

INSTRUCCIÓN 1/2021, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA, RELATIVA A LA TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES PRESENTADAS EN RELACIÓN AL RECONOCIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS Y ARRENDADORES A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 1 Y 1 BIS DEL REAL DECRETO 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19

Se dicta la presente instrucción en el marco de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y al amparo de lo previsto en el artículo 28 de la citada Ley 9/2007 y del artículo 7 del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, estableció en su artículo 1 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Este precepto, sucesivamente modificado por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, por el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo y el Real Decreto 1/2021, de 19 de enero, regula la suspensión hasta el 31 de octubre de 2021 del procedimiento de desahucio y lanzamiento arrendaticios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional. Y el artículo 1 bis del propio Real Decreto-ley 11/2020 regula la suspensión hasta el 31 de octubre de 2021 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, estableció el derecho de arrendadores y propietarios a solicitar una compensación cuando se produzcan las suspensiones previstas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, permite a las comunidades autónomas utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a estas compensaciones en su ámbito territorial y señala que el Gobierno aprobará por real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas utilicen dichos recursos, así como el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes.

En cumplimiento al mandato de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, se ha aprobado el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas



Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/8





urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que ha entrado en vigor el 10 de junio de 2021.

El artículo 3 del referido Real Decreto 401/2021, establece el procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas, estableciendo su apartado quinto que las comunidades autónomas podrán desarrollar o completar el procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario. Este artículo ha sido modificado por la Disposición Final Primera, del Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, ampliándose los plazos de presentación de solicitudes, que podrán presentarse hasta el 30 de noviembre de 2021, así como el límite temporal del que acreditar los gastos, que se establece como “el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021”.

Visto lo anterior, y dado que la mayoría de las solicitudes se han presentado ante las Delegaciones Territoriales, se hace necesario dictar la presente instrucción con el objeto de complementar y desarrollar el procedimiento que regula el Real Decreto 401/2021 para optar a la compensación económica mencionada, con la finalidad de concretar qué documentación presentar para justificar fehacientemente los requisitos necesarios, así como establecer el órgano instructor, órgano que resuelve y órgano que gestiona los pagos derivados de la compensación económica regulada.

PRIMERO. Órganos competentes.

1. El ámbito territorial y funcional de concurrencia es cada una de las provincias andaluzas.
2. El órgano competente para resolver es el titular de la Secretaría General de Vivienda en virtud de lo previsto en el artículo 7 del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
3. Dentro de cada Delegación Territorial, el órgano competente para la ordenación, instrucción y tramitación del procedimiento será la persona titular de la jefatura del Servicio competente en materia de vivienda.

SEGUNDO. Solicitud, documentación, lugar de presentación y protección de datos

1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud que el arrendador o el propietario dirigirá a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, de la provincia en la que esté ubicada la vivienda objeto de solicitud de compensación, acompañada de la documentación necesaria que se indica en el apartado tercero de la presente instrucción.
2. La solicitud con su documentación adjunta, así como el resto de trámites del procedimiento, se realizarán por medios electrónicos cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través del portal de Registro Electrónico de la Junta de Andalucía.
3. Si bien, con el fin de agilizar su tramitación la presentación será preferentemente electrónica, la documentación anexa podrá también presentarse en cualquiera de los Registros previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, preferentemente en la Delegación Territorial con competencias en materia de vivienda de la provincia en la que esté ubicada la vivienda objeto de la solicitud de compensación.

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/8





4. La solicitud de la compensación implicará que la persona interesada autoriza a la Administración de la Comunidad Autónoma para el tratamiento de los datos de carácter personal para la gestión de las compensaciones, de conformidad con lo que disponen la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y las normas que la desarrollan.
5. El plazo de presentación de solicitudes será hasta el 30 de noviembre de 2021.

TERCERO. Documentación necesaria para considerar completa la solicitud.

1. Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad de titularidad de la vivienda y referencia catastral del inmueble.
2. Exposición razonada y justificada de la compensación por el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:
 - El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.

