerdo de reactivación, en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para el caso de fusión.

Sección 2.ª De la liquidación

Artículo 99. *Liquidación.*

1. Disuelta la sociedad se abrirá el periodo de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión.

2. La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante ese tiempo deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

3. Durante el periodo de liquidación continuarán aplicándose a la sociedad las normas previstas en esta Ley que no sean incompatibles con las establecidas en esta sección.

4. Si los estatutos sociales no hubieran previsto a quién corresponde realizar las tareas de liquidación, la Asamblea General elegirá entre los socios y por mayor número de votos emitidos a los liquidadores, en número impar. La votación será secreta a petición de cualquier socio. Se debe solicitar, al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, la inscripción del nombramiento de liquidadores en el plazo de un mes contado desde el día de su nombramiento. El nombramiento tiene efectos desde el día que las personas elegidas lo acepten.

5. Cuando los liquidadores sean tres o más, actuarán en forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

6. Transcurrido dos meses desde la disolución, sin que se hubiese efectuado el nombramiento de liquidadores, el Consejo Rector o cualquier socio, en su caso, podrá solicitar del órgano jurisdiccional competente su designación, que podrá recaer en personas no socios, efectuándose el nombramiento en el plazo de un mes.

7. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación también en el caso de fallecimiento o de cese de liquidador único o de la mayoría de los liquidadores que actúen colegiadamente, sin que existan suplentes.

8. Hasta el nombramiento de los liquidadores, el Consejo Rector continuará en las funciones gestoras y representativas de la sociedad.

9. Designados los liquidadores, el Consejo Rector cesará en sus funciones desde ese momento, y suscribirá con aquellos el inventario y balance de la sociedad, referidos al día en que se inicie la liquidación y antes de que los liquidadores comiencen sus operaciones.

10. Durante el periodo de liquidación, se mantendrán las convocatorias y reuniones de Asambleas Generales que se convocarán por los liquidadores, quienes las presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación.

11. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los socios que representen el veinte por ciento del total de los votos sociales podrán solicitar del órgano jurisdiccional competente la designación de un Interventor que fiscalice las operaciones de liquidación.

Artículo 100. *Régimen jurídico de los liquidadores.*

1. Serán de aplicación a los liquidadores las normas establecidas para el Consejo Rector que no se opongan a lo dispuesto en esta sección.

2. Salvo disposición contraria en los Estatutos sociales, los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

3. Transcurridos tres años desde la apertura de la liquidación sin que se haya sometido a la aprobación de la Asamblea General el balance final de la liquidación, cualquier socio o persona con interés legítimo podrá solicitar del órgano jurisdiccional competente la separación de los liquidadores. El juez, previa audiencia de los liquidadores, acordará la separación si no existiere causa que justifique la dilación y nombrará liquidadores a la persona o personas que tenga por conveniente, fijando su régimen de actuación. Contra la resolución por la que se acuerde la separación y el nombramiento de liquidadores, no cabrá recurso alguno. La retribución de los nuevos liquidadores será la establecida para los síndicos en caso de concurso.

4. La separación de los liquidadores podrá ser acordada por la Asamblea General aún cuando no conste en el orden del día, salvo que aquellos hubiesen sido designados por el procedimiento establecido en el apartado anterior, en cuyo caso solo podrá ser decidida por el juez, a solicitud fundada de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos sociales.

5. Corresponde a los liquidadores de la sociedad:

a) Velar por la integridad del patrimonio social.

b) Llevar la contabilidad de la sociedad, llevar y custodiar los libros y correspondencia de la sociedad cooperativa.

c) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la sociedad.

d) Reclamar y percibir los créditos y pagar las deudas sociales.

e) Enajenar los bienes sociales. Los inmuebles se venderán necesariamente en pública subasta, salvo que la Asamblea General autorice expresamente su venta al margen de subasta y apruebe la concreta propuesta de venta.

f) Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses sociales.

g) Satisfacer a los socios la cuota resultante de la liquidación y transferir a quien corresponda el Fondo de Formación y Promoción y el sobrante del haber líquido de la sociedad cooperativa, ateniéndose a las normas que se establecen en el artículo 102 de esta Ley.

h) Ostentar la representación de la sociedad cooperativa en juicio y fuera de él para el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.

i) Solicitar la declaración del concurso conforme a lo dispuesto en la legislación concursal.

Artículo 101. *Balance final.*

1. Finalizadas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la Asamblea General un balance final, un informe de gestión sobre dichas operaciones y un proyecto de distribución del activo sobrante, que deberán censurar previamente los interventores de la liquidación, en el caso de haber sido nombrados.

2. El balance final y el proyecto de distribución deberán ser publicados en uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dichos balance y proyecto podrán ser impugnados en el plazo de cuarenta días a contar desde su publicación y conforme al procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General, por cualquier socio que se sienta agraviado y por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto del activo resultante. No obstante, los liquidadores podrán

proceder a realizar pagos a cuenta del haber social siempre que por su cuantía no hayan de verse afectados por el resultado de aquellas reclamaciones.

Artículo 102. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social, hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos. A estos efectos, el Fondo de Formación y Promoción no tendrá la consideración de haber social.

2. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social, sin perjuicio de lo pactado en la financiación subordinada, se adjudicará por el siguiente orden:

a) El importe del Fondo de Formación y Promoción se pondrá a disposición de la entidad federativa a la que esté asociada la sociedad cooperativa. Si no lo estuviere, dicho importe se ingresará al Consejo Superior del Cooperativismo de la Región de Murcia para destinarlo al fomento y promoción del cooperativismo y si este Consejo no estuviera constituido, se pondrá a disposición de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para destinarlo al fomento y promoción del cooperativismo.

b) Se reintegrará a los socios el importe de las aportaciones al capital social que tuvieran acreditadas y de la parte repartible del Fondo de Reserva Obligatorio, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores, actualizados en su caso; comenzando por las aportaciones de los asociados, socios cooperadores, las aportaciones voluntarias de los demás socios y a continuación las aportaciones obligatorias.

c) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la Asamblea General, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en los Estatutos sociales o en dicho acuerdo y, en su defecto, en proporción a las actividades realizadas por cada uno de los socios con la sociedad cooperativa durante los últimos cinco años o, para las sociedades cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

d) El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la sociedad cooperativa o de la entidad federativa que figure expresamente recogida en los estatutos sociales o que se designe por acuerdo de Asamblea General. De no producirse designación, dicho importe se ingresará al Consejo Superior del Cooperativismo de la Región de Murcia para destinarlo al fomento y promoción del cooperativismo y si este Consejo no estuviera constituido se pondrá a disposición de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para destinarlo al fomento y promoción del cooperativismo.

Si la entidad designada fuera una sociedad cooperativa, ésta deberá incorporarlo a la parte irrepartible del Fondo de Reserva Obligatorio, comprometiéndose a que durante un periodo de quince años tenga un carácter de indisponibilidad, sin que sobre el importe incorporado se puedan imputar pérdidas originadas por la sociedad cooperativa. Si lo fuere una entidad asociativa, deberá destinarlo a apoyar proyectos de inversión promovidos por sociedades cooperativas.

Cualquier socio de la sociedad cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra sociedad cooperativa, podrá exigir que la parte proporcional del haber líquido sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de socios, se ingrese en la parte irrepartible del Fondo de Reserva Obligatorio de la sociedad cooperativa a la que se incorpore, siempre que así lo hubiera solicitado con anterioridad a la fecha de la convocatoria de la Asamblea General que deba aprobar el balance final de liquidación.

El sobrante, si lo hubiere, tanto del Fondo de Reserva Obligatorio como del haber líquido de la cooperativa, se pondrá a disposición de la unión o federación a la que estuviese asociada la sociedad cooperativa. Si no lo estuviere, se pondrá a disposición del Consejo Superior del Cooperativismo de la Región de Murcia y, si este Consejo no estuviera constituido, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para destinarlo al fomento y promoción del cooperativismo.

3. Mientras no se reembolsen las aportaciones no exigibles, los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una

vez satisfecho el importe del Fondo de Formación y Promoción, y antes del reintegro de las restantes aportaciones de los socios.

Artículo 103. *Extinción.*

1. Finalizada la liquidación, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad en la que deberán manifestar:

a) Que el balance final y el proyecto de distribución del activo han sido aprobados por la Asamblea General y publicados en uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 101 de esta Ley, sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 102 de esta Ley y consignado las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que hayan de recibir el remanente del Fondo de Formación y Promoción y del haber líquido sobrante.

2. A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación, el proyecto de distribución del activo y el certificado de acuerdo de la Asamblea.

Los liquidadores deberán solicitar en la escritura la cancelación de los asientos registrales de la sociedad.

La escritura pública se debe presentar al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia para su inscripción en el plazo de un mes contado desde el día de su otorgamiento, depositando en dicha dependencia los libros y documentos relativos a la sociedad cooperativa, que se conservarán durante un periodo de seis años.

No será necesario depositar esa documentación si en la escritura de extinción los liquidadores asumen el deber de conservarla durante un periodo de seis años contados desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad o manifiestan que la sociedad carece de dicha documentación.

CAPÍTULO X

Clases de sociedades cooperativas

Sección 1.ª Sociedades cooperativas de trabajo asociado

Artículo 104. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas de trabajo asociado las que asocian a personas físicas que, mediante su trabajo, a tiempo parcial o completo, realizan cualquier actividad económica, profesional o social para producir en común bienes o servicios para terceros.

En las sociedades cooperativas de trabajo asociado los socios que realizan actividad cooperativizada se denominan y tienen la condición de socios trabajadores.

2. Podrán ser admitidos como socios trabajadores quienes tengan capacidad legal para realizar la actividad cooperativizada en el Estado español. Los extranjeros podrán serlo según lo previsto en la legislación específica para la prestación de su trabajo en España. La pérdida de la condición de socio trabajador determinará la extinción de su prestación de trabajo en la sociedad cooperativa.

