

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

**9502*****Resolució del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, a proposta del director general d'Habitatge i Arquitectura, per la qual s'aprova el Pla d'Inspecció d'Habitatge 2026/2027***

En data 16 de setembre de 2026, el director general d'Habitatge i Arquitectura ha formulat la proposta de resolució següent:

#### **Fets**

1. La funció inspectora en matèria d'habitatge constitueix una eina essencial per garantir el compliment de la normativa vigent, assegurar la utilització correcta dels habitatges protegits i vetlar per un ús adequat del parc residencial existent.
2. El Pla d'Inspecció d'Habitatge 2026/2027 de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura té com a finalitat establir les línies d'actuació, objectius i criteris de prioritització de les inspeccions que es duran a terme durant el darrer trimestre de 2026 i tot l'any 2027 en el conjunt de les Illes Balears, d'acord amb els recursos disponibles i amb les competències atribuïdes a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.
3. Aquest Pla respon a la necessitat de mantenir i reforçar el control sobre el compliment de la legalitat en matèria d'habitatge protegit, sobre les situacions de vulnerabilitat residencial, i coadjuvar a l'eficiència de la gestió pública de l'habitatge.

#### **Fonaments de dret**

1. La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
2. El Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del procediment sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
3. La Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge.
4. La Llei 4/2026, de 11 de juny, de mesures urgents para accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i d'altres mesures de simplificació i racionalització administratives.
5. La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
6. La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

#### **Proposta de resolució**

Propòs al conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat que dicti una resolució en els termes següents:

1. Aprovar el Pla d'Inspecció d'Habitatge 2026/2027, que apareix com a annex 1 d'aquesta Resolució.
2. Publicar aquesta Resolució en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Per tot això, dicta la següent

#### **Resolució**

Manifestar la conformitat amb la proposta de resolució i dictar-ne resolució en els mateixos termes.

Palma, en data de la signatura electrònica (18 de setembre de 2026)

**El conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat**

José Luis Mateo Hernández

(Signat electrònicament: 17 de setembre de 2026)

**El director general proposant**

José Francisco Reynés Sancho



**ANNEX****Pla d'Inspecció d'Habitatge 2026/2027****Primer****Introducció**

La funció inspectora en matèria d'habitatge constitueix una eina essencial per garantir el compliment de la normativa vigent, assegurar la utilització correcta dels habitatges protegits i vetlar per un ús adequat del parc residencial existent.

El Pla d'Inspecció d'Habitatge 2026/2027 de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura té com a finalitat establir les línies d'actuació, objectius i criteris de prioritització de les inspeccions que es duran a terme durant el darrer trimestre de 2026 i tot l'any 2027 en el conjunt de les Illes Balears, d'acord amb els recursos disponibles i amb les competències atribuïdes a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.

Aquest Pla respon a la necessitat de mantenir i reforçar el control sobre el compliment de la legalitat en matèria d'habitatge protegit, sobre les situacions de vulnerabilitat residencial, i coadjuvar a l'eficiència de la gestió pública de l'habitatge.

**Segon****Marc normatiu**

El Pla es fonamenta en el conjunt de disposicions legals que regulen les competències en matèria d'habitatge i inspecció administrativa, especialment:

— La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears:

- Article 8.4:

Correspon a l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears l'exercici de les competències següents:

[...]

h) La potestat d'inspecció i sanció en matèria d'habitatge.

- Article 82:

1. El personal funcionari de les administracions corresponents al qual correspongui o s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en tot el que preveu aquesta Llei té la consideració d'agent de l'autoritat, per la qual cosa els seus actes d'inspecció gaudiran de presumpció de veracitat als efectes probatoris, sens perjudici de les proves dels drets o interessos respectius que puguin assenyalar o aportar els administrats, en els termes establerts per la normativa general de procediment administratiu comú.

2. Els agents inspectors poden dur a terme totes les actuacions que siguin necessàries per comprovar el compliment d'aquesta norma legal i de les disposicions que la complementin o la despleguin.

3. El personal inspector pot actuar sense comunicar de forma prèvia que es duen a terme actuacions inspectores ni identificar-se prèviament com a agent inspector.

4. En l'àmbit de les seves funcions, quan sigui necessari per aclarir conductes presumptament infractores, pot actuar sota una identitat encoberta.

5. En l'àmbit de les seves funcions i quan sigui necessari per verificar el compliment de les obligacions establertes a la normativa d'habitatge, els inspectors poden requerir la identificació de les persones.

- Disposició addicional setena. Cos d'inspectors.

