

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Educación

- 488** *CORRECCIÓN de erratas de la Orden 70/2005, de 11 de enero, del Consejero de Educación de la Comunidad de Madrid, por la que se regula con carácter excepcional la flexibilización de la duración de las diferentes enseñanzas escolares para los alumnos con necesidades educativas específicas por superdotación intelectual.*

Apreciado error tipográfico en la publicación de la Orden 70/2005, de 11 de enero (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 17, de 21 de enero), y de conformidad con el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a su rectificación:

1. En la página 21.

Donde dice:

ANEXO II

INFORME DEL EQUIPO DOCENTE COORDINADO POR EL PROFESOR TUTOR/A

Debe decir:

ANEXO III

INFORME DEL EQUIPO DOCENTE COORDINADO POR EL PROFESOR TUTOR/A

El Consejero de Educación,
LUIS PERAL GUERRA

(03/3.667/05)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 489** *DECRETO 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.*

PREÁMBULO

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, creó la figura de la Vivienda con Protección Pública, conceptuándola como aquella que con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpliese las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y fuera calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

Hasta la fecha, en los sucesivos Decretos que establecían el sistema de financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para cada Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, los Decretos 43/1997, de 13 de marzo, y 228/1998, de 20 de diciembre, para el Plan 1997-2000, y el Decreto 11/2001, de 25 de enero, para el Plan 2001-2004, se han establecido tales condiciones de destino, uso, precio y calidad, es decir, se ha regulado el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública. Ello tenía su sentido mientras la Vivienda con Protección Pública, por ser una figura

de nueva creación, debía abrirse camino dentro del subsector de la vivienda protegida hasta lograr independizarse de la tradicional Vivienda de Protección Oficial. Sin embargo, ello tenía el inconveniente de que su régimen jurídico no poseía una vocación de permanencia, al vincularse a una normativa de financiación para un período temporal concreto. Finalizado el período cuatrienal de vigencia de cada Plan, el nuevo Decreto que establecía el sistema de financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para el siguiente, debía reproducir el régimen jurídico de dicha tipología de vivienda.

Actualmente, la Vivienda con Protección Pública es una figura plenamente consolidada dentro del sector de la vivienda de nueva construcción que se promueve dentro de la Comunidad de Madrid. A nivel local, a través de los diversos instrumentos de planeamiento que han venido incorporando dicha figura al calificar urbanísticamente, bajo esa denominación, el suelo residencial y, a nivel estatal, al ser reconocida implícitamente en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, Regulador del Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005, al establecerse que la financiación cualificada estatal se otorgará a la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública; no por tanto, exclusivamente a la Vivienda de Protección Oficial.

Mediante el presente Decreto viene a regularse el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública, que queda así desvinculado del sistema de financiación cualificada de la misma que pueda establecerse en el marco de cada Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid o en cada Plan estatal de Vivienda y Suelo, que podrá variar, incluso significativamente, en los años venideros, sin afectar a dicho régimen jurídico.

Pero la presente norma quiere ir más allá y, en un indudable esfuerzo de simplificación, pretende fijar de forma clara y sistemática el régimen jurídico de toda la vivienda protegida de nueva construcción. Al margen de la vivienda de protección oficial de promoción pública regulada en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y cuya promoción corresponde en exclusiva a la Administración, en nuestro ámbito territorial, actualmente, sólo existen dos categorías de vivienda protegida: la Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid creada por la citada Ley 6/1997, de 8 de enero, y la Vivienda de Protección Oficial de promoción privada de Régimen especial, cuya pervivencia ha sido destacada por la Administración General del Estado a través del propio Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Por ello este Decreto, aun cuando regula el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública, en un intento claramente unificador e integrador, extiende su aplicación a la Vivienda de Protección Oficial que puede promoverse en la Comunidad, de forma que, a todos los efectos, el régimen aplicable a toda la vivienda protegida con carácter general sea el mismo.

Respecto de la Vivienda con Protección Pública, se viene a racionalizar los distintos subtipos de la misma, quedando reducidos a tres: la destinada a venta o uso propio, la destinada al arrendamiento y la llamada de integración social.