A estos efectos se considerarán los índices contemplados en la web del Ministerio de Transporte, Movilidad y agenda urbana: <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>
 - Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021, siempre que según contrato se acredite que los asume el arrendador o propietario.
 - En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.
3. Copia auténtica del informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, presentada para solicitar la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o, en su caso, la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
4. Copia auténtica de la resolución judicial mediante la cual se acordó la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o, en su caso, la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
5. Copia auténtica de la resolución judicial mediante la cual se levantó, en su caso, por el Tribunal la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o, en su caso, la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
6. En el caso de arrendadores, copia auténtica del contrato de arrendamiento en vigor y los tres últimos recibos de la renta que viniera percibiendo.
7. Justificación de los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021. Se

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/8



consideran gastos corrientes los correspondientes a Luz, agua, gas, comunidad e IBI siempre y cuando se justifique que venían siendo abonados por el propietario o arrendador, y así se refleje en el contrato de arrendamiento.

8. Cuantas alegaciones, documentos e informaciones se estimen oportunos.
9. La proposición de prueba que, en su caso, se formule, concretando los medios de que pretenda valerse el reclamante.
10. El número de la cuenta bancaria de su titularidad para recibir el pago de la compensación, que debe estar dado de alta en la Dirección General de Política Financiera y Tesorería.

CUARTO. Subsanación de la solicitud

1. El Servicio de Vivienda de cada Delegación Territorial deberá revisar las solicitudes presentadas, en el plazo de 10 días desde su presentación, o en su defecto, antes de la finalización del plazo de 3 meses desde que tuvo entrada.
2. Si la solicitud no cumple los requisitos que establece la normativa o carece de la documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los hechos que dan lugar a recibir la compensación, la Delegación Territorial competente en materia de vivienda requerirá a las personas interesadas para que en el plazo de diez días subsanen el defecto o aporten los documentos preceptivos, advirtiéndoles de que, en caso de que no lo hagan, se entenderá que desisten de la solicitud, tras haber dictado y notificado la correspondiente resolución, de acuerdo con los artículos 21.1 y 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. SE APORTA DOCUMENTO TIPO
3. Los requerimientos también se podrán realizar telemáticamente en la dirección electrónica facilitada por la persona solicitante o por cualquier otro medio de comunicación disponible.

QUINTO. Instrucción del procedimiento y propuestas de resolución de concesión

1. Corresponde a cada Delegación Territorial en su ámbito territorial, llevar a cabo de oficio todas las actuaciones que considere necesarias para determinar, conocer y comprobar los datos en virtud de los que se pronunciará la resolución. A estos efectos, sin perjuicio de lo que, en cuanto a la instrucción del procedimiento se dispone en la ley 39/2015 de 1 de octubre, podrá:
 - a) Requerir a la persona interesada para que aporte la documentación necesaria que permita acreditar el cumplimiento de los requisitos.
 - b) Llevar a cabo las verificaciones y los controles que sean necesarios. CUMPLIMENTACIÓN ANEXO I
2. Una vez iniciado el procedimiento, subsanados los defectos y efectuadas las comprobaciones que se consideren necesarias, los servicios competentes de la Delegación Territorial valorarán la solicitud presentada de acuerdo con los criterios y el procedimiento establecido, y emitirán un informe propuesta que servirá de base para elaborar la propuesta de resolución que formulará el órgano instructor competente, esto es, la Delegación Territorial. SE APORTA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN TIPO.
3. El órgano instructor elevará el informe con propuesta de resolución al órgano competente para resolver, que incluirá:
 - La identificación del solicitante con la propuesta de concesión o denegación, en su caso, de la compensación.
 - El importe de la compensación, en su caso.

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/8



- La partida presupuestaria y la anualidad a que se imputará el gasto, en su caso.
- El reconocimiento de la obligación con la propuesta de pago, incluyendo el importe reconocido, en su caso.
- Las circunstancias fácticas y consideraciones jurídicas que fundamenten la propuesta.

En el supuesto de inadmisión a trámite o de desistimiento de la solicitud, así como de modificación de la resolución de concesión, se incluirá la identificación del solicitante, el objeto de la solicitud y las circunstancias fácticas y consideraciones jurídicas que fundamenten la propuesta.