3. La relación del socio trabajador con la sociedad cooperativa es societaria.

4. A efectos de la Seguridad Social de los socios trabajadores se atenderá a los que establezca la legislación estatal; en todo caso los Estatutos sociales determinarán el Régimen de Seguridad Social por el que optan los socios.

5. Serán de aplicación a los centros de trabajo y a los socios trabajadores las normas generales sobre salud laboral y sobre prevención de riesgos laborales, siempre en atención a las especialidades de la relación societaria que vincula a los socios con la sociedad cooperativa.

Los socios trabajadores menores de dieciocho años estarán sujetos a las limitaciones para trabajos nocturnos, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos que establezca la legislación laboral para trabajadores menores de dieciocho años.

6. El número de trabajadores asalariados en la sociedad cooperativa con contrato por tiempo indefinido no podrá ser superior al treinta por ciento del total de sus socios. Será válida la superación de este porcentaje por necesidades objetivas de la empresa y por un periodo máximo de tres meses, debiéndose solicitar autorización a la autoridad competente en materia de sociedades cooperativas de la Región de Murcia. En cualquier caso, quedan excluidos del cómputo de ese porcentaje:

a) Los trabajadores integrados en la sociedad cooperativa por subrogación legal, así como aquellos que se incorporen a las actividades subrogadas.

b) Los trabajadores que se negaren expresamente a ser socios trabajadores, o manifestaren al Consejo Rector su negativa.

c) Los trabajadores que presten su trabajo en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Tendrán este carácter los servicios prestados directamente a la Administración pública y entidades que coadyuven al interés general en locales de titularidad pública.

d) Los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la sociedad cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

e) Los trabajadores contratados en virtud de cualquier disposición de fomento de empleo de disminuidos físicos o psíquicos.

7. Los Estatutos sociales podrán fijar el procedimiento por el que los trabajadores no socios puedan adquirir tal condición. En las sociedades cooperativas reguladas en este artículo que rebasen el límite de trabajo asalariado fijado en el número sexto, el trabajador con contrato de trabajo por tiempo indefinido y más de dos años de antigüedad en la sociedad cooperativa deberá ser admitido como socio trabajador, sin periodo de prueba, si reúne los demás requisitos exigidos para ser socio y así lo solicita al Consejo Rector en el plazo de seis meses a contar desde aquel en que puedo ejercitar tal derecho.

8. Los Estatutos sociales podrán prever y regular la posibilidad de admitir socios trabajadores de duración determinada, con derechos y obligaciones similares a los de duración indefinida. Su número no podrá superar el treinta por ciento de los socios trabajadores de carácter indefinido más los trabajadores con contrato por tiempo indefinido.

9. Los socios trabajadores tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes, denominadas anticipos societarios, que no tienen la consideración de salarios, según su participación en la actividad cooperativizada.

10. La actividad cooperativizada será la realizada por los socios trabajadores y los trabajadores de la cooperativa, entendiéndose los resultados y rendimientos de los mismos como cooperativos, en los términos señalados por el artículo 78.2.d).

Artículo 105. *Socios trabajadores en situación de prueba.*

1. Los Estatutos sociales podrán prever un periodo de prueba como requisito para la admisión como socio trabajador y la posibilidad de reducirlo o suprimirlo por acuerdo entre la sociedad cooperativa y el aspirante a socio trabajador. El número de socios trabajadores en situación de prueba no excederá del veinte por ciento del total de socios trabajadores de la sociedad cooperativa.

2. El periodo de prueba no excederá de seis meses y será fijado por el Consejo Rector. No obstante, los Estatutos sociales podrán establecer que el Consejo Rector o, en su caso, la Asamblea General, fijen un periodo máximo de prueba de dieciocho meses para los puestos de trabajo cuyo desempeño exija especiales condiciones profesionales.

3. Los aspirantes a socios trabajadores ordinarios tendrán los mismos derechos y obligaciones que aquellos, con las siguientes particularidades:

a) Podrán resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce al Consejo Rector.

b) No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No tendrán derecho de voto en la Asamblea General en aquellos puntos del orden del día que les afecten personal y directamente.

d) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar, en su caso, la cuota de ingreso.

e) No les alcanzará la imputación de pérdidas que se produzcan en la sociedad cooperativa durante el periodo de prueba, ni tendrán derecho al retorno cooperativo, sin perjuicio de su derecho a percibir de los excedentes disponibles la misma cuantía que se reconozca a los asalariados.

Artículo 106. *Régimen de trabajo de los socios trabajadores.*

1. Los Estatutos sociales, el Reglamento de Régimen interior o, en su defecto, la Asamblea General por la mitad más uno de los votos presentes y representados, establecerán, en el plazo de dos años desde su constitución o desde la finalización del periodo de adaptación a la presente Ley, el marco básico de régimen de trabajo de los socios trabajadores, con respeto a las condiciones establecidas en la legislación laboral.

2. Deberán regularse, en los términos del apartado anterior, al menos, la jornada de trabajo, los anticipos societarios, el descanso semanal, las vacaciones, los permisos, la clasificación profesional, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias, sanciones y primas, y en general, cualquier otra materia directamente vinculada a la actividad laboral de los socios trabajadores que suponga derechos y obligaciones.

3. En caso de incumplimiento por parte de la sociedad cooperativa de la obligación establecida en el presente artículo, trascurrido el plazo de adaptación a la presente Ley, la sociedad cooperativa incurrirá en falta grave, tal y como aparece tipificado en artículo 139.3.i) de la presente Ley.

Artículo 107. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, jubilación o incapacidad permanente.*

1. La Asamblea General, cuando sea preciso para mantener la viabilidad empresarial de la sociedad cooperativa, y en atención a causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor, puede acordar la reducción del número de puestos de trabajo, la suspensión total o parcial de la actividad cooperativizada de todos los socios o de una parte de ellos, o modificar la proporción de las cualificaciones profesionales del colectivo que integra la sociedad cooperativa con carácter definitivo. La Asamblea General o, en su caso, el Consejo Rector si así lo establecen los Estatutos sociales, deberá determinar los socios trabajadores que han de causar baja en la sociedad cooperativa, teniendo ésta la calificación de baja obligatoria justificada.

2. Los socios trabajadores que han de causar baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, tendrán derecho al inmediato reembolso del valor desembolsado de sus aportaciones voluntarias al capital social, y al reembolso en el plazo de dos años de sus aportaciones obligatorias, en períodos mensuales. No obstante, los estatutos sociales podrán ampliar este plazo sin que supere, en ningún caso, el de tres años y manteniendo la periodicidad mensual de su abono. El importe pendiente de reembolso devengará el interés legal del dinero, que se abonará en forma anual al socio que causó baja. Cuando la sociedad cooperativa tenga disponibilidad de recursos económicos objetivables, la devolución de las aportaciones obligatorias deberá realizarse en el ejercicio económico en curso.

3. En el supuesto de que los socios trabajadores sean titulares de las aportaciones no exigibles, y causen baja obligatoria por acceder a la prestación por jubilación o incapacidad permanente, y la cooperativa no acuerde su reembolso inmediato, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 71, apartados 8 y 9.

Artículo 107 bis. *Reducción del anticipo societario por rehúse del reembolso de aportaciones.*

Cuando un socio trabajador cause baja en la sociedad cooperativa y solicite el reembolso de sus aportaciones no exigibles, y dicha solicitud sea rehusada incondicionalmente por el Consejo Rector o la Asamblea General, según dispongan los estatutos; los anticipos societarios a percibir por los socios trabajadores se reducirán desde

el momento en que se rehúse el reembolso hasta que se pueda hacer efectivo, en al menos un diez por ciento, pudiendo la Asamblea General establecer un porcentaje mayor.

Artículo 108. *Régimen disciplinario.*

1. Los Estatutos sociales establecerán el marco básico del régimen disciplinario de los socios trabajadores.

2. El régimen disciplinario regulará los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones, y los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

3. La expulsión del socio trabajador sólo podrá ser acordada por el Consejo Rector contra cuya decisión podrá recurrir el socio, en el plazo de quince días desde la notificación de la misma, ante el Comité de Recursos que resolverá en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la Asamblea General que resolverá en la primera Asamblea que se convoque. Aunque el acuerdo de expulsión sólo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, el Consejo Rector podrá suspender al socio trabajador en su empleo, conservando éste provisionalmente sus derechos económicos como si estuviese prestando su trabajo.

4. Una vez agotada la vía societaria, el socio trabajador podrá impugnar ante la Jurisdicción del Orden Social la sanción resultante del expediente sancionador por faltas relacionadas con la prestación de su trabajo dentro del plazo previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Laboral.

Artículo 109. *Sucesión de empresas, contratas y concesiones.*

1. Cuando una sociedad cooperativa se subrogue en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular, los trabajadores afectados por esta subrogación podrán incorporarse como socios trabajadores en las condiciones establecidas en el artículo 104.7 de esta Ley, y si llevaran al menos dos años en la empresa anterior, no se les podrá exigir periodo de prueba.

En el supuesto de que se superara el límite legal establecido en el artículo 104.6 de la presente Ley, el exceso no producirá efecto alguno.

2. Cuando una sociedad cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y un nuevo empresario se hiciese cargo de éstas, los socios trabajadores que vinieran desarrollando su actividad en las mismas tendrían los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido de acuerdo con la normativa vigente, como si hubieran prestado su trabajo en la sociedad cooperativa en la condición de trabajadores por cuenta ajena.

Artículo 110. *Cuestiones contenciosas.*

En todo caso, las cuestiones litigiosas se resolverán aplicando con carácter preferente esta Ley, los Estatutos sociales, el reglamento de régimen interior, los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales y, en general, los principios cooperativos. En su defecto se aplicarán por analogía las disposiciones de la legislación laboral.