El Govern de les Illes Balears proveirà d'un cos d'inspectors adscrits a la conselleria competent en matèria d'habitatge als efectes de l'exercici de la tasca d'inspecció en l'aplicació de les disposicions d'aquesta Llei.

— El Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del procediment sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (article 9).

— La Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge.



— La Llei 4/2026, de 11 de juny, de mesures urgents para accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i d'altres mesures de simplificació i racionalització administratives.

— La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (article 55).

— La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (article 4).

— La resta de normativa aplicable en matèria d'habitatge.

## Tercer

### Objectius generals i específics

— Objectiu general:

Garantir el compliment de la normativa d'habitatge, especialment pel que fa al règim jurídic dels habitatges de protecció oficial (HPO), els habitatges de preu limitat (HPL) i els requisits d'habitabilitat, i promoure una utilització socialment adequada del parc residencial.

— Objectius específics:

1. El control del compliment de la legalitat dels HPO i dels HPL, que inclou la comprovació de requisits dels beneficiaris, transmissió, ús efectiu i preus màxims.
2. El control del compliment de la legalitat en matèria de dipòsit de fiances de lloguer.
3. La localització i verificació de situacions d'infrahabitatge i sobreocupació, especialment en zones amb major risc social.
4. El control d'infraccions de grans tenidors, que inclou la detecció d'incompliments en matèria de tanteig i retracte, comunicació d'habitatges desocupats, impagament de despeses de comunitat i altres conductes contràries a la normativa d'habitatge.

Aquests objectius s'han de desenvolupar sens perjudici de la detecció i persecució d'altres infraccions previstes a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, si resulta necessari.

## Quart

### Criteris de prioritització i àmbit d'actuació

Els criteris que han d'orientar la selecció de les actuacions inspectores durant 2026 són:

- La gravetat i impacte social de la possible infracció.
- Afectació a persones en situació de vulnerabilitat.
- L'ús indegut d'habitatges protegits.

L'àmbit territorial del Pla comprèn el conjunt de les Illes Balears, amb actuacions continuades a Mallorca i Eivissa, i actuacions periòdiques a Formentera i Menorca, actuacions condicionades a la disponibilitat d'efectius suficients.

## Cinquè

### Mitjans personals i materials disponibles

El Servei d'Inspecció d'Habitatge disposa dels recursos següents:

— Personal:

- Quatre inspectors a Mallorca
- Una inspectora a Eivissa
- Un cap del servei
- Un cap de la secció
- Quatre instructors d'expedients sancionadors
- Tres auxiliars administratius

— Mitjans tècnics i administratius:

- Vehicle d'inspecció per a desplaçaments i visites in situ (utilitzat també per altres departaments i serveis de la DG).
- Accés als padrons municipals, amb requeriment previ als ajuntaments.





- Accés a la base de dades d'HPO i altres bases de dades de la Direcció General i de l'IBAVI.
- Accés a la informació tributària dels beneficiaris d'HPO.
- Accés a l'Oficina Virtual del Cadastre i al Registre de la Propietat.
- Accés a eina telemàtica externa d'investigació dels grans tenidors (grup d'empreses, composició, participació, etc.).
- Possibilitat d'emetre requeriments d'informació a propietaris, llogaters, API, comunitats de propietaris o empreses subministradores (aigua, llum, gas), i a qualsevol persona o entitat que pugui donar informació rellevant.
- Col·laboració amb altres administracions i organismes (ATIB, ajuntaments, consells insulars, etc.).

## Sisè

### Metodologia d'inspecció

Les actuacions d'inspecció s'han de dur a terme mitjançant:

- La planificació anual d'actuacions programades, segons la prioritització establerta.
- Les inspeccions presencials als habitatges o promocions seleccionades.
- Els requeriments d'informació, documentació, i regularització de la situació alterada a persones físiques o jurídiques implicades.
- La comprovació i creuament de dades entre registres administratius i altres registres o dades per detectar usos indeguts o irregularitats.
- L'elaboració d'actes d'inspecció i, si escau, incoació d'expedients sancionadors.
- Comunicació a altres òrgans quan es detectin fets aliens a les competències de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.
- Actuacions de seguiment dels possibles usos indeguts o irregularitats.

## Setè

### Programació del darrer trimestre de 2026 i de l'any 2027

Durant el darrer trimestre de 2026 i l'any 2027, es preveu, sempre que es disposi d'efectius suficients:

1. Inspeccionar seixanta promocions d'HPO a Mallorca.

- Tenen prioritat les promocions que no hagin estat encara visitades per la Inspecció d'Habitatge.
- Si resulta possible, les promocions ubicades a municipis turístics s'han de visitar durant la temporada turística.

2. Inspeccionar quatre promocions d'HPO a Menorca.

3. Inspeccionar deu promocions d'HPO a Eivissa i Formentera.

4. Inspeccionar deu HPL ja inscrits en el Registre.

Amb anterioritat o de forma simultània a les inspeccions previstes en els punts 1 al 4, s'ha de dur a terme una campanya de publicitat per informar la ciutadania de la necessitat de complir amb la normativa reguladora d'HPO i HPL, així com del deure de col·laborar amb el personal inspector.

En aquesta campanya s'ha de fer esment a les obligacions següents:

- El visat de contractes de lloguer, de compravenda i cessió d'ús d'HPO.
- Els preus màxims de lloguer i compravenda d'HPO.
- Els requisits dels beneficiaris d'HPO.
- La comunicació a la DG d'Habitatge i Arquitectura en cas de venda d'HPO, a l'efecte de tanteig i retracte.
- Els preus màxims de lloguer i compravenda d'HPL.
- Els requisits dels beneficiaris d'HPL.

5. Comprovar el dipòsit de fiances de lloguer a l'IBAVI de seixanta immobles dedicats a habitatge i seixanta immobles dedicats a ús distint al d'habitatge.

Amb anterioritat o de forma simultània a les inspeccions previstes en el punt 5, s'ha de dur a terme una campanya de publicitat per informar la ciutadania de la necessitat de complir amb la normativa reguladora del dipòsit de fiances de lloguer.

En aquesta campanya s'ha de fer esment a les obligacions següents:

- Obligació de dipositar a l'IBAVI/Col·legi d'Administracions de Finques, per part del propietari de l'habitatge, la fiança lliurada per l'arrendatari, mitjançant el tràmit telemàtic.



— Obligació d'actualitzar l'import de la fiança dipositada a les modificacions contractuals de la renda que es puguin produir, mitjançant el tràmit telemàtic.

6. Comprovar possibles infraccions comeses pels grans tenidors d'habitatges: tanteig i retracte, impagament de despeses de comunitat de propietaris (25 immobles),

7. Dur a terme la comprovació del compliment de la normativa reguladora dels agents immobiliaris (Lleis 5/2018 i 3/2024).

8. Dur a terme l'actuació de la inspecció d'ofici o en cas de denúncies de particulars o d'altres administracions, per incompliments de la normativa en matèria d'habitatge, i en especial en matèria d'infrahabitatges. Si es produeix una acumulació anormal de denúncies, això pot suposar modificacions en les xifres esmentades en els apartats anteriors.

Amb anterioritat o de forma simultània a les inspeccions previstes en els punts 7 i 8, s'ha de dur a terme una campanya de publicitat destinada, d'una part, a conscienciar la ciutadania del compliment de la normativa d'habitabilitat i de la importància de no habilitar com a habitatges espais no autoritzats; i de l'altra, a destacar la importància de disposar de l'assessorament de professionals qualificats quan duguin a terme negocis immobiliaris.

La programació prevista en aquest apartat té caràcter de previsió i podrà ser adaptada durant el període de vigència del Pla, en funció de la disponibilitat de mitjans personals i materials, del volum de denúncies i de la detecció de situacions que, d'acord amb els criteris de prioritització establerts en aquest Pla, requereixin una actuació preferent.

L'adaptació de la programació no afectarà els objectius generals del Pla ni els criteris de prioritització establerts.

## Vuitè

### Indicadors i seguiment

Per valorar l'eficàcia del Pla s'han de fer servir els indicadors següents:

- El nombre d'inspeccions efectuades per illes i per tipus d'infracció.
- Els mitjans humans dels quals s'ha disposat.
- El percentatge d'actuacions amb incidències detectades.
- El nombre d'expedients sancionadors o de regularització iniciats.
- El temps mitjà de tramitació d'expedients (DP).
- El grau d'execució del pla (actuacions previstes vs. efectuades).

La Direcció General d'Habitatge i Arquitectura ha d'elaborar un informe de seguiment al final de l'exercici de 2027, amb propostes de millora per a futures planificacions.

## Novè

### Finalitat del Pla

Aquest Pla estableix un marc organitzat, coherent i realista per a l'actuació inspectora de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura durant el termini establert, i reforça el compromís institucional amb el dret a un habitatge digne, la posada en funcionament de polítiques eficaces d'habitatge, i amb la gestió correcta del parc públic i protegit de les Illes Balears.