

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura

- 28** *ORDEN 1331/2023, de 26 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se modifica la Orden 2350/2022, de 27 de julio, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda.*

Mediante Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se regula el programa Mi Primera Vivienda, con el que se pretende facilitar el acceso de aquellas personas jóvenes que no superen los treinta y cinco años de edad a una vivienda en propiedad. Este programa va destinado a aquellos jóvenes que, siendo solventes, no dispongan del ahorro suficiente para la entrada de la compra de una vivienda, facilitándose a través del mismo el acceso a una hipoteca, articulando las medidas necesarias para que se pueda llegar hasta un 95 por 100 del valor del inmueble.

En el capítulo II de la Orden se regula la intervención de las entidades financieras, y se establecen los requisitos para su adhesión, el procedimiento para llevarla a cabo, así como el instrumento para regular la relación, que se articulará mediante Convenios con las Entidades Financieras que se muestren interesadas.

La citada Orden establece que la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura dedicará a este programa el presupuesto que se consigne cada año en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

En el ejercicio 2022 se han suscrito los correspondientes Convenios con tres entidades financieras, que cumplían los requisitos establecidos.

Para el ejercicio 2023 y sucesivos, se considera pertinente la modificación del artículo 8, con el fin de que el crédito existente sea asignado bajo criterios de eficacia y eficiencia, en especial atendiendo proporcionalmente al nivel de apalancamiento ofrecido por la Entidad y el grado de ejecución que haya tenido la misma respecto a los fondos inicialmente asignados, así como el fin de garantizar la ejecución de los fondos presupuestados. Igualmente, se debe dar preferencia con carácter obligatorio al uso de los fondos del ejercicio inmediatamente anterior en aquellos supuestos de entidades financieras que pudiesen resultar, a su vez, colaboradoras en el Programa del ejercicio de inmediatamente siguiente.

Se considera igualmente procedente ampliar el número de entidades financieras que puedan adherirse a este programa, con la finalidad de que puedan beneficiarse el mayor número de jóvenes posible, para lo que se considera necesario modificar el requisito de las entidades financieras recogido en el artículo 9.b) relativo al deber de acreditar, ante la Consejería competente en materia de vivienda, mediante la presentación de la correspondiente certificación del Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, que disponen de una red de Oficinas en la Comunidad de Madrid. Esta red debe implicar la existencia de sucursales de la entidad financiera en todos los municipios de la Comunidad de Madrid con población superior a 200.000 habitantes, y tener al menos cinco sucursales en la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se considera necesario en el texto de la Orden cambiar la expresión “cuenta corriente” dejando la misma como “cuenta” o como “cuenta bancaria”, permitiendo que los fondos sean depositados en cualquiera de las modalidades de cuenta con las que opera la entidad financiera colaboradora, y facilitando una mejor adecuación por cada entidad a su estructura interna y estrategia financiera. En la misma línea, la modificación del artículo 13.1 in fine, facilita la operatividad interna de la entidad cuando se trate de cambios en el código de la cuenta y siempre que el mismo sea comunicado la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se modifica también el Anexo para adaptarlo a las modificaciones recogidas en el articulado de la orden, así como para establecer la periodicidad mensual del deber de información de conformidad con la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y para recoger el deber de informar sobre la tasa de apalancamiento ofrecida por la entidad financiera en el momento de la firma del Convenio. En especial, se adiciona una cláusula sexta al anexo de aplicación para aquellas entidades colaboradoras que lo fuesen también del Programa de Vivienda del ejercicio anterior, y dando lugar a una reenumeración de las cláusulas siguientes.

Mediante Decreto 42/2021, de 19 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, dictado en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se creó la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, correspondiéndole, entre otras, las competencias en materia de vivienda.

En el Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se atribuye al titular de la misma las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y restantes disposiciones en vigor, en materia de vivienda.

La presente Orden y su tramitación se han ajustado a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Responde al principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos, consistentes en facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda, para lo que el instrumento más habitual es la constitución de una hipoteca. Se cumple, igualmente, con el principio de seguridad jurídica, habida cuenta que de esta forma se establece un marco normativo que regula el procedimiento a seguir para que los jóvenes menores de 35 años puedan acceder a una vivienda.

Se cumple el principio de transparencia mediante la publicación de la Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia, con esta modificación se persigue garantizar la ejecución de los fondos presupuestados en cada ejercicio, dando preferencia al uso de los fondos del ejercicio inmediatamente anterior en aquellos supuestos de entidades financieras que pudiesen resultar, a su vez, colaboradoras en el programa del ejercicio de inmediatamente siguiente.

Finalmente, conforme al principio de eficiencia la regulación contenida en el proyecto de orden no contempla cargas administrativas innecesarias y permite racionalizar la gestión de recursos públicos.

Para la elaboración de esta Orden se han solicitado informes de impacto por razón de género, impacto en materia de familia, infancia y adolescencia, impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea y de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

Por todo lo anterior, y en el ejercicio de las atribuciones anteriormente enunciadas,

DISPONGO

Artículo único

Modificación de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se regula el programa Mi Primera Vivienda

Uno. Se modifica el Expositivo II, en su párrafo segundo, que queda redactado de la siguiente manera:

«En el capítulo II se regula la intervención de estas entidades, se establecen los requisitos para su adhesión, el procedimiento para llevarla a cabo así como el instrumento para regular la relación, que se articulará mediante Convenios con las Entidades Financieras que se muestren interesadas, mediante los cuales la Comunidad de Madrid hará un depósito en una cuenta abierta para tal fin en la correspondiente entidad financiera y, por su parte, las entidades concederán al comprador de una vivienda una financiación que pueda superar el 80 por 100 del valor del inmueble, con el fin de que se pueda llegar a una financiación de hasta el 95 por 100 de ese valor».

Dos. Se modifica el artículo 8, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 8. *Participación en el programa.*

1. Las entidades financieras que lo deseen podrán colaborar con la Comunidad de Madrid en el fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad para aquellas per-

sonas jóvenes que no superen los treinta y cinco años de edad, mediante su adhesión al Programa Mi Primera Vivienda.

2. A tal efecto las entidades financieras interesadas en adherirse al programa y que cumplan los requisitos que se describen en los artículos siguientes, deberán suscribir un convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid cuyo modelo se adjunta como anexo a esta orden.

3. El crédito existente en cada ejercicio económico se distribuirá, entre todas las entidades financieras que lo soliciten y acrediten el cumplimiento de los requisitos, de la siguiente manera:

- a) El 50 por 100 a partes iguales entre todas las entidades financieras colaboradoras, una vez firmados los correspondientes convenios.
- b) En el momento en que alguna de las entidades haya acreditado al menos un 90 por 100 de ejecución del crédito inicial establecido en la letra a), lo comunicará a la Comunidad de Madrid, a los efectos de proceder al reparto de los fondos restantes. El reparto del 50 por 100 restante de los fondos se hará teniendo en cuenta dos criterios: 1.º el 70 por 100 de estos fondos, proporcionalmente al grado de ejecución del 50 por 100 inicial repartido, como criterio de eficiencia. 2.º el 30 por 100 restante de estos fondos, proporcionalmente al apalancamiento ofrecido por cada entidad a la firma del convenio por los fondos depositados inicialmente. No obstante, a los efectos del primer criterio y referido a las entidades financieras adheridas al Programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, la proporcionalidad en el grado de ejecución se aplicará respecto a los fondos asignados en el programa del ejercicio anterior.
- c) En todo caso, la totalidad de los fondos correspondientes al ejercicio serán repartidos antes del 30 de noviembre.
- d) Las entidades financieras adheridas al Programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, solo recibirán el depósito de los fondos una vez se hayan agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el ejercicio anterior y siempre y cuando este agotamiento se haya producido antes del 1 de septiembre del segundo ejercicio en que la entidad resulte adherida.
- e) Aquellas entidades financieras adheridas al Programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, si a 1 de septiembre no hubieran agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el ejercicio anterior, no podrán recibir el depósito de los que se le hubieran asignado inicialmente de conformidad con la letra a), integrándose estos en los fondos adicionales recogidos en la letra b)».

Tres. Se modifica el artículo 9, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 9. *Requisitos de las entidades financieras para adherirse al programa.*

Las entidades financieras que deseen adherirse al programa Mi Primera Vivienda, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Deberán tener reconocida una calificación crediticia mínima de grado de inversión otorgada por una agencia de calificación crediticia de las admitidas en el sistema de evaluación del crédito del Eurosistema, presentada la misma ante la Consejería competente en materia de vivienda y previo Informe de validación al respecto por la Dirección General con competencias en materia de política financiera.
- b) Deberán acreditar, ante la Consejería competente en materia de vivienda, mediante la presentación de la correspondiente certificación del Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, que disponen de una red de Oficinas en la Comunidad de Madrid. Esta red debe implicar la existencia de sucursales de la entidad financiera en todos los municipios de la Comunidad de Madrid con población superior a 200.000 habitantes y disponer de al menos cinco sucursales en el territorio de la Comunidad de Madrid».

Cuatro. Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 13, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 13. *Constitución, funcionamiento y duración del depósito.*

1. La Comunidad de Madrid depositará la parte asignada del crédito presupuestario disponible a cada entidad financiera adherida al programa, en una cuenta abierta para tal fin

en dicha entidad. El cambio de su código de cuenta en el futuro deberá ser comunicado a la Comunidad de Madrid en un plazo de cinco días hábiles siguientes al mismo.

2. El depósito de los fondos permitirá que la hipoteca concedida supere el 80 por 100 del menor de los siguientes valores: valor de tasación o precio de compra venta de la vivienda, hasta un máximo de 15 puntos porcentuales sobre dicho 80 por 100.