Respecto de la vivienda con protección pública para venta o uso propio, el presente Decreto distingue dos subcategorías en función de su superficie construida máxima, su precio máximo de venta y, eventualmente, por el nivel máximo de ingresos familiares exigido a los adquirentes, difiriendo este último parámetro a lo que establezca la normativa autonómica en materia de ayudas económicas a la vivienda, en definitiva, en el marco del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid. De esta manera podrá

darse respuesta a diferentes situaciones; por un lado, manteniendo la Vivienda con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos, con un precio no superior al que establece la Administración General del Estado al amparo de la normativa reguladora de sus Planes de Vivienda y Suelo, y dirigida a aquel sector de la población tradicionalmente protegido en el ámbito de la financiación cualificada a la vivienda; y por otro, estableciendo una categoría dirigida a aquellas capas de la población con un mayor nivel de renta y que por ello pueden optar por una vivienda de mayores dimensiones (de hasta 150 metros construidos) y de un mayor precio.

Fundamental es la reducción de la vivienda con protección pública en alquiler a una sola tipología, lo que es consecuencia de la desaparición de la denominada Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores. Ello no significa que tales colectivos dejen de estar adecuadamente atendidos en la política de vivienda a desarrollar por la Comunidad, dado que, por el contrario, son objeto de atención preferente a través de las correspondientes normas que establezcan las ayudas económicas a la vivienda con protección pública. Era, sin embargo, necesario que en una norma como la presente que viene a regular exclusivamente el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública no se desdoblase la misma en diferentes subtipos que se diferencian entre sí, no por su régimen jurídico, sino por razón de las distintas ayudas que puede obtener tanto el promotor como el adquirente o arrendatario de las mismas.

Así, respecto de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, el presente Decreto incorpora la exigencia de que en toda promoción de las mismas, al menos, la mitad del número de viviendas que la componen deba destinarse al arrendamiento con opción de compra, lo que indudablemente constituye un claro avance en la consecución del objetivo de facilitar el acceso a la vivienda sobre todo a los jóvenes. Las condiciones en las que habrá de ejercerse la opción permitirán una planificación de la adquisición a unas mejores condiciones que las ofrecidas por el actual mercado inmobiliario, derivadas de la limitación del precio de renta a pagar durante la vigencia del contrato de alquiler, de la limitación del precio final de compra y de las ayudas económicas ofrecidas al inquilino en el momento del ejercicio de la opción establecidas por la normativa reguladora de la financiación cualificada.

Asimismo, en este Decreto se establecen los parámetros definitorios de la Vivienda con Protección Pública, como son el ámbito de aplicación o extensión de la protección pública, el sistema de cómputo de superficies, su destino, la determinación de las normas de calidad a las que ha de ceñirse, el sistema de determinación de los ingresos familiares que condicionan el derecho de acceso a la vivienda, así como el de fijación de los precios máximos de venta y renta de la vivienda, entre otras cuestiones. Además, la presente norma establece un sistema más coherente de uso y aprovechamiento de la vivienda, regulando su plazo de vinculación al régimen de protección pública, su descalificación y venta, así como a su arrendamiento. Junto a ello se establece de forma precisa el régimen aplicable y el procedimiento de tramitación de la calificación provisional y definitiva de las viviendas, así como del visado de los títulos de acceso a las mismas.

Por último, el Decreto no sólo viene a unificar el régimen jurídico de la vivienda protegida al extender el establecido para la Vivienda con Protección Pública a toda la Vivienda con Protección Oficial de nueva construcción, como ya se ha indicado, sino también a la vivienda ya calificada definitivamente cualquiera que sea el régimen bajo el cual se promovió, lo que redundará en una mayor seguridad jurídica y en un mejor conocimiento por parte de todos los agentes sociales intervinientes en el sector de la vivienda de cuales son los derechos y obligaciones que se derivan de dicho régimen, al evitarse la dispersión del mismo de una multiplicidad de normas estatales y autonómicas.

En su virtud, cumplimentados los trámites para la elaboración de disposiciones reglamentarias, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el Consejo Económico y Social y con el Consejo de Estado, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de enero de 2005.

DISPONGO

Artículo único

Aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

Se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid que figura como Anexo al presente Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Regímenes anteriores

Las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, y las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste les sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada. Todo ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera.

Segunda

Promociones de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid y las Empresas Municipales de Vivienda y Suelo para las que se haya solicitado su calificación provisional entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 2004, podrán calificarse al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero, si así lo solicita el promotor, como Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra sobre las mismas.

Tercera

Promociones de Vivienda con Protección Pública a Precio Tasado

Las promociones de Viviendas con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado, iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, mantendrán hasta su finalización el régimen hasta ahora vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, los promotores de Vivienda con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado podrán solicitar la aplicación a dicha promoción del régimen previsto para las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), previa autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con audiencia, en todo caso, a los interesados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derogación normativa

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo. En particular quedarán derogados los siguientes preceptos:

- a) Del Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, los artículos 6 a 18, el artículo 23, el artículo 24, a excepción de su apartado 1, los artículos 26 a 28 y las Disposiciones adicionales primera a cuarta.

- b) De la Orden de 13 de marzo de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, reguladora de las bases para la concesión de la financiación cualificada a la vivienda con protección pública y a la rehabilitación con protección pública, prevista en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, los apartados 1 y 5 del artículo 9, los artículos 12 a 14, y las Disposiciones adicionales primera y segunda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Normativa supletoria aplicable

En lo no previsto en el Reglamento aprobado por el presente Decreto regirá como supletoria la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial.

Segunda

Desarrollo

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda, para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y aplicación del Reglamento aprobado por el presente Decreto.

Tercera

Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 27 de enero de 2005.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
MARIANO ZABÍA LASALA

La Presidenta,
ESPERANZA AGUIRRE GIL DE BIEDMA

ANEXO

REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Capítulo 1

La vivienda con protección pública

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 1

Objeto

El objeto de la presente norma es la regulación del régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública establecida por la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2

Concepto y tipos de Vivienda con Protección Pública

1. Es Vivienda con Protección Pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y cumpliendo los requisitos de superficie, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en el presente Reglamento, y en las disposiciones que lo desarrollen, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Son Viviendas con Protección Pública:

A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:

- a) 1. Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Tendrá un precio máximo de venta e irá destinada

a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

- a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado.

B) Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, que a su vez pueden ser:

- b) 1. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Estará sujeta a una renta máxima e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid. Estas viviendas deberán destinarse al arrendamiento durante todo su plazo de vinculación al régimen de protección pública. No obstante, cuando se trate de un promotor público, excepcionalmente y por causa debidamente justificada, antes del vencimiento del referido plazo, podrá éste enajenar las viviendas a sus inquilinos. En este supuesto la vivienda objeto de adquisición quedará vinculada al régimen de protección pública durante veinticinco años a contar desde la calificación definitiva, aún cuando por razón del plazo inicial de amortización del préstamo cualificado obtenido por el promotor, su plazo de vinculación originario al régimen de protección fuese menor.

b) 2. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra (VPPA OC).

Salvo que el promotor sea el Instituto de la Vivienda de Madrid o que la promoción vaya a desarrollarse sobre suelo dotacional municipal o supramunicipal, en toda promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, al menos, la mitad de las viviendas que la integran serán Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados e irán destinadas a personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Respecto del resto de viviendas que integren la promoción, el promotor podrá optar por destinarlas al arrendamiento o bien al arrendamiento con opción de compra. En este último caso, las viviendas podrán tener la superficie máxima que permita la calificación urbanística del suelo con el límite de 150 metros cuadrados construidos, irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de

Madrid y, cuando tengan una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irán destinadas preferentemente a familias numerosas.

Cuando en un mismo expediente de construcción coexistan Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra, éstas últimas deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

- C) Las Viviendas de Integración Social (VIS). Estarán destinadas a personas necesitadas de protección social. Su promoción y administración se regulará mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y, en su caso, con entidades privadas sin ánimo de lucro. Dichos convenios establecerán, a su vez, la superficie construida de las viviendas, las cuales no podrán superar los 130 metros cuadrados construidos, el sistema de acceso a las mismas, que podrá ser en arrendamiento u otras formas de cesión de uso justificada por razones sociales y en ningún caso en propiedad, los requisitos de dicho acceso, así como la previsión, en su caso, de instalaciones complementarias de carácter sanitario, educativo u otras en el edificio, para la capacitación e integración social de los destinatarios.