Sección 2.ª Sociedades cooperativas de Consumidores y Usuarios

Artículo 111. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas de consumidores y usuarios aquellas que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para uso o consumo de los socios y de quienes con ellos conviven, así como la educación, formación y defensa de los derechos de sus socios en particular y de los consumidores y usuarios en general. Pueden ser socios de estas sociedades cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

2. Las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios deberán estar constituidas por, al menos, veinte socios.

Sección 3.ª Sociedades cooperativas de viviendas

Artículo 112. *Concepto y caracteres.*

1. Las sociedades cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan.También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción sociedad cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

2. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho.

Cuando la sociedad cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos sociales establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la sociedad cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.

5. En caso de que la baja de un socio no sea justificada, los Estatutos sociales podrán prever la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el artículo 71.2.b) de esta Ley, hasta un máximo del cincuenta por ciento de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

6. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una sociedad cooperativa de viviendas.

Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos por los gastos que se les origine.

7. Las sociedades cooperativas de viviendas realizarán sus promociones en el ámbito territorial que determinen sus Estatutos sociales.

8. En lo no previsto en esta sección, las sociedades cooperativas de viviendas se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

Artículo 113. *Construcciones por fases o promociones.*

1. Si la sociedad cooperativa de vivienda desarrollase más de una promoción o una misma promoción lo fuera en varias fases, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá llevar una contabilidad independiente con relación a cada una, sin perjuicio de la general de la sociedad cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales.

2. Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros.

3. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la sociedad cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la sociedad cooperativa.

4. Deberán constituirse por cada fase o promoción juntas especiales de socios, cuya regulación deberán de contener los Estatutos sociales, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones y compromisos comunes de la sociedad cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria de las juntas se hará en la misma forma que la de las asambleas.

5. Los bienes que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

Artículo 114. *Auditoría de cuentas en las sociedades cooperativas de viviendas.*

1. Las sociedades cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales, para su aprobación a la Asamblea General, deberán someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la sociedad cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número igual o superior a veinte.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Que la sociedad cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del Consejo Rector.

d) Cuando lo prevean los Estatutos sociales o lo acuerde la Asamblea General.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, será de aplicación, en cualquier caso, a este precepto lo recogido en la presente Ley sobre esta materia.

Artículo 115. *Transmisión de derechos.*

1. En las sociedades cooperativas de viviendas no surtirán efecto las transmisiones entre socios de los derechos que, en orden a la adjudicación de viviendas o locales, disponga cada uno de ellos por razón de su antigüedad, grado de participación en la sociedad cooperativa o circunstancias personales análogas, salvo «mortis causa».

2. En las sociedades cooperativas de viviendas, el socio que pretendiera transmitir «inter vivos» sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los Estatutos sociales, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente lo sustituya, deberá ponerlos a disposición de la sociedad cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios que le corresponda por orden de antigüedad. Este hecho deberá acreditarse ante fedatario público mediante certificación del Consejo Rector.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al IPC, durante el periodo comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, «inter vivos», a terceros no socios.

El adquirente de los derechos asumirá la condición de socio a todos los efectos y así se hará constar en el documento de transmisión.

3. Si, en el supuesto al que se refiere el apartado anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la

vivienda o local, la sociedad cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el número anterior de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el apartado 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el apartado 1 del referido artículo del Código Civil, serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior del presente artículo.

4. El derecho de retracto de la sociedad cooperativa podrá ejercitarse durante un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, durante tres meses desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

5. Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en casos de separación o divorcio, siempre que éstos adquieran la condición de socio.

6. Este procedimiento respetará en todo caso los requisitos legales para la asignación de determinados tipos de vivienda.

Sección 4.ª Sociedades cooperativas agrarias

Artículo 116. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas agrarias las que asocian a titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que tienen como objeto la realización de todo tipo de actividades y operaciones encaminadas al mejor aprovechamiento de las explotaciones de sus socios, de sus elementos o componentes, de la sociedad cooperativa y la mejora de la población agraria y del desarrollo del mundo rural, así como atender a cualquier otro fin o servicio que sea propio de la actividad agraria, ganadera o forestal o estén directamente relacionados con ellas.

También podrán formar parte como socios de pleno derecho de estas sociedades cooperativas, las sociedades agrarias de transformación, las comunidades de regantes, las comunidades de aguas, las comunidades de bienes y las sociedades civiles o mercantiles que tengan el mismo objeto social o actividad complementaria y se encuentre comprendido en el primer párrafo de este artículo. En estos casos, los Estatutos sociales podrán regular un límite de votos que ostenten los socios mencionados en relación al conjunto de votos sociales de la sociedad cooperativa.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las sociedades cooperativas agrarias podrán desarrollar cualesquiera actividades propias de aquél, previstas en los Estatutos sociales, y aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la consecución de su objeto, y entre otras, las siguientes:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la sociedad cooperativa o para las explotaciones de sus socios, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y fomento agrario.

b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir y comercializar, incluso directamente al consumidor, los productos procedentes de las explotaciones de la sociedad cooperativa y de sus socios, tanto en su estado natural como previamente transformados, adaptando cuando proceda los Estatutos sociales de organización de productores agrarios.

c) Mejorar los procesos de producción agraria, mediante la aplicación de técnicas, equipos y medios de producción.

d) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura o la ganadería, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

e) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la sociedad cooperativa o de las explotaciones de los socios.

f) Realizar actividades de consumo y servicios para sus socios y demás miembros de su entorno social y fomentar aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural.

3. Los Estatutos sociales establecerán el tiempo mínimo de permanencia de los socios en la sociedad cooperativa, que no podrá ser superior a cinco años. El incumplimiento de esta obligación no eximirá al socio de su responsabilidad frente a terceros, ni de la que hubiere asumido con la sociedad cooperativa por obligaciones asumidas e inversiones realizadas y no amortizadas.

Con ocasión de acuerdos de Asamblea General que impliquen la necesidad de asegurar la permanencia o la participación de los socios en la actividad de la sociedad cooperativa en niveles o en plazos nuevos o superiores a los exigidos en la Ley o en los Estatutos sociales con carácter general, tales como inversiones, ampliación de actividades, planes de capitalización o similares, se podrán acordar nuevos compromisos de permanencia obligatorios para los socios, que no podrán exceder de cinco años. En estos casos, los socios de la sociedad cooperativa o de la sección a los que afecte tal acuerdo podrán solicitar su baja en la sociedad cooperativa o en la sección de que se trate, que tendrá el carácter de justificada, siempre que se hubiese hecho constar en acta su oposición al acuerdo, o en el caso de los socios ausentes, hubiesen comunicado su oposición mediante documento fehaciente entregado en las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación del acuerdo.

4. Los Estatutos sociales establecerán los módulos y formas de participación de los socios en las actividades cooperativizadas, pudiendo exigirse un compromiso de actividad exclusiva en las actividades que desarrolle la sociedad cooperativa. El Consejo Rector, atendidas las circunstancias de cada caso, podrá liberar al socio de dicho compromiso de exclusividad total o parcial.

En las sociedades cooperativas en que se establezca dicho compromiso de exclusividad los socios cooperadores podrán formar parte de las mismas mediante la realización de una actividad inferior a la requerida por el referido compromiso de exclusividad. En el supuesto de que todos los socios cooperadores de una sociedad cooperativa respondan a la expresada característica, no será necesario deslindar estatutariamente, las actividades principales de las accesorias, tal y como establece el artículo 25.1 de esta Ley.

Cuando por acuerdo de la Asamblea General se pongan en marcha nuevos servicios, actividades o secciones con obligación de participación mínima o exclusiva, se entenderá extendida a todos los socios, salvo en los casos de socios asistentes que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo y de socios ausentes que hubiesen comunicado su oposición mediante documento fehaciente entregado en las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación del acuerdo.

5. Los Estatutos sociales podrán establecer sistemas de capital rotativo mediante los cuales los socios deban realizar nuevas aportaciones obligatorias al capital en función de su actividad cooperativizada, procediéndose paralelamente por la entidad a la devolución de las aportaciones desembolsadas en su día en función de su antigüedad. Por acuerdo de Asamblea General, se deberán aprobar las normas de funcionamiento de este capital rotativo, cuya aplicación en ningún caso podrá determinar la reducción de capital social por debajo de los mínimos establecidos en los Estatutos sociales.

6. Igualmente los Estatutos sociales podrán regular la existencia de detracciones porcentuales sobre el importe de las operaciones que realice el socio con la sociedad cooperativa y de derramas para gastos que se produzcan por su actividad. En cada caso, en el acuerdo de creación deberá establecerse con claridad la naturaleza de dichas detracciones y derramas, distinguiendo las que vayan destinadas a capital, de las que se apliquen a gastos de ejercicio o a la dotación directa de Fondos de Reserva voluntarios u obligatorios. En el cálculo de estas derramas y detracciones se podrá considerar el grado de desembolso por el socio de las aportaciones obligatorias o voluntarias que se hayan emitido.

7. Las operaciones que realicen las sociedades cooperativas agrarias y las de segundo grado que las agrupen con productos o materias, incluso suministrados por terceros, se considerarán, a todos los efectos, actividades sociedades cooperativas internas con carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de sus socios.

Asimismo, se asimilarán a operaciones con socios las que realice una sociedad cooperativa agraria con otra, siempre que tenga por objeto servicios o productos que las entidades realicen, comercialicen o transforman con habitualidad.

8. En lo no previsto en este artículo, las sociedades cooperativas agrarias se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

Sección 5.ª Sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 117. *Concepto y caracteres.*

1. Las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra tienen como actividad cooperativizada la explotación agraria en común de los bienes cedidos por los socios y de los demás que posea la sociedad cooperativa por cualquier título.

Su ámbito, fijado estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores de la sociedad cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro de la cual deben estar situados los bienes integrantes de la explotación.

2. Las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán tener por objeto cualquier actividad dirigida al desarrollo de su actividad cooperativizada y, en especial:

a) La producción agraria y demás actividades preparatorias, complementarias y derivadas de la misma.

b) Industrializar y comercializar la producción y sus derivados. Esta actividad podrá desarrollarla la sociedad cooperativa con productos agrarios no procedentes de su explotación de acuerdo con los límites fijados en los Estatutos sociales, que no podrán superar, en cada ejercicio económico el cinco por ciento del precio de mercado obtenido por los productos que procedan de la actividad de la sociedad cooperativa. Dicho porcentaje se determinará independientemente para cada una de las actividades en que la sociedad cooperativa se sirva de productos de terceros.