3. A medida que se vaya produciendo la amortización de los préstamos hipotecarios, la Comunidad de Madrid retirará los fondos depositados en la cuenta bancaria, hasta que no queden préstamos hipotecarios vivos con un importe superior al 80 por 100 del valor de tasación o del precio de compraventa de la vivienda.

4. El depósito no tendrá remuneración ni coste alguno para la Comunidad de Madrid.

5. Aquellas entidades financieras que, transcurridos los primeros 3 meses de vigencia del convenio, no hayan concedido hipotecas respaldadas por, al menos, el 20 por 100 del depósito efectuado por la Comunidad de Madrid, serán consideradas entidades con baja ejecución.

En estos casos, oída la entidad en la Comisión de Seguimiento del correspondiente convenio, se procederá, en su caso, a la retirada de los fondos depositados por parte de la Comunidad de Madrid que no estén afectos a operaciones hipotecarias vigentes.

Los fondos retirados referidos en el párrafo anterior serán repartidos a partes iguales entre el resto de entidades financieras firmantes de los convenios. En el supuesto de que no quedasen entidades restantes, se retirará por la Comunidad de Madrid el importe, quedando el mismo a disposición de la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras, de nuevo, a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo del precitado 15 por 100».

Cinco. Se modifican los puntos 2.7, 3.1 y 3.3 y se añade el apartado 2.14 a la cláusula tercera del anexo que quedan redactados como sigue:

«2.7. Deber de comunicación mensual, a partir de la fecha de la firma del convenio, de la concesión de hipotecas con cargo al depósito de los fondos, de conformidad con la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (“Boletín Oficial del Estado”, de 5 de octubre de 2012».

«2.14. La entidad financiera deberá informar a la firma del convenio, de la tasa de apalancamiento ofrecida a la Comunidad de Madrid por el uso de los fondos que se depositarán inicialmente».

«3.1. La Comunidad de Madrid depositará el importe de... euros (... euros), en la cuenta abierta número... para tal fin en la entidad financiera».

«3.3. A medida que se vaya produciendo la amortización de los préstamos hipotecarios, la Comunidad de Madrid retirará los fondos depositados en la cuenta bancaria, hasta que no queden préstamos hipotecarios vivos con un importe superior al 80 por 100 del valor de tasación o del precio de compraventa de la vivienda».

Seis. Se adiciona una nueva cláusula sexta al anexo (modelo de Convenio) de la Orden, que queda redactada como sigue:

«Sexta. *Entidad financiera adherida al programa mi primera vivienda en ejercicio anterior.*

Las entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, solo recibirán fondos una vez se hayan agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el ejercicio anterior y siempre y cuando este agotamiento se haya producido antes del 1 de septiembre del segundo ejercicio en que la entidad resulte adherida.

Aquellas entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, si a 1 de septiembre no hubieran agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el ejercicio anterior, no podrán recibir el depósito de los que se le hubieran asignado inicialmente de conformidad con la letra a), punto 3 del Artículo 8 de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, integrándose estos en los fondos adicionales recogidos en la letra b) punto 3 del Artículo 8 de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

A los efectos de la aplicación del criterio de proporcionalidad al grado de ejecución del 50 por 100 inicial repartido, como criterio de eficiencia recogido en el cuarto párrafo del punto 3 del Artículo 8 de la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, cuando se trate de entidades financieras adheridas al

programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, este criterio de proporcionalidad en el grado de ejecución se aplicará en relación con los fondos asignados en el programa del ejercicio anterior.

Esta cláusula no será de aplicación para aquellas entidades financieras que no hayan resultado colaboradoras en el programa inmediatamente anterior».

Siete. Las cláusulas sexta, séptima, octava, novena, décima, undécima y duodécima del anexo (modelo de Convenio) de la Orden pasan a ser las cláusulas séptima, octava, novena, décima, undécima, duodécima y decimotercera respectivamente.

Ocho. Se modifica la cláusula octava del anexo (modelo de Convenio), que queda redactado de la siguiente manera:

«Octava. *Vigencia del convenio.*

Este convenio, una vez suscrito, tendrá una vigencia de un año a contar desde el día de su formalización a efectos de la concesión de hipotecas vinculadas al depósito afecto al programa Mi Primera Vivienda.

No obstante, excepcionalmente, podrá acordarse la prórroga de común acuerdo del presente convenio hasta un año más, siempre que, por causas no imputables a la entidad financiera, queden todavía cantidades depositadas por la Comunidad de Madrid no afectas a hipotecas. El único objeto de esta prórroga es que esos fondos se afecten a hipotecas y no dará por sí misma derecho a la entidad financiera a recibir nuevos depósitos. Las cantidades no afectas a hipotecas al acabarse la prórroga se reintegrarán a la Comunidad de Madrid.

Todas las operaciones formalizadas al amparo del convenio se registrarán en cuanto a sus efectos y duración a lo previsto en la orden y, en especial, a lo señalado en el artículo 13 de la misma».

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 26 de abril de 2023.

La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura,
PALOMA MARTÍN MARTÍN

(03/7.124/23)