3. Las Viviendas con Protección Pública podrán promoverse, además, con el fin de fomentar la denominada vivienda sostenible, es decir, aquella 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 materiales 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 3

Extensión de la protección pública

La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá no sólo a la vivienda sino también 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 de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y su venta y alquiler serán libres, salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del que corresponda a las viviendas.
- b) Los garajes y trasteros. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de tales anejos, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 (40 por 100 si se trata plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor.
- c) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y, en su caso, anejos a los que se refiere la letra anterior.

- d) Los terrenos y obras de urbanización con el límite porcentual que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta fijado en la calificación definitiva por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo 4

Destino

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, 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 su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda 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.

No obstante, lo establecido en los párrafos anteriores, cuando se trate de Viviendas de Integración Social podrá excepcionarse el cumplimiento del requisito del destino de las viviendas a domicilio habitual y permanente, cuando las mismas vayan a destinarse al alojamiento temporal de un colectivo y así se estipule en el correspondiente convenio.

Artículo 5

Superficies

1. Superficies de vivienda:

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

1.2. Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

1.3. Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. 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 de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendaderos, 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, tendaderos, 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 cana-

lizaciones 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.

1.4. El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, en ningún caso podrá determinar que se supere la superficie construida y/o útil máxima establecida para el tipo de Vivienda con Protección Pública de que se trate en cada caso.

2. Superficies de garaje:

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

3. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

3.1. 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.

3.2. 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.

4. Superficies de locales:

4.1. 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.

4.2. Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

Artículo 6

Ordenación técnica

Las Viviendas con Protección Pública cumplirán lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente a la fecha de solicitud de la correspondiente calificación provisional.

Artículo 7

Promotores

1. Podrán ser promotores de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Son promotores para uso propio las cooperativas, las comunidades de propietarios, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que, siendo titular

del suelo, pretenda construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

SECCIÓN SEGUNDA

Régimen legal de protección pública

Artículo 8

Duración del régimen legal de protección pública

1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública tendrá la siguiente duración:

- Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: veinte años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su adquisición, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.
- Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas de Integración Social: veinticinco años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su promoción, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.
- Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra: siete años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común:

- Por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.
- Por descalificación, que podrá ser concedida a petición del propietario de la vivienda o impuesta como sanción en virtud del correspondiente expediente.

El propietario de una Vivienda con Protección Pública podrá solicitar su descalificación durante la vigencia del régimen legal de protección, si ha transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva, la cual se concederá por la Consejería competente en materia de vivienda, si de ella no se derivan perjuicios para terceros. Para obtener la descalificación, será necesario que el préstamo cualificado obtenido para la vivienda, en su caso, haya sido amortizado totalmente o haya sido novado previamente en un préstamo libre, y que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales correspondientes en ambos casos.

No podrán ser objeto de descalificación las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso, ni las Viviendas de Integración Social.

La descalificación como sanción se atenderá a lo dispuesto en el artículo 10.a) de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del Régimen Sancionador en Materia de Viviendas Protegidas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9

Titularidad de la propiedad y del uso

Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, pero únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las mismas.

Artículo 10

Régimen de uso

1. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una Vivienda con Protección Pública, a salvo de lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas.

2. Los propietarios y arrendatarios de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.

3. Para que los propietarios y, en su caso, arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública puedan realizar en ellas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, será preciso que obtengan la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

Artículo 11

Sistemas de acceso

1. El acceso a la Vivienda con Protección Pública será, con carácter general, en propiedad, que deberá referirse necesariamente al pleno dominio, o en arrendamiento.

El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí, o en comunidad o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar. A estos efectos, se entiende por adquirentes a los compradores y a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

2. Para acceder a las Viviendas con Protección Pública será preciso, cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento, que el adquirente o promotor individual para uso propio y el arrendatario, respectivamente, no superen el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada tipología de vivienda y cumplan aquellos otros requisitos que puedan establecerse por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Artículo 12

Ingresos familiares

Los ingresos familiares determinantes del derecho de acceso a una Vivienda con Protección Pública se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda, vigente al tiempo de la celebración del correspondiente 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.

Artículo 13

Precio de venta

1. El precio de venta de las Viviendas con Protección Pública será el de compraventa o adjudicación, o en el supuesto de promoción individual para uso propio, el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en todos los casos, con el límite del precio máximo legal de venta.

