

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
Subdirección General de Actuaciones Administrativas
Área de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo

INFORME DE LEGALIDAD DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA RELATIVO AL PROYECTO DE ORDEN, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, SOBRE EL PROGRAMA MI PRIMERA VIVIENDA.

Desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se promueve la aprobación de la Orden sobre el programa “Mi Primera Vivienda”.

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 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 en la Comunidad de Madrid, se informa cuanto sigue:

I.- ANTECEDENTES

El programa «Mi Primera Vivienda» tiene su origen en la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, mediante la cual se creó un instrumento orientado a facilitar el acceso a la primera vivienda en régimen de propiedad a personas jóvenes que, aun disponiendo de ingresos suficientes, no contaban con el ahorro previo necesario para afrontar la adquisición.

Dicha Orden fue objeto de sucesivas modificaciones con el fin de adaptar el programa a la evolución del mercado inmobiliario y de las condiciones socioeconómicas. En particular, fue modificada por la Orden 1331/2023, de 26 de abril, así como por la Orden de 25 de junio de 2024, introduciendo flexibilizaciones en los requisitos de acceso y ampliando progresivamente el ámbito subjetivo de los beneficiarios.

Paralelamente, en el marco de las políticas públicas de vivienda de la Comunidad de Madrid, el programa se ha integrado en diversas estrategias de carácter transversal. Entre ellas, destaca la Estrategia de protección a la maternidad y paternidad y de fomento de la natalidad y la conciliación 2022-2026, en la que el acceso a la vivienda se identifica como uno de los factores determinantes para la emancipación y la formación de nuevas unidades familiares.

Asimismo, el programa se ha visto impulsado por las medidas contenidas en el Pacto Regional por la Vivienda y, más recientemente, por el Plan de Choque 2026/2027 para la Vivienda de la Comunidad de Madrid, que han puesto de manifiesto la necesidad de

seguir ampliando el acceso a la financiación hipotecaria para determinados colectivos, incluyendo personas de mayor edad y familias con hijos a cargo.

La experiencia acumulada en la ejecución del programa desde su puesta en marcha ha evidenciado la conveniencia de profundizar en su flexibilización, tanto en lo relativo a los requisitos de acceso como al funcionamiento del mecanismo de colaboración con las entidades financieras, con el objetivo de mejorar la eficacia en la asignación y ejecución de los fondos públicos destinados a dicho programa.

II.- OBJETO Y CONTENIDO

El objeto del proyecto de orden es regular el programa «Mi Primera Vivienda» orientado a facilitar el acceso a la primera vivienda en propiedad, a las personas y familias que, siendo solventes no disponen, sin embargo, de ahorro previo necesario para afrontar su adquisición.

Para ello, se establece un sistema de colaboración con las entidades financieras que permite que la financiación hipotecaria pueda superar el 80% del valor del inmueble y alcanzar hasta el 100%, siendo este el menor de los siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda.

Asimismo, el proyecto de orden persigue adaptar el programa a la realidad social y económica actual ampliando el número de potenciales beneficiarios y mejorando el funcionamiento del instrumento financiero que lo sustenta, incorporando una serie de innovaciones respecto de la normativa anterior reguladora del programa “Mi primera Vivienda”, entre las que pueden señalarse las siguientes:

- Se introduce una ampliación significativa del colectivo de potenciales beneficiarios, elevándose la edad máxima de acceso a cincuenta años y extendiéndose el programa, sin límite de edad, a familias con hijos menores de edad a su cargo, familias numerosas, monoparentales y a supuestos de nacimiento o adopción de un hijo en el periodo de referencia
- Se establece, por primera vez de forma expresa y sistematizada, un régimen de financiación graduado en función de la edad y circunstancias de los solicitantes, permitiendo que la financiación hipotecaria alcance hasta el 100 %, el 95 % o el 90 % del valor del inmueble en función de los distintos supuestos previstos.
- Se fija el precio máximo de adquisición en cuatrocientos veinticinco mil euros (425.000 €), incorporando como criterio su adecuación a la evolución del Índice de Precios al Consumo, lo que supone una actualización expresa del umbral económico del programa.

- Se incrementa de dos a cinco años el periodo mínimo durante el cual la vivienda adquirida debe destinarse a residencia habitual y permanente, incorporándose además limitaciones más precisas a su transmisión, con el fin de evitar comportamientos especulativos.
- Se introducen diversas novedades destinadas a ampliar la concurrencia y facilitar la operatividad del programa dirigidas a las entidades financieras optimizando la ejecución de los fondos públicos.
- Se amplía la duración de los convenios de colaboración con las entidades financieras a dos años, con posibilidad de prórroga, con el objetivo de facilitar la ejecución completa de los fondos asignados.

En cuanto al contenido, el proyecto de orden se estructura en una parte expositiva y otra dispositiva, ésta última integrada por dos capítulos con diecisiete artículos; además de una disposición transitoria única; una disposición derogatoria; dos disposiciones finales; además, y un Anexo.

III.- MARCO COMPETENCIAL Y RANGO NORMATIVO

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia plena en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El ejercicio de dicha competencia corresponde a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras el desarrollo de las políticas públicas en esta materia, de conformidad con el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por lo que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, modificado por el Decreto 87/2025, de 5 de noviembre.

