

y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Artículo 48. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda podrá ser reconocida desde el primer mes en que se materialice la vulnerabilidad sobrevenida.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 49. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en del artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, por razones sociales y humanitarias, habida cuenta de la evidente y notoria urgencia de posibilitar el mantenimiento en la vivienda de todos los potenciales beneficiarios de la ayuda regulada en este programa y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 50. *Pago de la ayuda.*

La ayuda se abonará directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta de la persona arrendataria.

CAPÍTULO VI

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Artículo 51. *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria o facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

Tiene también por objeto contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes en el momento de la entrada en vigencia de este real decreto.

Artículo 52. *Opciones de ayudas.*

Este programa regula dos opciones de ayudas a la persona arrendataria, cesionaria o adquirente de la vivienda no simultáneas entre sí:

1. Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

Artículo 53. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 52 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, en calidad de arrendatario, de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario o de alquiler o cesión de uso de habitación en calidad de arrendatario o cesionario.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda o habitación arrendada, cedida o a arrendar o ceder, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1.º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato.

2.º En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, tengan, en conjunto, unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad o de personas que sean hijos o hijas de víctimas de violencia de género y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta o precio igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio habrá de ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento o cesión se cumplan con todos los requisitos,

límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler o cesión, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 52 las personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Haber suscrito a partir del 1 de enero de 2022 o estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda a edificar y disponer de unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda o en el momento de la suscripción del contrato público o privado de adquisición de vivienda cuando esta se realice antes de la convocatoria y después del 1 de enero de 2022.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

En el supuesto de vivienda a edificar el plazo mínimo de cinco años computará desde la efectiva entrega de la vivienda al adquirente.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a 120.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 54. *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión de vivienda del apartado 1 del artículo 52, podrán incrementar hasta 900 euros la renta o precio máximo mensual cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler o cesión que acrediten tal necesidad. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este incremento solo podrá ser hasta 450 euros mensuales. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente han suscrito un acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 55. *Compatibilidad de la ayuda.*

1. La ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión del apartado 1 del artículo 52 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta del alquiler o del precio de la cesión en uso de la vivienda o habitación habitual, y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler o de la cesión en uso de este Plan o que

puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Por otra parte, esta ayuda será expresamente compatible con la ayuda del Bono Alquiler Joven, regulada en el título I de este real decreto, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

2. La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 52 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de 10.000 habitantes o menos y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 56. Cuantía de la ayuda.

1. La cuantía de la ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52 será de hasta el 60 % de la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

En el supuesto específico de compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, referido en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo anterior, la cuantía de la ayuda será de hasta el 40 % de la diferencia entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. En todo caso la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa no podrá ser superior al 75 % del importe de la renta o precio de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se verá reducida en la cuantía necesaria.

2. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 36 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del coste de adquisición de la vivienda. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de una persona, el importe de la ayuda que pudiera recibir una persona beneficiaria, que adquiere una parte de la misma, se determinará aplicando al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 57. Plazos y abono de la ayuda.

1. Ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52.

La ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52 se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de cinco años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a cinco años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolverá limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 52.

Las personas beneficiarias de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 52 dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022 en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada a la beneficiaria cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda a la persona beneficiaria cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, la persona beneficiaria o la entidad que la percibió por cuenta de la misma habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

Artículo 58. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las dos opciones de ayuda reguladas en el artículo 52, mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda de la opción 1 se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda de la opción 2 se abonará de una sola vez por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 59. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 60. *Gestión de la ayuda mediante entidades colaboradoras.*

En relación con las ayudas del artículo 52 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora, cedente o vendedora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda, siempre por cuenta de la persona beneficiaria, para su directa aplicación al pago de la renta del alquiler, precio de la cesión en uso o precio de venta mediante el correspondiente descuento.