

Ref. Informe 16/2026

Artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre

**INFORME 16/2026 DE COORDINACIÓN Y CALIDAD NORMATIVA SOBRE EL PROYECTO DE ORDEN, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, POR LA QUE SE REGULA EL PROGRAMA MI PRIMERA VIVIENDA.**

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras ha remitido el Proyecto de Orden, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda que, junto con su correspondiente memoria del análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN), somete, con fecha 11 de marzo de 2026, a informe de coordinación y calidad normativa.

Este informe se emite conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 11/2022, de 21 de diciembre), y en los artículos 4.2.c) y 8.4 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 adelante, Decreto 52/2021, de 24 de marzo).

La competencia para la emisión del informe se atribuye en el artículo 25.3.a) 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 (en adelante, Decreto 229/2023, de 6 de septiembre), a su Secretaría General Técnica, con la finalidad de garantizar la coordinación y la calidad de la actividad normativa del Gobierno.

Esta competencia de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local para la emisión de los informes de coordinación y calidad normativa debe interpretarse, por lo tanto, en función de la normativa que se

ha mencionado, debiendo tenerse en cuenta, en relación al informe solicitado, el artículo 1 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, que establece lo siguiente:

*Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto el establecimiento del procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, así como su simplificación.
2. Las previsiones contenidas en el presente Decreto se aplicarán a los procedimientos de elaboración y tramitación de los anteproyectos y proyectos de normas con rango de ley, proyectos de decretos legislativos y resto de proyectos de disposiciones reglamentarias cuya aprobación corresponda al Consejo de Gobierno o a cualquiera de sus miembros.
3. Este Decreto no será de aplicación al supuesto previsto en el artículo 4.5.c).1º de la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid. Asimismo, quedan fuera de su ámbito de aplicación las disposiciones que contengan bases reguladoras y convocatorias de subvenciones o ayudas públicas.

Respecto de la materia objeto de regulación por el proyecto de orden, la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, ostenta la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Por su parte, el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, atribuye a los consejeros la competencia para «[e]jercer la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones y dictar circulares e instrucciones [...]», considerándose de este modo su competencia como «derivada» o «por atribución».

Mediante el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, se atribuye a su titular las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre.

En desarrollo de esta competencia, ha aprobado la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda (en adelante, Orden 2350/2022, de 27 de julio), que con la aprobación de la presente propuesta normativa quedará derogada.

Tal y como ha señalado la Abogacía General, en sus informes de 11 de julio de 2022 y 20 de abril de 2023, el programa Mi Primera Vivienda se encuadra dentro de las denominadas medidas administrativas de fomento, asimilándose a las subvenciones y ayudas y quedando, por tanto, fuera del ámbito de aplicación del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, según establece su artículo 1.3, por lo que no resulta preceptivo, por tanto, el informe de coordinación y calidad normativa al que hace referencia su artículo 8.4.

Sin perjuicio de lo anterior, se formulan las siguientes observaciones a fin de contribuir a la mejora del texto del proyecto:

## ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ORDEN.

### 1. Observaciones generales al conjunto del proyecto de orden.

(i) De acuerdo con la regla 3 de las Directrices de técnica normativa de la Comunidad de Madrid aprobadas por Acuerdo de 18 de febrero de 2026, del Consejo de Gobierno (en adelante, Directrices), se recomienda revisar la redacción del conjunto del proyecto con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias y favorecer así la claridad del texto.

(ii) Se sugiere revisar el uso de mayúsculas para adecuar el texto a las reglas de la Real Academia Española, tal y como establece la directriz 3. Por tanto, debe restringirse su uso solo a aquellos supuestos en los que se exige de acuerdo con las reglas ortográficas. Así, la palabra «orden» debe incluirse en minúsculas en todos aquellos casos en los que la nombra de forma genérica, como sucede, por ejemplo, en el párrafo decimocuarto del preámbulo o en el artículo 1. Lo mismo sucede con las palabras «Capítulo» y «Consejería», a lo largo del proyecto normativo o «Dirección General» (artículos 6, 9.a), 10.1. 11.1 y disposición final primera) y «Entidades Financieras» en el artículo 6 y «Convenio de Colaboración» en el artículo 11.

### 2. Calidad técnica.

En relación con la calidad técnica de la propuesta, entendida como el correcto uso del lenguaje y el cumplimiento de las Directrices, se formulan las siguientes observaciones:

## 2.1 Principios de buena regulación.

En la descripción de la normativa reguladora de los principios de buena regulación, se sugiere respetar el orden de jerarquía normativa, haciendo referencia, en primer lugar, al artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en segundo lugar, al artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

En cuanto a la justificación de dichos principios, se sugiere eliminar la referencia a la seguridad jurídica del párrafo decimocuarto puesto que no constituye el fundamento que sustenta la adaptación de los requisitos y la flexibilización en la implementación del programa.

El párrafo decimoquinto alude a la seguridad jurídica como fundamento para aprobar una nueva norma en lugar de modificar las existentes. Se sugiere trasladar esta argumentación al párrafo en el que se justifica el cumplimiento del principio de seguridad jurídica como principio de buena regulación.

En relación al principio de transparencia se sugiere sustituir «trámite de audiencia e información públicas» por «trámites de audiencia e información pública» y eliminar el inciso «de la comunidad de Madrid» al referirse al Portal de Transparencia. Por ello, se propone el siguiente texto alternativo:

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y, una vez aprobada la norma se publica en el Portal de Transparencia.

En la justificación del principio de eficiencia, sería conveniente introducir una breve explicación sobre la contribución del proyecto a la racionalización de la gestión de recursos públicos, dado que, en sí misma, dicha afirmación no fundamenta el cumplimiento de este principio.

