

INSTRUCCIÓN 1/2022, 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 28 Y 98 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía 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, el Real Decreto 1/2021, de 19 de enero, el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, y el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, regula la suspensión del citado procedimiento hasta el 30 de septiembre de 2022. A su vez, el artículo 1 bis del propio Real Decreto-ley 11/2020 y sus sucesivas modificaciones, regula la suspensión hasta el 30 de septiembre de 2022 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º 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. En ambos casos se podrán presentar las solicitudes de compensación hasta el 31 de octubre de 2022.

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 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.



FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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 segunda del Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, ampliándose hasta el 30 de septiembre de 2022 la suspensión de los procedimientos y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consecuencia, la posibilidad de solicitar, hasta el 31 de octubre de 2022, compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el 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.

Visto lo anterior, se hace necesario dictar la presente instrucción como norma interna dirigida a establecer pautas o criterios de actuación que complementen el procedimiento regulado en 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 Delegación Territorial correspondiente en virtud de lo establecido en la Resolución de 16 de mayo de 2022, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales competentes en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, las competencias para la tramitación y resolución de los procedimientos relativos 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, publicada en el BOJA nº98 de 25 de mayo de 2022.
3. Dentro de cada Delegación Territorial, el órgano competente para la ordenación, instrucción y tramitación del procedimiento será el 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, mediante la presentación electrónica general a través de la Ventanilla Electrónica de la Administración de la Junta de Andalucía.

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



<https://ws050.juntadeandalucia.es/vea/faces/vi/procedimientoDetalle.xhtml>

En el formulario, en el **apartado 3 I DESTINATARIO**, se seleccionará:

CONSEJERÍA / ENTIDAD: Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

ÓRGANO / AGENCIA: Delegación Territorial que corresponda

Se indicará el siguiente texto en el **apartado 5 I SOLICITA**:

“Reconocimiento de la compensación Real Decreto 401/2021”

3. Si bien, con el fin de agilizar su tramitación la presentación será preferentemente electrónica, la documentación 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.
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 31 de octubre de 2022 o posibles ampliaciones posteriores.

TERCERO. Documentación necesaria para considerar completa la solicitud.

En todos los casos

- Exposición razonada de la solicitud de la compensación en la forma prevista en el artículo 3.2 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.
- Referencia catastral del inmueble.
- Alta de cuenta bancaria en la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública, a través del siguiente enlace y ficha cumplimentada.

<https://www.ceh.junta-andalucia.es/haciendayadministracionpublica/apl/tesoreria/index.htm>

En el caso de viviendas arrendadas

- Copia del auto dictado por el Juez en el incidente de suspensión extraordinaria conforme al artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
- Copia de la resolución judicial de levantamiento de la la suspensión del procedimiento, en su caso.
- Copia del contrato de arrendamiento.
- En su caso, documentación acreditativa del abono de gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora, durante el período compensable, que según contrato de arrendamiento debería abonar el inquilino.

En el caso de viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello

- Copia del auto de suspensión del lanzamiento, con arreglo a lo previsto en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
- Copia de la resolución judicial de levantamiento de la la suspensión del lanzamiento, en su caso.

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Documentación acreditativa del perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble conforme al artículo 3.2 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.
- En su caso, documentación acreditativa del abono de gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona propietaria, durante el período compensable.
- En caso de que la persona arrendadora sea una persona física, documentación acreditativa de que esta es titular de más de diez viviendas, en virtud de lo establecido en el apartado 2 del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 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.

CUARTO. Subsanación de la solicitud

1. El órgano instructor, deberá revisar las solicitudes presentadas.
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 por desistida 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.

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, conforme al Anexo que forma parte de esta Instrucción.
2. De conformidad con lo establecido por el artículo 82 de la mencionada Ley 39/2015, de 1 de octubre relativo al trámite de audiencia, instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre.

Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite. Asimismo, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

Finalizada la instrucción del procedimiento, subsanados los defectos y efectuadas las comprobaciones que se consideren necesarias, el órgano instructor competente valorará la solicitud presentada de acuerdo con los criterios y el procedimiento establecido, emitiendo propuesta de resolución.

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3. Se recuerda que deberá notificarse individualmente a cada interesado la ampliación del plazo para resolver, tal como establece el artículo 23 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, y el apartado 4 del artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, en su caso.

SEXTO. Resolución y pago

1. El órgano competente para dictar las resoluciones de concesión o de desestimación, 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 Delegación Territorial correspondiente, a propuesta del órgano instructor.
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 del órgano instructor.
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 del órgano instructor .
4. El abono de las compensaciones se realizará desde las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda.
5. Se abonarán en firme las cantidades ya vencidas y justificadas, sin perjuicio de que pueda realizarse el abono por adelantado hasta la fecha de aplazamiento que aparezca en el auto judicial, estando sometido en este caso a justificación diferida.

Se entenderá justificado el abono de la compensación con la aportación de copia de la resolución judicial de levantamiento de la suspensión del lanzamiento, o declaración responsable de que las circunstancias no han cambiado, una vez finalizado el período compensable.

En caso de abono por anticipado, se deberá justificar tal como se establece en el apartado anterior en el plazo de un mes desde que finalice el periodo compensable o desde que se levante la suspensión del lanzamiento.

En caso de no justificarse se procederá a solicitar el reintegro de las cantidades no justificadas.

SÉPTIMO. Remisión de datos a la Secretaría General de Vivienda.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 1º del artículo 2 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, mensualmente se deberá remitir al Servicio de Planificación y Tecnología la siguiente información actualizada desde el inicio, incluyendo número de expediente y demás datos necesarios, además de los exigidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que a continuación se relacionan:

- a) Número de solicitudes presentadas.
- b) Número de solicitudes estimadas y desestimadas, desglosado por provincias y municipios.
- c) Importe de las solicitudes desestimadas.
- d) Relación de abonos efectuados y su justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

OCTAVO. Régimen transitorio

1. Con carácter general las solicitudes que se encuentren en fase de instrucción a la fecha en la que la Resolución de Delegación de Competencias surta efectos (26 de mayo de 2022), se resolverán en las Delegaciones Territoriales:

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Aquellas solicitudes que se encuentren en fase de instrucción (que no se haya acordado propuesta de resolución o no se haya remitido a los Servicios Centrales), se resolverán en las Delegaciones Territoriales conforme a la presente Instrucción.
 - Las solicitudes que se encuentren en fase de instrucción y aún no exista Propuesta de Documento Contable AD firmada por la Secretaría General de Vivienda, se resolverán en las Delegaciones Territoriales conforme a la presente Instrucción.
 - Las solicitudes cuyo documento contable haya sido fiscalizado de disconformidad y esto suponga la generación de un nuevo documento contable, se resolverán en las Delegaciones Territoriales conforme a la presente Instrucción.
2. Las solicitudes que se encuentren en fase de fiscalización en Servicios Centrales, se acogerán a la presente Instrucción en lo relativo a la documentación a aportar.

La presente Instrucción de la Secretaría General de Vivienda se publicará en el Portal de la Transparencia.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO - CÁLCULO JUSTIFICATIVO DE LA COMPENSACIÓN APROBADA

El cálculo de la compensación se ha realizado 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 sucesivamente modificado por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, el Real Decreto 1/2021, de 19 de enero, el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, y el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero.

PERIODO COMPENSABLE			
DECLARADO		CONSIDERADO	
Fecha inicio	Fecha fin	Fecha inicio	Fecha fin
xx/xx/xxxx	xx/xx/xxxx	xx/xx/xxxx	xx/xx/xxxx

RENTA MENSUAL		
DECLARADA	ÍNDICE ESTADÍSTICO - MITMA	CONSIDERADA
Renta según contrato (o justificada- art. 1bis RD-l 11/2020) <u>X €/mes</u> m ² construidos según catastro	X €/m ² construidos Rango P25-P-75 [Y - Z]	1. Si renta declarada < P75 Se considerará el valor de la renta según contrato o justificada
		2. Si renta declarada > P75 se considerará el valor resultante de: m ² construidos según catastro x P75

COMPENSACIÓN RENTA		
CÁLCULO		CONSIDERADO
Desde xx/xx/xxxx hasta xx/xx/xxxx * periodo al que no le corresponde compensación	--	0 €
Desde xx/xx/xxxx hasta xx/xx/xxxx * cuando parte del periodo compensable no coincida con un mes completo	Renta/número de días del mes x xx días	X €
Desde xx/xx/xxxx hasta xx/xx/xxxx * número de meses completos dentro del periodo compensable	Renta x número de meses	X €
TOTAL		X €

COMPENSACIÓN GASTOS CORRIENTES		
DECLARADO	JUSTIFICADO	CONSIDERADO
Gastos de suministro según lo que el contrato de alquiler impute	(SI /NO)	xxx,xx €



al inquilino y lo haya estado abonando el arrendador durante el periodo compensable		
TOTAL		xxx,xx €

TOTAL COMPENSACIÓN					
SOLICITADO			CONSIDERADO		
RENTA	GASTOS CORRIENTES	TOTAL	RENTA	GASTOS CORRIENTES	TOTAL
x.xxx,xx€	xxx,xx€	x.xxx,xx€	x.xxx,xx€	xxx,xx€	x.xxx,xx€

ACLARACIONES

PERIODO COMPENSABLE:

El período que medie entre la fecha del auto judicial en 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 juzgado o por alcanzar el límite temporal del 30 de septiembre de 2022 (o posteriores ampliaciones de plazo si así lo establece un pronunciamiento judicial).

Cuando el auto judicial establezca una fecha distinta al 30 de septiembre de 2022, se considerará la indicada en el citado Auto.

RENTA MENSUAL

Conforme a lo reflejado en el contrato de arrendamiento. En el caso de que la renta percibida difiera con la reflejada en el contrato de arrendamiento (por incrementos de IPC, por ejemplo), la cuantía se podrá acreditar con otros documentos (transferencia bancaria, ingreso en cuenta, recibo de alquiler...).

Para obtener el índice que comparar con el valor medio según índice estadístico (MITMA) tal como se expone a continuación, debe dividirse dicho valor entre los metros cuadrados construidos que figuren en el catastro.

VALOR MEDIO SEGÚN ÍNDICE ESTADÍSTICO - MITMA:

Se determinará a partir del índice de referencia de alquiler de vivienda reflejado en la página web del Ministerio competente en materia de vivienda <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler> Debe introducirse para su obtención, calle y número del inmueble objeto de la presente compensación. En los datos resultantes, se tomará el de la tipología coincidente con el inmueble objeto del expediente.

RENTA MENSUAL CONSIDERADA

Se considerará la renta mensual siempre y cuando el índice obtenido al dividirla por la superficie construida del inmueble se encuentre comprendido en el rango P25-P75 de la web del Ministerio.

Si el índice obtenido a partir de la renta que viniera percibiendo el arrendador fuese superior al percentil P75 de la página web del Ministerio, el valor de referencia para el cálculo de la compensación que se deberá tomar será el obtenido de multiplicar el citado percentil P75 por la superficie construida de la vivienda.

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 8/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Si el índice obtenido a partir de la renta que viniera percibiendo el arrendador fuese inferior al percentil P25 de la página web del Ministerio, se considerará la renta mensual.

COMPENSACIÓN GASTOS CORRIENTES:

Gastos corrientes de la vivienda imputables al inquilino según contrato de arrendamiento y que acredite haber asumido el arrendador o propietario, en el período compensable, siempre que se consideren debidamente justificados con presentación de las correspondientes facturas o justificantes.

TOTAL COMPENSACIÓN:

Sumatorio de las cantidades consideradas que corresponden conforme a la normativa vigente. En ningún supuesto se podrá abonar un importe superior al solicitado.

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	26/05/2022	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	