2. El precio máximo legal de venta será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En el supuesto de promociones de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o cambios de calidades, y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 3.c), aún cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.

4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo y los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario, considerándose como tales no sólo los de formalización del mismo, sino entre otros los de Notaría, Registro de la Propiedad, Gestoría, en su caso, y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados y los intereses derivados de dicho préstamo y abonados durante el período de construcción, así como, en su caso, los de tasaciones realizadas por la Entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

5. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido, asimismo, 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 o ámbito intraurbano.

La limitación a que se refiere el presente apartado se hará constar, expresamente, en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14

Renta

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento será el resultado de aplicar el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, al precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de tales viviendas, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva de las mismas, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra.

2. En el supuesto que la vivienda se arrendase amueblada, de ello no podrá derivarse un desembolso para el inquilino superior a la renta máxima permitida con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. 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.

4. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

5. El arrendador deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el período de vinculación al régimen de protección.

Artículo 15

Contrato

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán incluir las siguientes cláusulas:

A) Con carácter general:

- a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente Decreto, y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

- b) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres 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.
 - c) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- B) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:
- a) Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
 - b) 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 del promotor de la vivienda.
 - c) Que el adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
- C) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:
- a) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.
 - b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a los promotores/vendedores y arrendadores de las viviendas.

Artículo 16

Visado del contrato

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán presentarse por el promotor/vendedor o arrendador ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la solicitud de calificación definitiva, y en el supuesto de que la vivienda se vendiese o arrendase después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato.

El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento, el visado acreditará que el adquirente o arrendatario, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al promotor/vendedor o arrendador el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquél al adquirente o inquilino, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que

acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá al promotor/vendedor o arrendador un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarlo a cabo, mediante resolución se denegará el visado.

La denegación del visado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 17

Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación, así como entregar las viviendas a sus adquirentes.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

El promotor remitirá copia simple de la escritura pública a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento. A su vez, dentro de ese plazo deberá comunicar que ha hecho entrega de la vivienda al adquirente.

2. Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo de un año desde la entrega, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 18

Cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio

El adquirente o promotor individual para uso propio de Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio que no la hubiese ocupado, podrá cederla en arrendamiento sin necesidad de autorización administrativa, si bien, una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo para su visado por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil a cobrar por el arrendamiento de la vivienda será el resultado de aplicar el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, al precio máximo legal de venta, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, de las respectivas viviendas protegidas para venta o uso propio que se califiquen provisionalmente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento y en la misma localidad o ámbito intraurbano.

Artículo 19

Arrendamiento con opción de compra

En el caso de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con derecho de opción de compra sobre las mismas, el ejercicio de dicha opción se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.
- b) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.
- c) Adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación

se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 20

Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros

Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte de los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

Capítulo 2

Calificación de la vivienda con protección pública

Artículo 21

Calificación provisional

1. Con carácter general, la calificación provisional de Viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a uno solo de los tipos a los que se refiere el artículo 2 del presente Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en un mismo expediente de construcción podrá coexistir Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio con las destinadas a arrendamiento e, incluso, de forma excepcional, y si el planeamiento urbanístico lo permite, y con arreglo a los límites que se establezcan mediante Orden, podrán coexistir dichas tipologías de vivienda protegida con vivienda libre. En estos supuestos las Viviendas con Protección Pública deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente las destinadas a venta o uso propio de las destinadas a arrendamiento y unas y otras de las viviendas libres. En ningún caso podrá coexistir en un mismo expediente de construcción las Viviendas de Integración Social con otras tipologías de vivienda protegida o viviendas libres.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública presentarán la solicitud de calificación provisional ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Los documentos acreditativos de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
- b) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
- c) El proyecto básico o de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva.
- d) Cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística del terreno.
- e) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios, relación de, al menos, el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal.
- f) En el caso de viviendas protegidas para uso propio, cuando la cooperativa o comunidad de propietarios se halle totalmente cubierta y, cuando así proceda, certificado expedido por el Secretario de la cooperativa o representante legal de la comunidad de propietarios, acreditativo de que dicha entidad ha cumplido la exigencia establecida en el artículo 27

de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos.

4. Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera.