3. El número de trabajadores con contrato por tiempo indefinido no podrá ser superior al treinta por ciento del total de socios trabajadores de la sociedad cooperativa, salvo que el número de éstos sea inferior a cinco, en cuyo caso se podrá contratar uno. El número de jornadas legales realizadas por los trabajadores por cuenta ajena contratados de cualquier otra forma no podrá superar, durante el ejercicio económico, el treinta por ciento de las trabajadas por los socios trabajadores.

4. El número de trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá ser superior a los límites establecidos en el artículo 104.6 de la presente Ley.

Artículo 118. *Socios.*

1. Pueden ser socios las personas físicas o jurídicas y comunidades de bienes, titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria, maquinaria y otros medios de producción, que aporten esos derechos a la sociedad cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma. El socio que además preste su trabajo en la sociedad cooperativa tendrá la consideración de socio trabajador.

También pueden ser socios las personas físicas que, sin ceder a la sociedad cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten su trabajo en la misma, teniendo únicamente la condición de socios trabajadores.

2. En la sociedad cooperativa de explotación comunitaria de la tierra la participación social atribuye a su titular el derecho a emitir un voto en la Asamblea General, independientemente de que éste ostente o no la doble condición de socio cooperador y la de socio trabajador.

3. Será de aplicación a los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la sociedad cooperativa, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en esta sección.

Artículo 119. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los Estatutos sociales establecerán el tiempo mínimo de permanencia de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años, pudiendo prever el establecimiento de periodos sucesivos de permanencia obligatoria no superiores a cinco años, en cuyo caso se aplicarán automáticamente, salvo baja voluntaria del socio solicitada con una antelación de seis meses a la finalización del plazo obligatorio de permanencia. En todo caso, el plazo de reembolso de las aportaciones al capital social se contará a partir de la fecha en que finalice el último plazo de permanencia obligatoria.

2. No obstante la baja del socio en su condición de cedente del uso y aprovechamiento de bienes, la sociedad cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento cedidos hasta la finalización del periodo de permanencia obligatoria. De hacer uso de esta facultad, la sociedad cooperativa deberá abonar al socio que haya causado baja la renta media de la zona por los referidos bienes.

3. Los arrendatarios y otros titulares de derechos de explotación de la tierra podrán ceder el uso y aprovechamiento de ésta, dentro del plazo máximo de duración del contrato o título jurídico en virtud del cual las poseen, sin que dicha cesión pueda considerarse causa para el desahucio o la resolución de éste. En este caso no afectará a los socios aportantes de tales derechos lo establecido en el apartado 1 de este artículo siempre que se comprometan a cederlos por el tiempo durante el que los posean según su título jurídico.

4. Los Estatutos sociales señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

5. Ningún socio podrá aportar el derecho de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles que exceda del tercio del valor total de los aportados a la sociedad cooperativa, salvo que se trate de entes públicos o sociedades participadas mayoritariamente por éstos.

6. Los Estatutos sociales podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que pudieran afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria. En tal caso, los Estatutos sociales determinarán el régimen de indemnizaciones y el procedimiento de modificación del valor contable de los bienes afectados. El socio aportante no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre cuando tales actos estén comprendidos en su título. Siempre que sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado y haya sido previsto en el título constitutivo de la servidumbre ésta se mantendrá no obstante la baja del socio o el cambio de titularidad del bien inmueble. En todo caso, será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

La adopción de acuerdos relativos a lo dispuesto en este apartado precisará la mayoría simple de votos comprendiendo el voto favorable de los socios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los bienes en explotación comunitaria.

7. Los Estatutos sociales podrán prohibir a los socios la transmisión de los derechos sobre los bienes aportados que impida su uso y aprovechamiento por la sociedad cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio en la misma.

8. El socio que cause baja justificada, obligatoria o voluntaria, podrá transmitir su participación social a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si éstos son socios o adquieren tal condición en el plazo de tres meses a contar desde la baja de aquél.

Artículo 120. *Régimen económico.*

1. Los Estatutos sociales fijarán la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio, distinguiendo la correspondiente al socio en su condición de cedente del uso y aprovechamiento de bienes y en su condición de socio trabajador.

El socio que reúna ambas condiciones y cause baja en una de ellas tendrá derecho al reembolso de la parte del valor desembolsado de su participación en función de la condición en que cause baja.

2. Los socios en su condición de socios trabajadores percibirán anticipos societarios según lo dispuesto para los socios de las sociedades cooperativas de trabajo asociado y, en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, percibirán la renta usual de

la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por tales conceptos serán a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la sociedad cooperativa, teniendo la consideración de gastos deducibles a efectos de lo previsto en el artículo 79.2.a) de la presente Ley.

3. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

1.ª) Los excedentes disponibles derivados de la explotación de bienes cuyo uso y aprovechamiento no han sido aportados por los socios cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, se imputarán a los socios trabajadores, según lo establecido para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

2.ª) Los excedentes disponibles derivados de la explotación de bienes cuyo uso y aprovechamiento han sido aportado por los socios, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los siguientes términos:

a) La cesión del uso y aprovechamiento de fincas será valorada según la renta usual en la zona para fincas análogas.

b) La prestación de trabajo será valorada según convenio vigente en la zona para su puesto de trabajo, aunque hubiese percibido anticipos societarios en cuantía distinta.

4. La imputación de pérdidas se realizará conforme a los módulos establecidos en el apartado anterior, habiendo de estar a lo dispuesto en el artículo 24.5 de la presente Ley.

Sección 6.ª Sociedades cooperativas de Servicios

Artículo 121. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios, o la producción de bienes y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. No podrá ser clasificada como sociedad cooperativa de servicios aquella en cuyos socios y objeto concurran circunstancias o peculiaridades que permitan su clasificación, conforme a lo establecido en otra de las secciones de este capítulo.

3. En lo no previsto en este artículo, las sociedades cooperativas de servicios se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

Sección 7.ª Sociedades cooperativas del Mar

Artículo 122. *Concepto y caracteres.*

1. Las sociedades cooperativas del mar asocian a los titulares de industrias o explotaciones pesqueras y derivadas, así como a profesionales, por cuenta propia, de dichas actividades. Su objeto consiste en la realización de operaciones que facilitan la mejora económica y técnica de la actividad profesional de sus socios o de sus explotaciones.

2. En su objeto social se comprende la producción y suministro de bienes así como la prestación de servicios a los socios. Para su cumplimiento, las sociedades cooperativas del mar podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Elaborar y adquirir para la sociedad cooperativa o para sus socios cualesquiera productos o bienes necesarios o convenientes para sus explotaciones.

b) Industrializar y comercializar la producción y derivados de la explotación de la sociedad cooperativa y de las de sus socios.

c) Mejorar los procesos de producción mediante la aplicación de técnicas, equipos y medios.

3. En lo no previsto en este artículo, las sociedades cooperativas del mar se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

Sección 8.ª Sociedades cooperativas de transportistas

Artículo 123. *Concepto y caracteres.*

1. Las sociedades cooperativas de transportistas asocian a titulares de empresas de transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito, incluso local, la actividad de transporte en general. Su actividad cooperativizada consiste en la realización de actividades que facilitan la mejora económica y técnica de la actividad profesional de sus socios.

Los Estatutos Sociales podrán disponer que los gastos referidos en el artículo 79.2 se imputen a cada vehículo que los haya ocasionado, así como los ingresos, generando así una unidad de explotación en cada vehículo susceptible de ser adscrito al socio que haya aportado el mismo.

2. En su objeto social se comprende el suministro de bienes y la prestación de servicios a los socios.

3. Las sociedades cooperativas de transportistas también podrán realizar aquellas actividades para las que se encuentran expresamente facultadas por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en los términos que en la misma se establecen.

4. En lo no previsto en este artículo, las sociedades cooperativas de transportistas se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

Sección 9.ª Sociedades cooperativas de seguros

Artículo 124. *Concepto y caracteres.*

Las sociedades cooperativas de seguros ejercen la actividad aseguradora, en los ramos y con los requisitos establecidos por la legislación básica del Estado en la materia, aplicándose la presente Ley en lo que no se oponga a aquélla.

Sección 10.ª Sociedades cooperativas sanitarias

Artículo 125. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas sanitarias las que desarrollan su actividad en el área de la salud y pueden estar constituidas por los prestadores de la asistencia sanitaria, por sus destinatarios, o por unos y por otros. Podrán realizar también actividades complementarias y conexas incluso de tipo preventivo, general o para grupos o colectivos determinados.

2. A las sociedades cooperativas sanitarias les será de aplicación las normas establecidas en esta Ley para las de trabajo asociado o para las de servicios, según sea procedente, cuando los socios sean profesionales de la medicina. Cuando los socios sean los destinatarios de la asistencia sanitaria, se aplicará a la sociedad las normas sobre sociedades cooperativas de consumidores y usuarios; cuando se den las condiciones previstas en el artículo 129 de esta Ley, se aplicará la normativa sobre sociedades cooperativas integrales. Si fueran organizadas como empresas aseguradoras, se ajustarán además a la normativa mencionada en el artículo anterior.

Cuando por imperativo legal no puedan desarrollar la actividad aseguradora, ésta deberá ser realizada por sociedades mercantiles que sean propiedad, al menos mayoritaria, de las sociedades cooperativas sanitarias. A los resultados derivados de la participación de las sociedades cooperativas sanitarias en estas sociedades mercantiles, les será de aplicación lo que dispone el artículo 79.3 de esta Ley.

3. Cuando una sociedad cooperativa de segundo grado integre al menos una sociedad cooperativa sanitaria, aquélla podrá incluir en su denominación el término «sanitaria».