SEXTO. Resolución y pago

1. El órgano competente para dictar las resoluciones de concesión o de denegación, de inadmisión a trámite o de desistimiento de la solicitud, así como de modificación de la resolución de concesión, es la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, a propuesta de la Delegación Territorial.
2. Se denegará motivadamente la compensación en caso de detectarse el incumplimiento de los requisitos para ser beneficiario conforme a la normativa aplicable, en base a propuesta de la Delegación Territorial.
3. Será necesario que la resolución se pronuncie sobre la concurrencia de los requisitos para ser beneficiario de la compensación y, en su caso, sobre la petición razonada y justificada de la compensación solicitada, fijando la cuantía, cuando proceda, de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, en base a propuesta de resolución de la Delegación Territorial.
4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado.
5. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.
6. El abono de las compensaciones se realizará desde los Servicios Centrales de la Consejería competente en materia de vivienda.

La presente Instrucción de la Secretaría General de Vivienda se publicará en el Portal de la Transparencia y en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Sevilla, a fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
Fdo.: Alicia Martínez Martín

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/8



ANEXO I
CÁLCULO JUSTIFICATIVO DE LA COMPENSACIÓN APROBADA

El cálculo de la compensación se realizará conforme a la documentación presentada y conforme al procedimiento establecido en el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio y en base a la documentación exigible para justificar los hechos planteados conforme al Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y al Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

1.- DATOS DE PARTIDA

a) **Período compensable:** el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021.

PERIODO COMPENSABLE					
DECLARADO		JUSTIFICADO		CONSIDERADO	
Fecha inicio	Fecha fin	Fecha inicio	Fecha fin	Fecha inicio	Fecha fin

b) **Renta mensual (€/mes) percibida por el arrendador o propietario** (acreditada mediante presentación de los tres últimos recibos) y datos del contrato.

RENTA MENSUAL		
DECLARADA	JUSTIFICADA	CONSIDERADA
Z €/MES	SI / NO	Y €/MES

c) Dato del **valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble (€/mes)**, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.

VALOR MEDIO SEGÚN ÍNDICE ESTADÍSTICO		
DECLARADO	JUSTIFICADO	CONSIDERADO
€/M2	SI / NO	Y €/M2

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/8





d) **Gastos corrientes** de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, en el período compensable, siempre que se consideren debidamente justificados en función de lo establecido en el contrato y con presentación de facturas.

GASTOS CORRIENTES		
DECLARADO	JUSTIFICADO	CONSIDERADO
X €	SI / NO	Y €
Factura 1		
Factura 2		
...		

2.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

- VALOR MEDIO DEL ALQUILER:

- Se comparará el valor medio del alquiler aportado por el solicitante con los valores del entorno de la web del Ministerio

<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>

Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda (Explotación estadística de fuentes tributarias)	
Buscar dirección o lugar	
Cape_SECCIONESCENSALES_Alquiler: 29.556	
TIPO VIVIENDA	COLECTIVA
- Nº viviendas	71
- renta M (€/m ²)	6,70
--- rango P25-P75	[5,1 - 9,7]

- Se considerará el valor que se obtenga en base a la superficie construida según catastro, y al valor medio obtenido según los índices de Referencia de precios de alquiler de vivienda obtenido en la web del Ministerio.

- Se considerará justificado el valor medio que se aporte, siempre y cuando este se encuentre comprendido en el rango P25-P75 de la web del Ministerio.

- Si el valor medio (según web del Ministerio) de un alquiler de vivienda en el entorno del inmueble fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir, esto es, la renta percibida justificada mediante la presentación de los últimos recibos.

- Si el valor medio (según web del Ministerio) de un alquiler de vivienda en el entorno del inmueble fuera inferior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta mensual obtenida a partir del valor medio justificado y la superficie construida según catastro.

Y €/MES	SI RENTA SEGÚN CONTRATO < VALOR MEDIO → COMPENSACIÓN = RENTA MENSUAL SEGÚN CONTRATO x N.º DE MESES COMPENSABLES
	SI RENTA SEGÚN CONTRATO > VALOR MEDIO → COMPENSACIÓN = VALOR MEDIO (P75) x N.º DE MESES COMPENSABLES

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/8





- En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.
- Se consideran gastos corrientes: luz, agua, gas, comunidad e IBI, siempre que estos corran a cuenta del propietario o arrendador y lo justifique mediante facturas del período compensable y estipulaciones del contrato de arrendamiento.

3.- IMPORTE DE LA COMPENSACIÓN

La suma de la renta mensual considerada por el número de meses compensables y los gastos corrientes justificados y considerados en el período compensable.

Código Seguro De Verificación:		Fecha	21/10/2021
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/8