

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

9502

Resolución del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, a propuesta del director general de Vivienda y Arquitectura, por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda 2026/2027

En fecha 16 de septiembre de 2026, el director general de Vivienda y Arquitectura ha formulado la siguiente propuesta de resolución:

Hechos

1. La función inspectora en materia de vivienda constituye una herramienta esencial para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente, asegurar la correcta utilización de las viviendas protegidas y velar por un uso adecuado del parque residencial existente.
2. El Plan de Inspección de Vivienda 2026/2027 de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura tiene como finalidad establecer las líneas de actuación, objetivos y criterios de priorización de las inspecciones que se llevarán a cabo durante el último trimestre de 2026 y todo el año 2027 en el conjunto de las Illes Balears, de acuerdo con los recursos disponibles y con las competencias atribuidas a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
3. Este Plan responde a la necesidad de mantener y reforzar el control sobre el cumplimiento de la legalidad en materia de vivienda protegida sobre las situaciones de vulnerabilidad residencial, coadyuvando a la eficiencia de la gestión pública de la vivienda.

Fundamentos de derecho

1. La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.
2. El Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
3. La Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.
4. La Ley 4/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears y otras medidas de simplificación y racionalización administrativas.
5. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
6. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Propuesta de resolución

Propongo al consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad que dicte una resolución en los siguientes términos:

1. Aprobar el Plan de Inspección de Vivienda 2026/2027, que aparece como anexo 1 de esta Resolución.
2. Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

Manifestar la conformidad con la propuesta de resolución y dictar resolución en los mismos términos.

Palma, en fecha de la firma electrónica (18 de septiembre de 2026)

El consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad

José Luis Mateo Hernández

(Firmado electrónicamente: 17 de septiembre de 2026)

El director general proponente

José Francisco Reynés Sancho



**ANEXO****Plan de Inspección de Vivienda 2026/2027****Primero****Introducción**

La función inspectora en materia de vivienda constituye una herramienta esencial para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente, asegurar la correcta utilización de las viviendas protegidas y velar por un uso adecuado del parque residencial existente.

El Plan de Inspección de Vivienda 2026/2027 de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura tiene como finalidad establecer las líneas de actuación, objetivos y criterios de priorización de las inspecciones que se llevarán a cabo durante el último trimestre de 2026 y todo el año 2027 en el conjunto de las Illes Balears, de acuerdo con los recursos disponibles y con las competencias atribuidas a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Este Plan responde a la necesidad de mantener y reforzar el control sobre el cumplimiento de la legalidad en materia de vivienda protegida, sobre las situaciones de vulnerabilidad residencial, coadyuvando a la eficiencia de la gestión pública de la vivienda.

Segundo**Marco normativo**

El Plan se fundamenta en el conjunto de disposiciones legales que regulan las competencias en materia de vivienda e inspección administrativa, especialmente:

— La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears:

- Artículo 8.4:

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears el ejercicio de las siguientes competencias:

[...]

h) La potestad de inspección y sanción en materia de vivienda.

- Artículo 82:

1. El personal funcionario de las correspondientes administraciones al que corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en todo lo que prevé esta Ley tiene la consideración de agente de la autoridad, por lo que sus actos de inspección gozarán de presunción de veracidad a los efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas de los derechos o intereses respectivos que puedan señalar o aportar los administrados, en los términos establecidos por la normativa general de procedimiento administrativo común.

2. Los agentes inspectores pueden llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias para comprobar el cumplimiento de esta norma legal y de las disposiciones que la complementen o la desarrollen.

3. El personal inspector puede actuar sin comunicar de forma previa que se llevan a cabo actuaciones inspectoras ni identificarse previamente como agente inspector.

4. En el ámbito de sus funciones, cuando sea necesario para aclarar conductas presuntamente infractoras, puede actuar bajo una identidad encubierta.

5. En el ámbito de sus funciones y cuando sea necesario para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas a la normativa de vivienda, los inspectores pueden requerir la identificación de las personas.

- Disposición adicional séptima. Cuerpo de inspectores.

El Gobierno de las Illes Balears proveerá de un cuerpo de inspectores adscritos a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos del ejercicio de la tarea de inspección en la aplicación de las disposiciones de esta Ley.

— El Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (artículo 9).

— La Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.