Sección 11.ª Sociedades cooperativas de enseñanza

Artículo 126. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas de enseñanza las que tienen por objeto:

a) Actividades docentes en sus distintas etapas, niveles y modalidades, en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva u otras, mediante la titularidad o gestión de uno o varios centros de enseñanza.

b) Actividades auxiliares, complementarias o conexas a la descrita en el apartado anterior, así como prestación de servicios directamente relacionados con la actividad de estudio, cultural, deportiva y recreativa de los alumnos.

2. La sociedad cooperativa de enseñanza que asocie a los alumnos, sus padres o representantes legales se regirá por lo dispuesto en esta Ley para las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios.

Podrán ser admitidos como socios todo el personal docente y no docente en los términos previstos en los Estatutos sociales.

En las sociedades cooperativas cuyo objeto exclusivo esté integrado por alguna o varias de las actividades descritas en la letra b) del apartado anterior, podrán ser socios los alumnos de uno o varios centros educativos, sus padres o representantes legales, si así lo determinan los Estatutos sociales.

Los menores de edad, salvo oposición expresa de sus padres o representantes legales, podrán ser admitidos como socios quedando facultados para el ejercicio de su condición en los términos fijados en los Estatutos sociales.

Los menores no podrán ocupar cargos en los órganos sociales, salvo autorización expresa en los Estatutos sociales que prevea la existencia de vocalías específicas para distintos grupos de edad.

3. La sociedad cooperativa de enseñanza que asocie a profesores y personal no docente y de servicios, se regirá por lo dispuesto en esta Ley para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

En los términos previstos en los Estatutos sociales, podrán ser socios los padres de alumnos y las entidades titulares de los centros educativos, de no serlo la propia sociedad cooperativa.

4. Las sociedades cooperativas de enseñanza podrán tener carácter mixto, si así lo determinan los Estatutos sociales y agrupan, de una parte, a la mayoría del personal docente o no docente y, de otra, a la mayoría de alumnos, sus padres o representantes legales. Los Estatutos sociales regularán el procedimiento de participación de los distintos sectores en la gestión social, según lo previsto en el artículo 129 de la presente Ley.

Sección 12.ª Sociedades cooperativas de crédito

Artículo 127. *Concepto y caracteres.*

1. Son sociedades cooperativas de crédito aquellas cuya actividad cooperativizada viene determinada por las necesidades financieras de sus socios y de terceros, mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito.

2. Las sociedades cooperativas de crédito se regirán por su Ley específica y por sus normas de desarrollo, así como por las que, con carácter general, regulan la actividad de las entidades de crédito, y supletoriamente por lo previsto en esta Ley.

CAPÍTULO XI

De las sociedades cooperativas mixtas, integrales, de iniciativa social y sin animo de lucro

Sección 1.ª Sociedades cooperativas mixtas

Artículo 128. *Concepto y caracteres.*

1. Se denominan sociedades cooperativas mixtas aquellas en las que, con independencia de su clase, existen socios cuyo derecho de voto en la Asamblea General se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas estatutariamente, que estará representado por medio de títulos o

anotaciones en cuenta y que se denominan partes sociales con voto, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas sociedades cooperativas el derecho de voto en la Asamblea General respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los Estatutos sociales, a socios cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 44 de esta Ley.

b) Una cuota máxima, según determinen los Estatutos sociales, del cuarenta y nueve por ciento de los votos se distribuirá entre uno o varios socios titulares de partes sociales con voto que, si los Estatutos sociales lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado.

Los Estatutos sociales podrán reconocer un derecho de preferencia a los socios a que se refiere la letra a) anterior.

c) En ningún caso la suma total de los votos asignados a las partes sociales con voto y a los socios cooperadores y a los asociados, podrá superar el cuarenta y nueve por ciento del total de votos sociales de la sociedad cooperativa.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares como el régimen de las aportaciones, se regularán por los Estatutos sociales y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades anónimas para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en el apartado dos de este artículo.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre estos según los criterios generales definidos en esta Ley.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la Asamblea General.

6. En cuanto a la dotación de fondos obligatorios y su disponibilidad, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley.

Sección 2.ª Sociedades cooperativas integrales

Artículo 129. *Concepto y caracteres.*

Se denominarán sociedades cooperativas integrales aquellas en que, con independencia de su clase, su actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de sociedades cooperativas en una misma sociedad, según acuerdo de sus Estatutos sociales y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades. En dichos casos, su objeto social será plural y se beneficiará del tratamiento legal que le corresponda por el cumplimiento de dichos fines.

En los órganos sociales de las sociedades cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la sociedad cooperativa. Los Estatutos sociales podrán reservar el cargo de presidente o vicepresidente a una determinada modalidad de socios.

Sección 3.ª Sociedades cooperativas de iniciativa social

Artículo 130. *Concepto y caracteres.*

1. Serán calificadas como de iniciativa social aquellas sociedades cooperativas que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto social, bien la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social, o bien el desarrollo de cualquier actividad económica

que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado. En tal caso deberán incluir en su denominación la expresión «S. Coop. de Iniciativa Social».

2. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

3. A las sociedades cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de sociedades cooperativas a la que pertenezcan.

4. La pérdida de calificación como sociedad cooperativa de iniciativa social no afectará a la continuidad de su personalidad jurídica, quedando la sociedad como sociedad cooperativa ordinaria de la clase que corresponda.

5. A las sociedades cooperativas de trabajo asociado, además de lo establecido en los párrafos anteriores, les será de aplicación lo regulado en el artículo siguiente.

Artículo 131. *Sociedades cooperativas de trabajo asociado de iniciativa social.*

1. Las sociedades cooperativas de trabajo asociado de iniciativa social son aquellas que tienen por objeto principal la prestación de servicios relacionados con la protección de la infancia y de la juventud, la educación especial y la asistencia a la tercera edad, a disminuidos físicos o psíquicos u otros colectivos con dificultades de integración social.

2. Para obtener la calificación de una sociedad cooperativa de trabajo asociado como de iniciativa social habrán de observarse los siguientes requisitos:

a) En los Estatutos sociales serán menciones necesarias la ausencia de ánimo de lucro y el carácter no remunerado de los cargos de administración social.

b) La participación social del socio trabajador no devengará interés, sin perjuicio de su posible actualización.

c) Las retribuciones de los socios trabajadores y de los asalariados no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio aplicable o análogo.

d) Los excedentes disponibles del ejercicio económico se destinarán a la consolidación y mejora del servicio prestado, sin que puedan ser repartidos entre los socios trabajadores en concepto de retorno.

3. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado anterior, determinará la pérdida de calificación como sociedad cooperativa de iniciativa social, quedando la sociedad como sociedad cooperativa de trabajo asociado, con continuidad de su personalidad jurídica.

Sección 4.ª Sociedades cooperativas sin ánimo de lucro

Artículo 132. *Concepto y caracteres.*

Podrán ser calificadas como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro las que gestionen servicios de interés colectivo o de titularidad pública, así como las que realicen actividades económicas que conduzcan a la integración laboral de las personas que sufran cualquier clase de exclusión social y en sus Estatutos sociales recojan expresamente:

a) Que los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus socios.

b) Las aportaciones de los socios al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del órgano de administración, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los miembros del Consejo Rector en el desempeño de sus funciones.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores o, en su caso, de los socios de trabajo y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

CAPÍTULO XII

Sociedades cooperativas de segundo grado, grupos cooperativos y otras formas de colaboración económica

Sección 1.ª Sociedades cooperativas de segundo grado

Artículo 133. *Concepto y caracteres.*

1. Las sociedades cooperativas de segundo grado deberán estar constituidas por, al menos, dos sociedades cooperativas. También pueden integrarse en calidad de socios otras personas jurídicas, públicas o privadas y empresarios individuales, hasta un máximo del cuarenta y cinco por ciento del total de los socios así como los socios de trabajo.

Tienen por objeto promover, coordinar y desarrollar fines económicos comunes de sus socios y reforzar e integrar la actividad económica de los mismos.

Salvo en el caso de sociedades conjuntas de estructura paritaria, ningún socio de estas sociedades cooperativas podrá tener más del treinta por ciento del capital social de la misma.

2. Los miembros del Consejo Rector, interventores, Comité de Recursos y liquidadores serán elegidos por la Asamblea General de entre sus socios o miembros de entidades socios componentes de la misma. No obstante, los Estatutos sociales podrán prever que formen parte del Consejo Rector y de la Intervención, personas cualificadas y expertas que no sean socios, ni miembros de entidades socias, hasta un tercio del total.

3. Las personas físicas que representen a las personas jurídicas en el Consejo Rector, interventores, Comité de Recursos y liquidadores no podrán representarlas en la Asamblea General de la sociedad cooperativa de segundo grado, pero deberán asistir a la misma con voz y sin voto, excepto cuando en su composición las entidades socias estén representadas por varios miembros.

4. En el supuesto de liquidación, el Fondo de Reserva Obligatorio se transferirá al fondo de la misma naturaleza de cada una de las sociedades cooperativas que la constituyen, así como el resto del haber liquidado resultante, distribuyéndose todo ello entre las sociedades cooperativas socias, en proporción al volumen de la actividad cooperativizada desarrollada por cada una de ellas en la sociedad cooperativa de segundo grado durante los últimos cinco años o, en su defecto, desde su constitución, no teniendo carácter de beneficios extracooperativos.

5. Las sociedades cooperativas de segundo grado podrán transformarse en sociedades cooperativas de primer grado, quedando absorbidas las sociedades cooperativas socias mediante el procedimiento establecido en la presente Ley.

Las sociedades cooperativas socias, así como los socios de éstas disconformes con los acuerdos de transformación y absorción, podrán separarse mediante escrito dirigido al Consejo Rector de las sociedades cooperativas de segundo grado o primer grado, según proceda, en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de publicación del anuncio de transformación y absorción.