5. Otorgada la calificación provisional, en cualquier momento, por el personal técnico de la Consejería competente en materia de vivienda podrá verificarse la adecuación de la obra en ejecución al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y a la normativa aplicable en materia de edificación.

Artículo 22

De la modificación y anulación de la calificación provisional

1. Si durante la ejecución de las obras resultaran modificaciones del proyecto aprobado que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y de cualquiera de las determinaciones que aparecen recogidas en la cédula de calificación provisional y en sus anexos, deberá obtenerse la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería competente en materia de vivienda. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la modificación solicitada se considerará aprobada a todos los efectos.

2. La calificación provisional, una vez otorgada, sólo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 23

Calificación definitiva

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán, en un plazo máximo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud de calificación definitiva. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo a instancia del promotor, si media causa justificada y sólo hasta un máximo de diez meses.

2. La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de la documentación técnica que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda y, en todo caso, de los siguientes documentos:

- a) Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras.
- b) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos, incluyendo, con precisión, la totalidad de las obras realizadas.
- c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción.
- d) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra.
- e) Contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por la Consejería competente en materia de vivienda en los que expresamente conste desglosados las superficies y precios de venta de la vivienda y demás anejos a la misma, junto con la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas para poder acceder a las viviendas.
- f) Relación de adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, con justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como copia del contrato de seguro o aval que garantice la devolución de dichas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable.

3. La Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva podrá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo. Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada por causa imputable al promotor.

4. La Consejería competente en materia de vivienda notificará la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, y transcurrido el cual sin haberse producido dicha notificación, se entenderá denegada aquélla.

En la cedula de calificación definitiva se hará constar que las Viviendas con Protección Pública son calificadas al amparo de este Decreto, el expediente de construcción, la identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, el régimen de uso de las viviendas, la calificación urbanística del suelo sobre el que se hayan promovido, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que por aplicación de este Decreto y demás normas vigentes deban constar.

La forma en que se hará constar en la cédula de calificación definitiva y sus anexos, las superficies útiles de las viviendas que correspondan a una tipología y modelo concreto dentro de la promoción será la siguiente:

- Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en altura, el cálculo se realizará preferentemente en una vivienda situada a una altura media de la vertical donde se encuentren viviendas de la misma tipología y modelo.
- Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en extensión, el cálculo se realizará en una vivienda elegida de forma aleatoria sobre la totalidad de las viviendas de la misma tipología y modelo.

5. Podrá otorgarse calificaciones definitivas parciales en un único expediente de construcción, cuando sea posible la puesta en uso de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus usuarios sin necesidad de esperar a la terminación total de la construcción. A la solicitud de calificación definitiva parcial habrá de acompañarse la totalidad de la documentación a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

6. No podrá procederse a la escrituración, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

Artículo 24

De la modificación y anulación de la calificación definitiva

La calificación definitiva, una vez otorgada, sólo podrá ser modificada o anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Queda a salvo la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva que no sean contrarias a lo establecido por la normativa técnica aplicable, y que sean autorizadas, previamente, por la Consejería competente en materia de vivienda. A estos efectos, los locales de negocio podrán, previa autorización de la citada Consejería, y sin perjuicio de la obtención de las licencias municipales correspondientes, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar, en su caso, a la rectificación de la misma que se llevará a efecto por la Consejería competente en materia de vivienda mediante diligencia extendida en la propia calificación.

Artículo 25

Denegación de calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

- Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus disposiciones complementarias.
- Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Administración.

Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido al promotor.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

De las Viviendas de Protección Oficial

1. Sobre el suelo calificado por el planeamiento urbanístico con destino a vivienda protegida podrá promoverse Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial que podrán ser para venta o uso propio, o para arrendamiento. En cualquier caso, dichas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, si bien podrá incrementarse dicha superficie en función de lo que establezca la normativa vigente aplicable cuando esté destinada a familia numerosa, y sin que, en ningún caso, pueda superarse los 120 metros cuadrados útiles. Estarán sujetas a un precio máximo de venta o renta e irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 80 por 100 del establecido, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de Régimen especial, en la misma fecha y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicho precio máximo será, asimismo, de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones de las mismas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección.

3. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sólo podrán transmitirse inter vivos, en segundas o posteriores transmisiones por los propietarios, previa autorización otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa.

4. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.