

En relación con el proyecto de **Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se modifica la Orden 2350/2022, de 27 de julio, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda modificada por la Orden 1331/2023, de 26 de abril**, se informa lo siguiente:

Con fecha 27 de junio de 2022, se informó por esta Dirección General la Orden 2350/2022 que ahora se modifica. En aplicación de la normativa comunitaria de ayudas públicas, las modificaciones que se introducen, no tienen carácter sustantivo en relación con la valoración como ayudas, de forma que se mantienen los mismos criterios expuestos en el informe.

De esta forma, el proyecto de Orden que se informa, mantiene la misma estructura, siendo destinatarios de las ayudas diferentes categorías de personas que no tienen condición de empresa en términos comunitarios, y actuando en calidad de entidades colaboradoras las entidades financieras que reciben el depósito una vez adheridas al Programa.

En relación con los destinatarios, al tratarse de personas físicas que no realizan actividad económica, no es aplicable la normativa comunitaria de ayudas públicas, tal como se exponía en el informe de 2022. A propósito de las entidades financieras, se reproduce a continuación el contenido de nuestro informe ya que es importante tenerlo en cuenta con el fin de evitar que pueda afectarse la política de competencia:

“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 Tratado 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 15% 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 conceda a los

jóvenes, 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 15% restante de forma que en relación con ese 15% 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, a las modificaciones que se recogen en el proyecto de Orden, se les aplican los mismos criterios que se recogieron en nuestro informe anterior. Siempre que se tenga en cuenta su contenido, se mantiene que no es necesario notificar el texto a la Comisión Europea.

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

Fdo. Cristina Menéndez Álvarez