— La Ley 4/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears y otras medidas de simplificación y racionalización administrativas.

— La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 55).

— La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (artículo 4).

— El resto de normativa aplicable en materia de vivienda.

Tercero

Objetivos generales y específicos

— Objetivo general:

Garantizar el cumplimiento de la normativa de vivienda, especialmente en cuanto al régimen jurídico de las viviendas de protección oficial (VPO), las viviendas de precio limitado (VPL) y los requisitos de habitabilidad, promoviendo una utilización socialmente adecuada del parque residencial.

— Objetivos específicos:

1. El control del cumplimiento de la legalidad de las VPO y de las VPL, que incluye la comprobación de requisitos de los beneficiarios, transmisión, uso efectivo y precios máximos.

2. El control del cumplimiento de la legalidad en materia de depósito de fianzas de alquiler.

3. La localización y verificación de situaciones de infravivienda y sobreocupación, especialmente en zonas con mayor riesgo social.

4. El control de infracciones de grandes tenedores, que incluye la detección de incumplimientos en materia de tanteo y retracto, comunicación de viviendas desocupadas, impago de gastos de comunidad y otras conductas contrarias a la normativa de vivienda.

Estos objetivos se desarrollarán sin perjuicio de la detección y persecución de otras infracciones previstas en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, si resulta necesario.

Cuarto

Criterios de priorización y ámbito de actuación

Los criterios que orientarán la selección de las actuaciones inspectoras durante 2026 son:

- La gravedad e impacto social de la posible infracción.
- El uso indebido de viviendas protegidas.
- Afectación a personas en situación de vulnerabilidad.

El ámbito territorial del Plan comprende el conjunto de las Illes Balears, con actuaciones continuadas en Mallorca e Ibiza, y actuaciones periódicas en Formentera y Menorca, actuaciones condicionadas a la disponibilidad de efectivos suficientes.

Quinto

Medios personales y materiales disponibles

El Servicio de Inspección de Vivienda dispone de los siguientes recursos:

— Personal:

- Cuatro inspectores en Mallorca
- Una inspectora en Ibiza
- Un jefe del servicio
- Un jefe de la sección
- Cuatro instructores de expedientes sancionadores
- Tres auxiliares administrativos

— Medios técnicos y administrativos:

- Vehículo de inspección para desplazamientos y visitas in situ (utilizado también por otros departamentos y servicios de la





DG).

- Acceso a los padrones municipales, con requerimiento previo a los ayuntamientos.
- Acceso a la base de datos de VPO y otras bases de datos de la Dirección General y del IBAVI.
- Acceso a la información tributaria de los beneficiarios de VPO.
- Acceso a la Oficina Virtual del Catastro y al Registro de la Propiedad.
- Acceso a herramienta telemática externa de investigación de los grandes tenedores (grupo de empresas, composición, participación, etc.).
- Posibilidad de emitir requerimientos de información a propietarios, inquilinos, API, comunidades de propietarios o empresas suministradoras (agua, luz, gas), y a cualquier persona o entidad que pueda dar información relevante.
- Colaboración con otras administraciones y organismos (ATIB, ayuntamientos, consejos insulares, etc.).

Sexto

Metodología de inspección

Las actuaciones de inspección se llevarán a cabo mediante:

- La planificación anual de actuaciones programadas, según la priorización establecida.
- Las inspecciones presenciales a las viviendas o promociones seleccionadas.
- Los requerimientos de información y documentación a personas físicas o jurídicas implicadas.
- La comprobación y cruce de datos entre registros administrativos y otros registros o datos para detectar usos indebidos o irregularidades.
- La elaboración de actas de inspección y, en su caso, incoación de expedientes sancionadores.
- La comunicación a otros órganos cuando se detecten hechos ajenos a las competencias de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
- Las actuaciones de seguimiento de los posibles usos indebidos o irregularidades.

Séptimo

Programación del último trimestre de 2026 y del año 2027

Durante el último trimestre de 2026 y en 2027, se prevé, siempre que se disponga de efectivos suficientes:

1. Inspeccionar sesenta promociones de VPO en Mallorca.
 - Tienen prioridad las promociones que no hayan sido todavía visitadas por la Inspección de Vivienda.
 - Si resulta posible, las promociones ubicadas en municipios turísticos se visitarán durante la temporada turística.
2. Inspeccionar cuatro promociones de VPO en Menorca.
3. Inspeccionar diez promociones de VPO en Ibiza y Formentera.
4. Inspeccionar diez VPL ya inscritas en el Registro.