El artículo 1 del Decreto de estructura, atribuye al titular de la Consejería 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, correspondiéndole como órgano superior de la Administración de la Comunidad de Madrid el desarrollo, coordinación y control de ejecución de las políticas públicas del Gobierno en materia de vivienda, rehabilitación, accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas, calidad de la edificación, patrimonio arquitectónico, transportes, movilidad, carreteras, ferrocarriles, instalaciones aeronáuticas y otras infraestructuras de transporte.

Por su parte, el mencionado artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, otorga a los consejeros el ejercicio de la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones

En el ejercicio de dichas competencias, se aprobó la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura que regula el programa “Mi Primera Vivienda”, que ha sido modificada en dos ocasiones; primero, por Orden 1331/2023, de 26 de abril, y posteriormente, por la Orden de 25 de junio de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

En aras de una mayor seguridad jurídica, puesto que la aprobación del programa «Mi Primera Vivienda» fue originalmente aprobado mediante Orden, por lo que su modificación o sustitución y, en el presente caso, su aprobación, procede que se lleve a cabo mediante una norma con el mismo rango jerárquico

IV.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

1.- En la tramitación se ha seguido el procedimiento ordinario, previsto en el artículo 4.2 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 en la Comunidad de Madrid, constandingo en el expediente el cumplimiento de los siguientes trámites preceptivos:

a) Consulta Pública.

No se ha sometido el proyecto de orden al trámite de consulta pública, dado que no tiene un impacto significativo en la actividad económica, ni impone obligaciones relevantes a los destinatarios, de conformidad con el artículo 5.4 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 en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.

b) Se han solicitado y emitido los siguientes informes:

- Informe de coordinación y calidad normativa de la entonces Consejería de Presidencia, Justicia e Interior, en el que se recogen diversas observaciones de contenido y de técnica normativa, que han sido debidamente incorporadas a los textos las admitidas y justificadas en la MAIN las no incluidas.
- Informes de impactos sociales:

- Impacto por razón de Género de la Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 12 de marzo de 2026, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el cual se aprecia un impacto neutro por razón de género.
- Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 30 de marzo de 2026, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el que se estima que es susceptible de generar un impacto positivo al facilitar el acceso a la vivienda de familias con hijos menos y colectivos vinculados a la natalidad.
- Otros informes:
 - Informe de la Dirección General de Presupuestos, de fecha 13 de marzo de 2026, de conformidad con el artículo 67 de la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, que informa favorablemente del proyecto de orden.
 - Informe de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea, de fecha 19 de marzo de 2026, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, concluyendo que no resulta necesario notificar el proyecto de orden a la Comisión Europea.

- c) Tras la emisión de informes, se han incorporado modificaciones que tienen carácter técnico, y se ha considerado que no alterar el contenido esencial de la norma ni incide en los aspectos que han sido objeto de análisis por los informes emitidos en la tramitación, por lo que no ha resultado necesario recabar nuevos informes. En concreto se han introducido las siguientes modificaciones:
- Actualización del precio máximo de adquisición de la vivienda, fijándose en 425.000 euros, en consonancia con la evolución del Índice de Precios al Consumo correspondiente al periodo 2023-2025, con el fin de adecuar dicho límite a la realidad actual del mercado inmobiliario.
 - Asimismo, se introduce una modificación en relación con los requisitos exigibles a los solicitantes, orientada a reforzar el arraigo territorial en la Comunidad de Madrid, mediante la precisión del requisito de residencia continuada e ininterrumpida durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, como condición para el acceso al programa, con el objetivo de garantizar que los beneficiarios mantengan un vínculo efectivo con el territorio.
- d) El proyecto ha sido sometido al trámite de Audiencia e información Pública, por un período de 15 días hábiles, desde el 21 de abril al 12 de mayo de 2026.

Las alegaciones recibidas por parte de don Pablo Pellus Baldo; el Colegio Oficial y Asociación de Agentes Inmobiliarios de Madrid; Eurocaja Rural; la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid; Comisiones Obreras de Madrid; y la Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España, constan en el expediente y se ha realizado su valoración de forma detallada, según se expone en la MAIN.

Y otras extemporáneas: Colegio de Oficial de Trabajo Social de Madrid

Las alegaciones han sido desestimadas o no se han tenido en cuenta, tal y como se recoge en la MAIN.

- e) En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, el presente proyecto de orden debe someterse a informe del Servicio Jurídico.

2.- Respecto de la documentación que preceptivamente debe acompañar al proyecto de orden, consta la correspondiente Memoria del Análisis de Impacto Normativo, elaborada por el órgano promotor, de conformidad con lo establecido en el 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 en la Comunidad de



Madrid. La memoria recoge la oportunidad de la norma, identificando su objeto y la finalidad que persigue; incorpora la explicación de su adecuación a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; analiza su coherencia con la normativa nacional y de la Unión Europea y su adecuación al orden de distribución de competencias; expone el contenido principal del proyecto normativo; examina su impacto económico o presupuestario, así como otros impactos sociales por razón de género o en materia de familia, infancia y adolescencia y lleva a cabo, finalmente, una descripción de la tramitación, análisis y contestación de la alegaciones formuladas.

CONCLUSIÓN

La orden propuesta se adecúa en cuanto a su rango, naturaleza y contenido, a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estatal y autonómico vigente. Igualmente, en su tramitación se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el ya citado artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por lo que, a fin de continuar con su tramitación, procede la remisión de lo actuado a los Servicios Jurídicos al objeto de que se emita el informe correspondiente.

En Madrid, a fecha de firma

EL JEFE DE ÁREA

LA SUBDIRECTORA GENERAL

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA