

CRITERIOS ORIENTADORES SOBRE EL DESARROLLO DEL RED VIVA

Comunicaciones a los demandantes Presentación del informe-memoria

Fecha: 8 de junio de 2011

1. Una vez recibida la lista de demandantes, el promotor debe enviar una **notificación simultánea** a todos ellos. Dicha notificación **podrá efectuarse por cualquier medio que permita acreditar su constancia**. Así, por ejemplo: carta certificada con acuse de recibo, SMS con constancia de entrega justificable documentalmente, burofax, notificador personal, firma presencial de los demandantes dándose por notificados,...siempre que pueda acreditarse tanto la realidad de la notificación como la simultaneidad.
2. Se recomienda que el promotor consulte en la aplicación informática del RED VIVA el apartado correspondiente a **gestión de listas por promotores**, y compruebe si alguno de los demandantes incluidos en su lista se ha dado de baja, al objeto de tener en cuenta dicha circunstancia y que no le efectúe comunicación alguna. (Se adjunta Manual de usuario, servicio electrónico de promotores).
3. En esa comunicación simultánea a los demandantes, el promotor puede incluir, además de la oferta de su promoción en la forma que considere, la **advertencia de que el demandante dispone de un plazo máximo de cinco días hábiles** (excluidos domingos y festivos, empieza el cómputo al día siguiente de la recepción) para manifestar por escrito su aceptación o rechazo a la citada oferta. Transcurridos los cuales se le podrá dar por desistido.
4. Lógicamente para que el indicado plazo pueda operar, es necesario acreditar cuándo empieza el cómputo de los cinco días, es decir, el día en el que el demandante recibe la comunicación del promotor.
5. Una vez que el promotor haya agotado el primer listado de demandantes, solicitará un segundo listado para las viviendas que le quedan disponibles. Debe acompañar un **informe-memoria en el plazo máximo de un mes** (contado de fecha a fecha) desde la remisión del listado de demandantes. Se recuerda que es un plazo máximo, por lo que cabe gestionar la lista de demandantes y enviar el informe-memoria en un plazo más breve.

6. Dicho informe-memoria debe contener el resultado de las gestiones llevadas a cabo por el promotor con el listado de demandantes enviado y en concreto:

- i. **Fecha de la comunicación simultánea y recepción de la oferta.** Ambas fechas pueden acreditarse de cualquier forma admitida en derecho: carta certificada con acuse de recibo, SMS con constancia de entrega justificable documentalmente, burofax, notificador personal, firma presencial del demandante,...
- ii. Relación de **solicitantes que aceptan vivienda**, adjuntando los contratos en el modelo normalizado habitual para su visado (aunque no vayan acompañados de la documentación preceptiva, sí deben enviarse los contratos). No bastará un acuerdo privado de reserva, precontrato ni similar.
- iii. Relación de **solicitantes que rechazan la vivienda y motivos alegados**. El rechazo puede constar de forma expresa porque el demandante comunique formalmente el rechazo (firma en la oficina del promotor, envío de escrito firmado,...).

O puede constar de forma tácita, cuando se acredite que el demandante en cuestión recibió la comunicación en una determinada fecha, con la advertencia de manifestar en cinco días hábiles la aceptación o rechazo de la vivienda, dándose por desistido en caso contrario.

Fuera de estos supuestos, no cabe considerar como rechazo ninguna suposición que pudiera hacerse a priori por el promotor, relacionada con la insuficiencia de recursos económicos del demandante o similar (“no llega a x% Iprem”, “no tiene recursos para comprar”,...).

No se considerará como rechazo la simple manifestación en el informe-memoria (“no le interesa”, “no quiere comprar, quiere alquilar”,...), sin ninguna acreditación.

- iv. Relación de **solicitantes no presentados y los de imposible localización**. Es el caso de cartas devueltas por datos desconocidos, cambio de domicilio, señas incompletas, no recogida del acuse de recibo o de la notificación enviada,...

Los justificantes de todo lo anterior, junto a un cuadro resumen explicativo de las gestiones llevadas a cabo por el promotor y su resultado, deben acompañar al informe-memoria, junto a los contratos de compraventa/alquiler para visar en el caso de que hayan cerrado alguna operación.

7. Aparte de estos supuestos, **pueden suceder ocasionalmente otros:**

- demandantes incluidos en una lista y que manifiesten que ya hayan comprado o alquilado vivienda protegida: el promotor lo comunicará al Gestor RED VIVA procurando aportar algún dato básico de la compra (promoción, promotora,...) al objeto de poder darlo de baja.

- demandantes incluidos en una lista y que manifiesten alguna variación en la modalidad (compra, alquiler), concejo o régimen de protección (VPA, VPC, VPL) con relación a la modalidad o régimen que figura en la lista enviada: el promotor recomendará al demandante interesado la modificación de sus datos en el RED VIVA.
 - demandantes incluidos en una lista y que les interesa la vivienda ofertada pero que no han cerrado aún la decisión (“estamos pensándolo”, “pendientes del banco”, “imposibilidad de desplazamiento”,...): pueden considerarse en principio como aceptantes de la vivienda y por lo tanto se enviarán los contratos, que se visarán una vez se produzca la decisión.
8. El informe-memoria debe dirigirse a **Gestor RED VIVA, Dirección General de Vivienda, Consejería de Bienestar Social y Vivienda, a través del Registro de la citada Consejería.** Debe ir acompañado de las comunicaciones y notificaciones efectuadas a los demandantes y la acreditación del resultado de las gestiones, así como de los contratos para visar en el caso de los que adquieran/alquilen una vivienda. Debe ir **firmado y sellado** por el promotor.
9. Una vez comprobado que el informe-memoria es correcto, el Gestor RED VIVA enviará a Régimen Legal los contratos de compraventa/alquiler para visar y proceder a la firma según la práctica habitual.
10. La aceptación como conforme del informe-memoria es **un requisito imprescindible para que puedan visarse los contratos** de compraventa/alquiler que pudieran haberse cerrado entre promotor y demandante. Y lógicamente no se visará ningún contrato cuyo comprador no esté incluido en la correspondiente lista de demandantes. Tampoco se enviará una nueva lista de demandantes mientras no se acepte como conforme el citado informe-memoria.