

rímetro 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 1 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 del suelo del mismo, cerrado 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.

Artículo 7

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.

Artículo 8

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 9

Promotores

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

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, pretende construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

SECCIÓN SEGUNDA

Régimen legal de protección pública

Artículo 10

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 calificadas al amparo del presente Reglamento tendrá la siguiente duración, a contar desde la calificación definitiva de las mismas:

- a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: Quince años.
- b) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento: Quince años.
- c) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra: Diez años.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un Plan Estatal de Vivienda, y la normativa

reguladora del mismo regulase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.

3. Las Viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y 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, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartados anteriores, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

Artículo 11

Titularidad de la propiedad y régimen de uso

1. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas, las cuales deberán ser las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas podrán ser propietarias de las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente con destino al alquiler o al alquiler con opción de compra, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

2. 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.

3. Los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado en que les fueron arrendadas.

4. 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 12

Precio de venta

1. El precio de venta de las Viviendas con Protección Pública será el de compraventa o adjudicación, y en el supuesto de promoción individual para uso propio, el coste 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 5.c), aun 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 esta, 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 solo 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 para las viviendas calificadas provisionalmente en la 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 13

Renta

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción compra será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un Plan Estatal de Vivienda será la establecida por la norma reguladora del mismo.

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 14

Contrato

1. Los contratos de compraventa y arrendamiento, y los títulos de adjudicación deberán incluir las siguientes cláusulas:

A) Con carácter general:

- a)1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el presente Reglamento, y, en su caso, en el Real Decreto regulador del correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que 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.
- a)2. 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.
- a)3. 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:

- b)1. 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 con-

trato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

b)2. 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.

b)3. 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:

c)1. 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.

c)2. 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.

2. En las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en propiedad y en las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promotor individual para uso propio, deberá constar necesariamente la cláusula establecida en la letra a)1 del apartado 1.A) de este artículo.

Artículo 15

Visado del contrato

Los contratos de compraventa o títulos de adjudicación deberán presentarse por el promotor 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 después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato. Los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por el promotor para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su celebración.

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 o el arrendamiento con opción de compra, 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 16

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.

A las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación en propiedad o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio y, en su caso, a las escrituras públicas de formalización de préstamo hipotecario, se adjuntará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda.

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.

3. Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con opción compra deberán entregarse con la cocina amueblada, entendiéndose como tal aquellas cocinas con el frente de mayor longitud amueblado e instalación integrada de módulos de cocina con horno, fregadero y campana extractora.

Artículo 17

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 pueda ocupar por causa justificada, podrá cederla en arrendamiento. Una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo para su visado administrativo.

La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil a cobrar por el arrendamiento de la vivienda y, en su caso, anejos, será el resultado de aplicar el 5,5 por 100 al precio máximo legal de venta de las respectivas viviendas protegidas para venta o uso propio que esté vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Artículo 18

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

Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y para arrendamiento con derecho de opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas (o, al menos, la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción cuando se trate de promociones mixtas) 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 un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

Capítulo II

Calificación de la vivienda con protección pública

Artículo 19

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 acogan a un solo tipo de Vivienda con Protección Pública.

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 y/o arrendamiento con opción compra 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.

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, estas últimas deberán agruparse por edificios o, en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

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) Escritura de constitución de la entidad promotora.
- c) 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 documento suficiente en Derecho que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
- d) El proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva, incluyendo el certificado de viabilidad física y geométrica.
- e) Cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística del terreno.
- f) Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación provisional de viviendas con protección pública de nueva construcción.
- g) Los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda cuando se trate del promotor individual para uso propio.

3. A efectos del otorgamiento de la calificación provisional, el control técnico de la promoción se limitará a verificar la aptitud urbanística del suelo para la promoción de que se trate y a comprobar que las superficies de las viviendas no superan las máximas establecidas para la tipología correspondiente.

4. 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.

5. Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio por metro cuadrado de superficie útil aplicable a las viviendas a que aquella se refiera.

6. Otorgada la calificación provisional, en cualquier momento, el personal técnico de la Consejería competente en materia de vivienda podrá revisar el proyecto objeto de calificación e inspeccionar 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, 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.

Artículo 20

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, solo 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.

3. En el supuesto de que una vez otorgada la calificación provisional, el promotor renunciase a los derechos derivados de la misma, si posteriormente se solicitase nueva calificación provisional para la misma tipología de vivienda protegida sobre esa misma parcela, aun cuando dicha solicitud se produjese por distinto promotor, la calificación provisional que se otorgue, en su caso, lo será con arreglo a los mismos precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil que figuraban en la calificación provisional objeto de renuncia.

Artículo 21

Calificación definitiva

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán, en un plazo máximo de veinticuatro 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 solo hasta un máximo de ocho meses. Transcurrido dicho plazo se producirá la caducidad, sin posibilidad de volver a solicitarla el mismo promotor en la misma parcela.

2. La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras.
- b) Proyecto de ejecución final y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos.
- c) Escritura declarativa de obra nueva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra y visado por los respectivos Colegios Profesionales.
- e) Contratos de compraventa o títulos 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, así como copia del contrato de seguro o aval individual que garantice la devolución de dichas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- g) Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche de los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, abastecimiento de agua y gas canalizado.
- h) Certificado de puesta en servicio del ascensor y Registro de Aparatos Elevadores (RAE).
- i) Seguro de incendios en vigor a la fecha de solicitud de la calificación definitiva.
- j) Escritura de formalización del préstamo cualificado o convenio estatal o, en su caso, escrito de la entidad de crédito indicando que no se ha formalizado préstamo cualificado o convenio estatal.
- k) Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción y de la tasa por visados de contratos.
- l) Reportaje fotográfico que refleje todas las fachadas interiores y exteriores de la promoción.

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 aquella.

En la cédula 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:

- a) 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.
- b) 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 elevación en escritura pública, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

Artículo 22

De la modificación y anulación de la calificación definitiva

La calificación definitiva, una vez otorgada, solo 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, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional cuarta del presente Reglamento.

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. En el supuesto de que en el inmueble coexistieran viviendas de distintas tipologías con distintos plazos de duración del régimen de protección, el plazo de protección de esas viviendas que en origen eran locales comerciales será de quince años a contar desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva a la viviendas del inmueble.

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.