6. En lo no previsto en este artículo, las sociedades cooperativas de segundo grado se regirán por la regulación de carácter general establecida en esta Ley en todo aquello que resulte de aplicación.

7. Las sociedades cooperativas de segundo grado podrán realizar operaciones con terceros no socios, sin más límite que el establecido en sus Estatutos sociales.

Sección 2.ª Grupos cooperativos

Artículo 134. *Concepto y caracteres.*

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta Ley, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabeza de grupo, que ejercitará facultades o emitirá instrucciones de obligado cumplimiento para las sociedades cooperativas agrupadas, produciéndose una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrían incluirse:

a) El establecimiento en las sociedades cooperativas de base, de normas estatutarias y reglamentarias comunes.
b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.
c) Compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

3. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.
4. Los compromisos generales asumidos entre el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los Estatutos sociales de la entidad cabeza de grupo si es sociedad cooperativa o mediante otro documento contractual. En ambos casos necesariamente se deberá incluir la duración de los compromisos, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa y las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento deberá elevarse a escritura pública.
5. El acuerdo de integración en un grupo se anotará en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en un grupo, no alcanzará al mismo, ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

Sección 3.ª Otras formas de colaboración económica

Artículo 135. *Concepto y caracteres.*

1. Las sociedades cooperativas de cualquier tipo y clase podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios y uniones entre sí o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.
2. Las sociedades cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, las sociedades cooperativas y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra sociedad cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.
3. Los resultados de estas operaciones se imputarán en un cincuenta por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio de la sociedad cooperativa.

TÍTULO II

Actuación de la administración regional

Artículo 136. *Principio general.*

1. De conformidad con el artículo 129.2 de la Constitución Española y el artículo 49.b) del Estatuto de Autonomía para la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, ésta asume la tarea de interés público de promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económico-empresarial y representativas, cuya libertad y autonomía garantiza.
2. El Gobierno regional actuará en materia de cooperativismo a través de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, sin perjuicio de las facultades que otras consejerías tengan reconocidas en relación al cumplimiento de la legislación específica que les corresponda aplicar.

Artículo 137. *Fomento del cooperativismo.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de acuerdo con sus programas de actuación adoptará las medidas necesarias para promover la constitución y el desarrollo de sociedades cooperativas, en el marco de su política general y en la aplicación de la política de empleo, de forma que las sociedades cooperativas puedan cumplir sus objetivos económicos y sociales de conformidad con los principios cooperativos.

2. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia fomentará la creación de sociedades cooperativas:

a) En las actividades de agricultura, ganadería, pesca y turismo rural, así como en todas aquellas actividades que contribuyan a corregir los desequilibrios territoriales fijando la población y el empleo en las comarcas en recesión.

b) De consumidores y usuarios con el fin de abaratar el coste de comercialización de los productos de consumo más generalizado y como medio de defensa de los derechos del consumidor y usuario.

c) De las sociedades cooperativas de trabajo asociado y de las de enseñanza.

d) Aquellas cuyo objeto sean actividades culturales, artísticas, deportivas, de tiempo libre, de prestación de servicios sociales y de realización de otras actividades de interés cívico.

e) Cuya actividad se desarrolle en el sector industrial.

3. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia fomentará la formación cooperativa.

4. Se promoverá la utilización de las fórmulas cooperativas para la satisfacción de las necesidades empresariales y singularmente las de los pequeños y medianos empresarios, incluidos los autónomos.

5. Las sociedades cooperativas, independientemente de su calificación fiscal, tendrán la consideración de mayoristas, por lo que les serán aplicables los precios o tarifas correspondientes, y podrán detallar como minoristas en la distribución o venta.

6. No tendrán la consideración de ventas, las entregas de bienes y prestaciones de servicios que realicen las sociedades cooperativas a sus socios, ya sean producidos por ellas o adquiridos a terceros para el cumplimiento de la actividad cooperativizada.

7. Las sociedades cooperativas que concentren sus empresas, mediante cualquiera de las figuras jurídicas reconocidas legalmente, gozarán de todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

8. Las sociedades cooperativas de trabajo asociado y las de segundo grado que las agrupen, tendrán derecho preferente en los casos de empate en los concursos y subastas en que participen para los contratos de obras, servicios o suministros de la Administración Regional y demás entes públicos.

9. Las sociedades cooperativas de consumidores y usuarios, las sociedades cooperativas agrarias y las de transportistas, sin perjuicio de la condición de mayoristas prevista en el apartado quinto de este artículo, por la que les serán de aplicación los precios o tarifas correspondientes, tendrán también, a todos los efectos, la condición de consumidores directos para su abastecimiento o suministro por terceros de productos o servicios necesarios para desarrollar sus actividades.

10. Las operaciones que realicen las sociedades cooperativas agrarias y las de segundo grado que las agrupen, con productos o materias, incluso suministrados por terceros, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativizadas con el carácter de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de los socios.

11. Las sociedades cooperativas de viviendas para el cumplimiento de su actividad cooperativizada, podrán adquirir terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa.

12. Los aranceles notariales, en los casos en que la escritura pública o cualquier otro instrumento público notarial venga impuesto por la legislación sobre sociedades cooperativas, tendrán una reducción igual que la que se le conceda a la Administración regional. La misma bonificación se aplicará a los aranceles registrales, siempre que se trate de inscripciones obligatorias de actos y contratos previstos en la normativa aplicable o dirigidos al mejor cumplimiento del objeto social.

13. En la planificación y ejecución de los programas de fomento del cooperativismo, gozarán de especial consideración las sociedades cooperativas que promuevan o lleven a efecto actuaciones a favor de las personas en riesgo de exclusión.

14. Las actuaciones de promoción del cooperativismo, en especial las relativas al empleo, se coordinarán con las que lleve a efecto la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en aplicación de sus programas contra las desigualdades de género.

Artículo 138. *Inspección de las sociedades cooperativas.*

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas la potestad originaria de la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente Ley.

2. La función inspectora relativa al cumplimiento de la legislación sobre sociedades cooperativas, así como su desarrollo reglamentario, según lo previsto en esta Ley, ha de ejercerse por la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Artículo 139. *Infracciones.*

1. Son sujetos responsables de las acciones u omisiones que entrañen el incumplimiento de esta Ley, y de sus normas de aplicación y desarrollo las sociedades cooperativas, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles a los miembros del Consejo Rector, los interventores y los liquidadores.

2. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones o la vulneración de las prohibiciones impuestas por esta Ley, que no supongan un conflicto entre partes, no interrumpan la actividad social y no puedan ser calificadas de graves o muy graves.

3. Son infracciones graves:

a) No convocar la Asamblea General Ordinaria en tiempo y forma.

b) Incumplir la obligación de inscribir en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia los actos sujetos al principio de obligatoriedad.

c) No efectuar las dotaciones obligatorias a los fondos sociales o destinar el montante de los mismos a finalidades distintas a las previstas para los mismos en esta ley.

d) La falta de auditoría externa cuando ésta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.

e) Incumplir la obligación de depositar las cuentas anuales en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

f) La transgresión injustificada y reiterada de los derechos de los socios y, en su caso, asociados.

g) El incumplimiento de la obligación estatutaria de revalorizar las aportaciones sociales.

h) El incumplimiento de la obligación de añadir a la denominación social la expresión «Sociedad cooperativa» o su fórmula abreviada, y, en su caso, las menciones de «en constitución» y «en liquidación».

i) El incumplimiento de la obligación de regular la actividad cooperativizada de las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

4. Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada o de los órganos sociales durante dos años.

b) La trasgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta Ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

c) Las infracciones graves, cuando durante los cuatro años anteriores al comienzo del correspondiente expediente sancionador, hubiera sido impuesta sanción firme por el mismo tipo de infracción.

d) La obstaculización de la actividad inspectora, así como la destrucción u ocultamiento de los documentos o datos solicitados por la inspección.

5. Las infracciones leves prescribirán a los tres meses, las graves a los seis meses y las muy graves al año a contar desde la fecha en que se cometió la infracción.

6. Las infracciones leves, graves y muy graves se graduarán a efectos de su correspondiente sanción atendiendo al número de socios afectados, repercusión social, malicia o falsedad y capacidad económica de la sociedad cooperativa.

Artículo 140. *Sanciones y procedimiento.*

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de 375,00 a 755,00 euros; las graves, con multa de 756,00 a 3.790,00 euros; y las muy graves, con multa de 3.791,00 a 37.920,00 euros, o con la descalificación de la sociedad cooperativa cuando provoquen o puedan provocar importantes perjuicios económicos o sociales que supongan vulneración reiterada y esencial de los principios cooperativos.

2. Serán competentes para la imposición de sanciones:

a) El titular de la Dirección General competente en materia de sociedades cooperativas del que dependa el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, para las multas de hasta 3.790,00 euros.

b) El titular de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas para las multas desde 3.791,00 a 37.920,00 euros y para la descalificación de la sociedad cooperativa.

3. El procedimiento sancionador será el previsto para la imposición de sanciones por infracciones de orden social, salvo lo dispuesto en el apartado tres del artículo siguiente para caso de descalificación.

Artículo 141. *Descalificación de la sociedad cooperativa.*

1. Serán causas de descalificación de las sociedades cooperativas las siguientes:

a) La pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación de la sociedad como sociedad cooperativa, incluyendo el incumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de esta ley sobre el número mínimo de socios.

b) Las señaladas en el artículo 139 de esta Ley sobre infracciones muy graves, cuando provoquen o puedan provocar importantes perjuicios económicos o sociales que supongan vulneración reiterada y esencial de los principios cooperativos.