Con anterioridad o de forma simultánea a las inspecciones previstas en los puntos 1 a 4, se llevará a cabo una campaña de publicidad para informar a la ciudadanía de la necesidad de cumplir con la normativa reguladora de VPO y VPL, así como del deber de colaborar con el personal inspector.

En esta campaña se hará mención a las siguientes obligaciones:

- El visado de contratos de alquiler, de compraventa y cesión de uso de VPO.
- Los precios máximos de alquiler y compraventa de VPO.
- Los requisitos de los beneficiarios de VPO.
- La comunicación a la DG de Vivienda y Arquitectura en caso de venta de VPO, al efecto de tanteo y retracto.
- Los precios máximos de alquiler y compraventa de VPL.
- Los requisitos de los beneficiarios de VPL.

5. Comprobar el depósito de fianzas de alquiler al IBAVI de sesenta inmuebles dedicados a vivienda y sesenta inmuebles dedicados a uso distinto al de vivienda.

Con anterioridad o de forma simultánea a las inspecciones previstas en el punto 5, se llevará a cabo una campaña de publicidad para informar a la ciudadanía de la necesidad de cumplir con la normativa reguladora del depósito de fianzas de alquiler.



En esta campaña se hará mención a las siguientes obligaciones:

- Obligación de depositar en el IBAVI/Colegio de Administraciones de Fincas, por parte del propietario de la vivienda, la fianza entregada por el arrendatario, mediante el trámite telemático.
- Obligación de actualizar el importe de la fianza depositada a las modificaciones contractuales de la renta que se puedan producir, mediante el trámite telemático.

6. Comprobar posibles infracciones cometidas por los grandes tenedores de viviendas: tanteo y retracto, impago de gastos de comunidad de propietarios (25 inmuebles),

7. Llevar a cabo la comprobación del cumplimiento de la normativa reguladora de los agentes inmobiliarios (Leyes 5/2018 y 3/2024).

8. Llevar a cabo la actuación de la inspección de oficio o en caso de denuncias de particulares u otras administraciones, por incumplimientos de la normativa en materia de vivienda, y en especial en materia de infraviviendas. Si se produce una acumulación anormal de denuncias, esto puede suponer modificaciones en las cifras mencionadas en los apartados anteriores.

Con anterioridad o de forma simultánea a las inspecciones previstas en los puntos 7 y 8, se llevará a cabo una campaña de publicidad destinada, por un lado, a concienciar a la ciudadanía del cumplimiento de la normativa de habitabilidad y de la importancia de no habilitar como viviendas espacios no autorizados; y por otro, a destacar la importancia de contar con el asesoramiento de profesionales cualificados cuando lleven a cabo negocios inmobiliarios.

La programación prevista en este apartado tiene carácter de previsión y podrá ser adaptada durante el período de vigencia del Plan, en función de la disponibilidad de medios personales y materiales, del volumen de denuncias y de la detección de situaciones que, de acuerdo con los criterios de priorización establecidos en este Plan, requieran una actuación preferente. La adaptación de la programación no afectará los objetivos generales del Plan ni los criterios de priorización establecidos.

Octavo

Indicadores y seguimiento

Para valorar la eficacia del Plan se usarán los siguientes indicadores:

- El número de inspecciones efectuadas por islas y por tipos de infracción.
- Los medios humanos con los que se cuenta.
- El porcentaje de actuaciones con incidencias detectadas.
- El número de expedientes sancionadores o de regularización iniciados.
- El tiempo medio de tramitación de expedientes (DP).
- El grado de ejecución del plan (actuaciones previstas vs. efectuadas).

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura elaborará un informe de seguimiento al final del ejercicio de 2027, con propuestas de mejora para futuras planificaciones.

Noveno

Finalidad del Plan

Este Plan establece un marco organizado, coherente y realista para la actuación inspectora de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura durante el plazo establecido, y refuerza el compromiso institucional con el derecho a una vivienda digna, la puesta en funcionamiento de políticas eficaces de vivienda, y con la gestión correcta del parque público y protegido de las Illes Balears.