En el párrafo vigésimo noveno se sugiere señalar que cumple con los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

## 2.2. Observaciones a la parte expositiva.

(i) Conforme a la directriz 8 relativa a la composición del título, se sugiere sustituir «Proyecto de orden» por «Proyecto de Orden», asimismo se propone el siguiente texto alternativo:

Proyecto de Orden , de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, sobre el programa Mi Primera Vivienda.

(ii) La directriz 12 relativa a la denominación de la parte expositiva señala que, salvo en los anteproyectos de ley, la parte expositiva se denominará «preámbulo», sin titularlo. Por ello, se sugiere eliminar la rúbrica de «EXPOSICIÓN DE MOTIVOS».

(iii) Los párrafos décimo a decimocuarto hacen una exposición extensa de las razones que han conducido a ampliar tanto los destinatarios del programa, como el alcance de las medidas a adoptar. Se sugiere resumir esta descripción con el fin de favorecer la comprensión tanto del ámbito de aplicación, como de los objetivos pretendidos.

(iv) En la descripción del contenido del capítulo I, se sugiere hacer referencia únicamente a su contenido, eliminando la referencia a las entidades financieras. De esta forma, se eliminaría el párrafo decimosexto y el decimoséptimo quedaría redactado en los siguientes términos: «El capítulo I regula el objeto y ámbito de aplicación del programa “Mi primera vivienda”, así como los requisitos y deberes que deben cumplir las personas que pretendan acceder a él y los medios de financiación de las acciones que lo integran».

(v) Se sugiere, asimismo, la simplificación de la descripción que el párrafo decimoctavo hace del contenido del capítulo II.

(vi) Se sugiere eliminar la referencia al Decreto 38/2023, de 23 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, puesto que la competencia del titular de la consejería para dictar esta orden le ha sido atribuida por

el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

(vii) En la referencia a los informes solicitados, se sugiere sustituir el párrafo actual por el siguiente:

Para la elaboración de esta orden se han emitido los informes sobre los análisis de impactos de carácter social, de la Dirección General de Presupuestos, de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea y de la Abogacía General.

### 2.3 Observaciones a la parte dispositiva.

(i) Se sugiere precisar el contenido del concepto «solventes» que se incluye en los artículos 1 y 2 al hacer referencia al objeto y destinatarios del programa, puesto que, si bien no es un condicionante para la eventual participación en él, en caso de incluirse en un texto de contenido normativo, debe acotarse o, en su caso, eliminarse.

(ii) Se sugiere numerar los apartados del artículo 1 porque hacen referencia a aspectos diferentes.

(ii) Se sugiere numerar los apartados del artículo 3, de acuerdo con lo establecido en la regla 30 de las Directrices.

(iii) En el subapartado a) de este artículo 3 se sugiere eliminar, por innecesaria, la precisión «esto es, que no hayan cumplido cincuenta y un años a fecha de presentación de la solicitud de financiación ante la entidad financiera».

(iv) Se sugiere eliminar «de los solicitantes» en el subapartado b) del artículo 3.

(v) Con el fin de simplificar y facilitar su comprensión, se sugiere una redacción alternativa para el último apartado del artículo 3:

Asimismo, deberá acreditarse la residencia legal en la Comunidad de Madrid por un periodo de dos años ininterrumpidos o, en su caso, la antigüedad por el mismo periodo e igual continuidad, en la localización de su centro de trabajo o lugar de prestación de servicios por cuenta propia o ajena.

En ambos casos, los dos años de antigüedad deberán serlo respecto a la fecha de presentación de la solicitud de financiación ante la entidad financiera.

(vi) De conformidad con la regla 29 de las Directrices, se sugiere dividir el artículo 6, de manera que el actual apartado 2 pase a integrar un nuevo artículo bajo el epígrafe «*Responsabilidad de las personas adquirentes de viviendas*». En caso de aceptarse esta observación, se reenumerarían todos los artículos que le siguen.

(vii) De acuerdo con la regla 30 de las Directrices, se sugiere numerar los párrafos del actual artículo 7 en tres apartados.

(viii) El apartado 1 del artículo 8 puede simplificarse con el fin de facilitar su comprensión obviando la referencia a los eventuales destinatarios del programa, puesto que eso ya se ha regulado en los artículos anteriores. De esta forma, quedaría redactado en los siguientes términos:

*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, mediante su adhesión al programa Mi Primera Vivienda.

[...].».

(ix) De acuerdo con la regla 29 de las Directrices, se sugiere dividir este artículo 8 de manera que los apartados 3 y siguientes pasen a integrar un nuevo artículo que se denomine «*Distribución de los fondos*».

(x) El artículo 9, denominado «*requisitos de las entidades financieras para adherirse al programa*», regula en un primer lugar, esos requisitos a los que alude su título y en su inciso final una excepción. Por ello, de conformidad con la regla 30 de las Directrices, se sugiere la división de este artículo en dos apartados.

(xi) En el artículo 12, se sugiere eliminar la expresión «de esta orden» al citar los artículos 3 y 4 de acuerdo con la regla 60 de las Directrices.

(xii) En el artículo 14, se sugiere la división en dos apartados, de acuerdo con la regla 30 de las Directrices y, en su apartado 2, se recomienda eliminar el conector «por otro lado».

(xiii) Se sugiere la división en apartados del artículo 15 conforme a la regla 30 de las Directrices. Asimismo, se sugiere eliminar en su primer párrafo la expresión «de esta orden», al citar su artículo 13, conforme a la regla 60 de las Directrices.

EL JEFE DE LA OFICINA DE CALIDAD NORMATIVA

Fdo.: Cayetano Prieto Romero

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

Fdo.: Lourdes Ríos Zaldívar