

Se ha recibido en esta Dirección General el proyecto de **Proyecto de Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda**. De acuerdo con la modificación de la letra l) del artículo 7.2 realizada por el *Decreto 7/2025, de 5 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el 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*, corresponde a esta Dirección General el asesoramiento en materia de ayudas públicas sobre la necesidad de notificación a la Comisión Europea. En virtud de esta competencia, se hacen las siguientes consideraciones:

El proyecto de Orden que se informa, tiene por objeto regular el Programa Mi Primera Vivienda. Con este programa se persigue dar apoyo personas y familias que no disponen del ahorro previo necesario para la adquisición de su primera vivienda, de tal forma que la financiación pueda ser superior al 80 por 100 y hasta el 100 por 100 del del inmueble. Para ello se establece un marco de colaboración con las entidades financieras que quieran adherirse al programa mediante la firma de un convenio de colaboración en el que se establecen las condiciones que, tanto la Comunidad de Madrid como la entidad financiera asumen, de forma que la Comunidad de Madrid hará un depósito en una cuenta abierta en la correspondiente entidad financiera y, por su parte, las entidades concederán al comprador de la 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 100 por 100 de ese valor.

Analizando el contenido de las ayudas, hay que distinguir entre los destinatarios de las ayudas, tal como se menciona en el artículo 2 del proyecto de Orden, y las entidades financieras que colaboran con el programa. Son destinatarios de las ayudas y por tanto beneficiarios a efectos de la normativa de ayudas públicas, personas que no superen los cincuenta años de edad, familias con hijos menores de edad a su cargo, familias numerosas y monoparentales, así como cualquier persona por nacimiento o adopción de un hijo que accedan a la compra de su primera vivienda y cumplan las condiciones establecidas. Se trata de personas físicas que no realizan actividad económica alguna, por lo que no tienen condición de empresa. Junto a los beneficiarios directos del programa, intervienen las entidades financieras que actúan con fondos propios y con fondos públicos concedidos por la Comunidad de Madrid. En el caso de los fondos otorgados por la Comunidad de Madrid, se realizará un depósito en una cuenta corriente de la entidad financiera abierta para tal fin.

En relación con los fondos que se otorgan a las entidades financieras, es importante precisar las condiciones en que conceden los mismos con el fin de asegurar que no se produce beneficio alguno para la entidad financiera que pueda alterar el mercado en el que actúan estas entidades. Este punto es especialmente importante si se tiene en cuenta que el hecho de que determinadas entidades se adhieran al programa atraerá más clientes y concederán más hipotecas que aquellas no adheridas al mismo, lo que puede suponer un beneficio y por tanto una ayuda. Dos son los aspectos a tener en cuenta, por un lado, el requisito de selectividad y, por otro, la alteración del mercado que se pueda producir con el depósito de fondos.

La selectividad es uno de los elementos esenciales para que exista ayuda pública, tal como establece el artículo 107.1 del TFUE cuando se refiere a la entrega de fondos públicos a “determinadas empresas o producciones”. Cuanto más restrictiva sea la medida, más se beneficia a unas empresas en detrimento de otras, de forma que se produce una mayor alteración en el funcionamiento del mercado. Por tanto, el objetivo será dar ayudas a todas las entidades que intervengan en un determinado mercado, de forma que no se produzca una alteración de la normativa de competencia. En este sentido, cuanto más amplias sean las condiciones que exijan a las entidades financieras para participar en el programa, menos probabilidades habrá de que se produzca una alteración en el funcionamiento del mercado.

En cuanto al destino del depósito de los fondos que se haga en cada entidad, es importante que esos fondos no se entreguen a la misma para que pueda disponer de ellos, sino sólo estén destinados a hacer frente al riesgo que supone el porcentaje de exceso y los fallidos que pueda haber. Por tanto, el depósito no puede implicar una mejora de las condiciones de las hipotecas que se concedan a los beneficiarios, y no debe afectar al mercado hipotecario habitual que se limita a conceder hipotecas hasta el 80% del valor del bien, siendo el banco el que asume el riesgo propio de estas operaciones. Por el contrario, es la Comunidad de Madrid la que asume el riesgo del porcentaje restante de forma que, en relación con él, la entidad financiera actuaría como un intermediario, no como beneficiario del depósito. Teniendo en cuenta estas consideraciones y siempre que se cumplan, no se produciría una alteración en el funcionamiento del mercado, por lo que no habría ayuda en términos comunitarios.

En conclusión, desde esta Dirección General se considera que no es necesario notificar el proyecto de Orden a la Comisión Europea para su autorización.

Madrid, a fecha de firma  
EL DIRECTOR GENERAL DE COOPERACIÓN CON EL ESTADO Y  
LA UNIÓN EUROPEA

Fdo. Guillermo Kirkpatrick de la Vega