2. El procedimiento para la descalificación se ajustará al establecido para el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público, con las siguientes particularidades:

a) En el caso de que se incoase el procedimiento de descalificación por incumplimiento del requisito relativo al número mínimo de socios, se dará traslado del acuerdo de incoación del expediente a la sociedad cooperativa, requiriéndole para que, en el plazo máximo de un mes, acredite el cumplimiento del citado requisito. Si en el referido plazo la sociedad cooperativa acredita el cumplimiento, se ordenará el archivo del procedimiento, sin más trámite.

b) Será competente para acordar la descalificación el consejero competente en materia de sociedades cooperativas, mediante resolución motivada, previa audiencia de la sociedad cooperativa afectada e informe preceptivo de la dirección general competente en materia de sociedades cooperativas, que deberá emitirlo en el plazo de un mes desde la incoación del expediente, teniéndose por evacuado si no lo hubiese emitido en tal plazo.

c) En el trámite de audiencia a la sociedad, se personará el Consejo Rector o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjese o no fuese posible dicha comparecencia, el trámite se cumplirá publicando el correspondiente aviso en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

d) La resolución administrativa de descalificación será revisable en vía judicial y, si se recurriera, no será ejecutiva mientras no recaiga sentencia firme.

3. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución forzosa de la sociedad cooperativa. Desde ese momento, los miembros del Consejo Rector y, en su caso los liquidadores responderán personal y solidariamente entre sí con la sociedad de las deudas sociales que se hubieren generado tras la incoación del

procedimiento de descalificación. No obstante, los miembros del Consejo Rector podrán convocar la Asamblea General para acordar la transformación de la sociedad cooperativa.

TÍTULO III

Asociacionismo cooperativo

Artículo 142. *Normas generales.*

1. Las sociedades cooperativas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia podrán asociarse en Uniones y Federaciones, para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación.
2. Las entidades asociativas que se constituyan con arreglo a la presente Ley tendrán personalidad jurídica desde la inscripción de su escritura de constitución en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.
3. El régimen jurídico de estas entidades se ajustará, en lo no establecido en este título, a lo previsto en esta Ley con carácter general para las sociedades cooperativas.

Artículo 143. *Uniones de sociedades cooperativas.*

1. Las uniones de sociedades cooperativas estarán constituidas por, al menos, cuarenta sociedades cooperativas de la misma clase, inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, cualquiera que sea su objeto social.
2. Las uniones podrán integrarse en otra unión ya existente o constituir una nueva. En ambos casos podrán también integrarse directamente sociedades cooperativas.
3. Los órganos sociales de las uniones serán la Asamblea General, el Consejo Rector y los interventores:

a) La Asamblea General estará formada por los representantes de las sociedades cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las uniones que la integran.
b) Las competencias y atribuciones del Consejo Rector, constituido por al menos tres miembros, y las de los interventores, estarán reguladas en los Estatutos sociales.

4. Tendrá la consideración de unión más representativa en cada sector, aquella que acredite asociar el mayor número de sociedades cooperativas de su clase, inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia y no disueltas.

Artículo 144. *Federaciones de sociedades cooperativas.*

1. Las federaciones de sociedades cooperativas cuyo ámbito coincidirá con el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, podrán estar integradas por:

a) Uniones de sociedades cooperativas cuyo ámbito no sea superior al de la federación.
b) Sociedades cooperativas que tengan su domicilio social en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y que no pertenezcan a una unión que, a su vez, esté integrada en la federación. Ninguna sociedad cooperativa podrá pertenecer a más de una federación.

2. Para la constitución y funcionamiento de una federación de sociedades cooperativas, será preciso que directamente o a través de las uniones que la integran asocie, al menos, cuarenta sociedades cooperativas que no sean todas de la misma clase.
3. Los órganos sociales de las federaciones serán la Asamblea General y el Consejo Rector. A tal efecto, los Estatutos sociales establecerán:

a) La composición y el número de miembros de la Asamblea General, así como las normas para su elección y el derecho de voto.
b) La composición y funcionamiento del Consejo Rector, que estará integrado por, al menos, tres miembros.

4. Tendrá la consideración de federación más representativa, aquella que acredite asociar el mayor número de sociedades cooperativas inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia y no disueltas.

Artículo 145. *Normas comunes a las Uniones y Federaciones de sociedades cooperativas.*

1. A las uniones y federaciones en sus respectivos ámbitos les corresponden entre otras, las siguientes funciones:

a) Representar y defender a los miembros que asocien, de acuerdo con lo que establezcan los Estatutos sociales, pudiendo actuar como interlocutores ante las administraciones públicas y ante cualesquiera otras personas físicas o jurídicas y ejercer, en su caso, las acciones legales pertinentes.
b) Fomentar la promoción y formación de la sociedad cooperativa.
c) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que se asocien o entre estas y sus socios.
d) Organizar servicios de asesoramiento, auditorías, asistencia jurídica o técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.
e) Participar, cuando la Administración pública lo solicite o lo establezca la Ley, en las instituciones y organismos de ésta.
f) Actuar como interlocutores y representantes ante las entidades y organismos públicos.
g) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. La escritura pública de constitución habrá de contener, al menos, los siguientes extremos:

a) Relación de las entidades promotoras y código de identificación fiscal de las mismas.
b) Certificación del acuerdo de constitución.
c) Integrantes de los órganos de representación y gobierno.
d) Certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de la Administración del Estado de que no existe otra entidad con idéntica denominación.
e) Los Estatutos de la entidad.

3. En la denominación de las entidades asociativas de sociedades cooperativas deberá incluirse, respectivamente, la expresión «Unión de sociedades cooperativas» o «Federación de sociedades cooperativas», o sus abreviaturas «U. de Coop.» y «F. de Coop.».
4. Los Estatutos sociales recogerán, al menos, la denominación de la entidad, los miembros que la componen, el ámbito territorial, el domicilio, los órganos de gobierno y representación, referencia a los recursos económicos y régimen de admisión y baja de sus miembros.
5. Las uniones y federaciones deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia la variación en el número de sus miembros.

Disposición adicional primera. *Cómputo de plazos.*

En los plazos señalados en la presente ley por días se computarán los hábiles, excluyéndose los festivos y sábados, y en los fijados por meses o años se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.
Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.
Todo ello sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los plazos relativos al ejercicio de acciones jurisdiccionales o cualesquiera actuaciones de carácter procesal, en que se estará a la legislación procesal que corresponda.

Disposición adicional segunda. *Silencio administrativo.*

Si transcurridos seis meses desde la presentación de una solicitud de inscripción o anotación, el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia no resolviera de manera expresa, se entenderá desestimada la misma por silencio administrativo.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de la ley concursal.*

La legislación autonómica resultará de aplicación a las sociedades cooperativas sin perjuicio de lo dispuesto en la ley concursal.

Disposición adicional cuarta. *Consejo Superior del Cooperativismo.*

1. Se crea el Consejo Superior del Cooperativismo de la Región de Murcia que adoptará la forma jurídica de fundación privada y se regirá por lo dispuesto en la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones.

2. Los Estatutos de la Fundación establecerán la composición y funciones de la misma; estando integrada por la Administración regional y las organizaciones representativas del cooperativismo de la Región de Murcia.

Disposición adicional quinta. *Remisiones formales a la legislación estatal.*

Los artículos y disposiciones números 12, 27.4, 32.3, 40.2 párrafos 1 y 3, 40.3 párrafo 2, 47, 53, 64.6, 90, 94.1, 95.2, 97.3, 99.6, 99.11, 100.3, 101.2, 109.2, 115.3, 119.3, 119.6, 137.12 y disposición transitoria segunda, se incorporan a la presente Ley con el carácter de mera reproducción o de remisión formal a la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, y demás legislación estatal dictada en materia civil, mercantil, laboral y de Seguridad Social, concursal, procesal y de ordenación de registros e instrumentos públicos directamente aplicable a las sociedades cooperativas de competencia autonómica.

Disposición transitoria primera. *Aplicación temporal de la Ley.*

Uno. La presente ley se aplicará a todas las sociedades cooperativas cualquiera que sea la fecha de su constitución, quedando sin efecto a partir de su entrada en vigor de esta norma aquellas disposiciones de las escrituras o estatutos sociales que se opongan a lo establecido en ella.

Dos. Los expedientes relativos a sociedades cooperativas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación vigente al tiempo de su inicio.

Salvo en lo relativo al aumento obligado de socios al número de tres en las cooperativas de trabajo asociado, quedando sin efecto tal exigencia con la entrada en vigor del texto refundido de la ley.

Tres. El contenido de la escritura o estatutos sociales calificados e inscritos al amparo de la normativa anterior no podrá ser aplicado en oposición a lo dispuesto en esta ley, sin perjuicio de lo establecido en el apartado uno.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de las sociedades a las previsiones de la ley.*

Todas aquellas cooperativas que por diversas circunstancias no se hayan adaptado a las previsiones de la presente ley, deberán hacerlo según dispone la vigente Orden de 6 de junio de 2007, de la Consejería de Trabajo y Política Social, por la que se establecen los requisitos a que deberá ajustarse la adaptación de los estatutos sociales de las Sociedades Cooperativas a la Ley 8/2006, de 16 de noviembre de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.

Disposición transitoria tercera. *Atribución de competencias al Consejo Superior del Cooperativismo.*

Las competencias atribuidas al Consejo Superior del Cooperativismo en materia de adjudicación del haber social, previstas en el artículo 102 de la presente Ley, se entenderán referidas a la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, en tanto no se proceda a la creación del mismo.

Disposición transitoria cuarta. *Medida extraordinaria para flexibilizar de forma temporal el uso del Fondo de Formación y Promoción de las cooperativas con la finalidad de paliar los efectos del COVID-19.*

1. Durante la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y sus posibles prórrogas y hasta el 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Formación y Promoción de las cooperativas regulado en el artículo 76, podrá ser destinado, total o parcialmente, a las siguientes finalidades:

a) Como recurso financiero, para dotar de liquidez a la cooperativa en caso de necesitarlo para su funcionamiento.

A estos efectos, el Fondo de Formación y Promoción destinado a esta finalidad, deberá ser restituido por la cooperativa con, al menos, el 30% de los resultados de libre disposición que se generen cada año, hasta que alcance el importe que dicho Fondo tenía en el momento de adopción de la decisión de su aplicación excepcional y en un plazo máximo de 10 años.

b) A cualquier actividad que redunde en ayudar a frenar la crisis sanitaria del COVID-19 o a paliar sus efectos, bien mediante acciones propias o bien mediante donaciones a otras entidades, públicas o privadas.

2. Durante la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o de cualquiera de sus prórrogas, el Consejo Rector asumirá la competencia para aprobar la aplicación del Fondo de Formación y Promoción en los términos previstos en el apartado 1 de la presente disposición, cuando por falta de medios adecuados o suficientes la Asamblea General de las sociedades cooperativas no pueda ser convocada para su celebración a través de medios virtuales.

La asunción excepcional por parte del Consejo Rector de esta competencia se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2020 cuando la protección de la salud de las socias y socios de la cooperativa continúe exigiendo la celebración virtual de la Asamblea General de la sociedad cooperativa y esta no sea posible por falta de medios adecuados o suficientes.

www.borm.es
D.L. MU-395/1985 - ISSN: 1989-1474

3. A estos exclusivos efectos, no será de aplicación –en los términos que disponga la legislación del Estado– lo dispuesto en los artículos 13.3 y 19.4 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. Por tanto, el Fondo de Formación y Promoción Cooperativo que haya sido aplicado conforme a la letra a) del apartado 1 de esta disposición, no tendrá la consideración de ingreso para la cooperativa.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva en materia de cooperativas, prevista en el artículo 10.1.23 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia.

Disposición final segunda. *Creación de nuevas clases de sociedades cooperativas.*

El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a propuesta de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, podrá crear nuevas clases de sociedades cooperativas, cuando sea preciso para el desarrollo de cualquier sector del cooperativismo murciano.

Disposición final tercera. *Normas para la aplicación y desarrollo de la Ley.*

El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a propuesta de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, podrá dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor de la Ley.*

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 2007.

§ 21

Ley 6/2013, de 8 de julio, de medidas en materia tributaria del sector público, de política social y otras medidas administrativas. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 158, de 10 de julio de 2013
«BOE» núm. 195, de 15 de agosto de 2013
Última modificación: 3 de junio de 2016
Referencia: BOE-A-2013-8990

TÍTULO I

Normas tributarias

[. . .]

TÍTULO II

Medidas en materia de sector público regional

[. . .]

Artículo 3. *Supresión del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.*

1. Se suprime el organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, siendo sus funciones y objetivos asumidos por la consejería competente en materia de vivienda.

2. El personal adscrito al organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia pasa a depender de la consejería competente en materia de vivienda.

3. Los bienes adscritos y propios y los derechos y valores que constituyen el patrimonio del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia se incorporarán al patrimonio de la Comunidad Autónoma.

[. . .]

TÍTULO III

Medidas en materia de política social

[. . .]

Disposición adicional segunda. *Régimen patrimonial de los bienes del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.*

El consejero competente en materia de vivienda u órgano en quien delegue podrá adquirir a título oneroso bienes inmuebles cuando la adquisición se realice con la finalidad de devolverlos al tráfico jurídico en materia de promoción pública de viviendas.

El consejero competente en materia de vivienda u órgano en quien delegue podrá enajenar, arrendar y permutar bienes inmuebles adquiridos con la finalidad de devolverlos al tráfico jurídico en materia de promoción pública de vivienda, así como aceptar cesiones gratuitas de los mismos.

El consejero competente en materia de vivienda u órgano en quien delegue podrá ceder bienes inmuebles de dominio privado para fines de utilidad pública o interés social, en el ámbito de competencias de la promoción pública.

En todo caso será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Región de Murcia, en cuanto a los límites establecidos en función del valor del inmueble para su autorización previa por el Consejo de Gobierno o, en su caso, por la Asamblea Regional.

La consejería competente en materia de vivienda queda subrogada en los derechos y obligaciones que le correspondan al Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia como socio en sociedades, asociaciones y demás personas jurídicas en las que participe el organismo autónomo. Asimismo corresponderá a dicha consejería el ejercicio de los derechos que como socio o partícipe en empresas mercantiles ostentara el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, así como la custodia de los títulos o los resguardos de depósito, en los términos previstos en la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Región de Murcia.

[. . .]

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos en curso y subrogación de derechos y obligaciones del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.*

1. Una vez que sea efectiva la extinción del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, los procedimientos y demás actuaciones tramitadas por este organismo que se encuentren en curso pasarán a ser asumidas por la consejería de la Administración regional competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo correspondiente, subrogándose asimismo en los derechos y obligaciones del citado organismo, con las salvedades establecidas en la disposición adicional segunda.

2. Todas las referencias al organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia contenidas en la legislación vigente, se entenderán realizadas, según proceda, a la consejería u órgano directivo de la Administración regional con competencias en materia de vivienda.

3. No obstante la supresión del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia a que se refiere el artículo 3 de la presente ley, se habilita a los órganos de gobierno del mismo para que puedan completar el procedimiento de liquidación, adoptando cuantas medidas y decisiones resulten procedentes incluso con posterioridad a la citada supresión, otorgándose a tal efecto un plazo adicional de 6 meses a contar desde dicha fecha.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio desde la extinción del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia hasta la adaptación de la estructura de la consejería competente en materia de vivienda.*

1. En tanto se produzcan las necesarias adaptaciones, las funciones que correspondan al Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia seguirán desarrollándose por los órganos y unidades administrativas del mismo a través del órgano directivo correspondiente de la Consejería de la Administración regional competente en materia de vivienda. Asimismo, las menciones realizadas al Instituto de Vivienda y Suelo en el decreto de estructura de dicho organismo, deben entenderse referidas a la citada consejería y órgano directivo correspondiente.

2. En tanto se realicen las correspondientes modificaciones presupuestarias, el personal del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia continuará percibiendo sus retribuciones con cargo a los créditos a los que los vinieran percibiendo.

3. En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de esta ley se procederá por el consejero de Economía y Hacienda a la aprobación de la nueva relación de puestos de trabajo. Hasta tanto se realice dicha aprobación, los puestos existentes seguirán ejerciendo las funciones que tengan atribuidas en la actualidad y el personal que los desempeñe continuará sin alteración en su régimen orgánico, funcional y retributivo.

Disposición transitoria cuarta. *Ejecución y liquidación presupuestaria del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.*

1. En tanto no se apruebe un nuevo presupuesto de la consejería competente en materia de vivienda en la correspondiente ley anual de presupuestos de la Comunidad Autónoma, las dotaciones presupuestarias para la ejecución de las funciones que se le asignen como consecuencia de la extinción del Instituto de Vivienda y Suelo serán las consignadas en los programas de gasto cuya gestión corresponda a dicho organismo autónomo a la fecha en que se realicen las modificaciones a que se refiere el párrafo siguiente.

A tal fin, se autoriza a la Consejería de Economía y Hacienda para realizar las modificaciones presupuestarias que sean necesarias en los presupuestos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y en el presupuesto del organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, para posibilitar el ejercicio de las funciones atribuidas por esta ley a la consejería competente en materia de vivienda. El presupuesto del Instituto de Vivienda y Suelo correspondiente a 2013 se liquidará a la fecha en que se realicen dichas modificaciones. En tanto no realicen las mismas, se faculta al consejero competente en materia de vivienda u órgano directivo en que delegue para la gestión de dichos créditos.

Mediante orden del consejero competente en materia de vivienda, publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», se materializará la reversión del traspaso efectivo de competencias y funciones de la consejería al organismo autónomo Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.

2. En tanto no se realicen las modificaciones necesarias, la contabilización de las operaciones derivadas de la gestión de los ingresos atribuidos al Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia continuará realizándose en el correspondiente sistema de información contable en la forma y a través de los mismos procedimientos que se vienen utilizando a la entrada en vigor de la presente ley.

[. . .]

Disposición derogatoria primera.

Se derogan cuantas delegaciones o encomiendas se hayan realizado a los Registradores de la Propiedad, en virtud de la habilitación establecida en el primer párrafo del artículo 13.Uno.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre.

Disposición derogatoria segunda.

Se derogan las siguientes leyes:

– Ley 4/2005, de 14 de junio, del Ente Público del Agua de la Región de Murcia.

– Ley 1/1999, de 17 de febrero, de creación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.

– Ley 1/2000, de 27 de junio, de creación del Instituto de Seguridad y Salud Laboral de la Región de Murcia, excepto la sección II del capítulo II, «De la Comisión Regional de Seguridad y Salud Laboral», en tanto en cuanto no se apruebe mediante decreto el nuevo órgano consultivo que lo sustituya.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 14/2012, de 27 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de reordenación del sector público regional.*

Se añade, en el artículo 37, un nuevo apartado 3 con la siguiente redacción:

> «3. Se autoriza a la Consejería de Economía y Hacienda a conceder anticipos de tesorería a la Agencia Tributaria de la Región de Murcia por un importe máximo equivalente a la cantidad total anual que esta debe anticipar a las entidades locales en cuyo convenio de recaudación se prevea el anticipo como forma de pago material de la recaudación.
>
> Los anticipos deberán quedar cancelados antes de la terminación del ejercicio al que correspondan, no pudiendo hacerse efectivo un nuevo anticipo en el ejercicio siguiente sin el cumplimiento de esta condición.»

[. . .]

Disposición final sexta. *Medidas de aplicación.*

Uno. Se faculta al titular de la consejería competente en materia de economía y hacienda para aprobar todas aquellas medidas necesarias para la aplicación de la presente ley.

Dos. Se atribuye al titular de la consejería competente en materia de asistencia y bienestar social, el ejercicio de la potestad reglamentaria para el establecimiento mediante orden de las normas reguladoras del Servicio de Atención Temprana.

Disposición final séptima. *Deslegalización.*

Cuando sea conveniente por razones de desarrollo técnico, con motivo del surgimiento de nuevas necesidades o de adecuación a la legislación básica del Estado, el Consejo de Gobierno de la Región de Murcia podrá modificar y desarrollar reglamentariamente el contenido del título III de esta ley.

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».