BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

30 de abril de 2026 Número 81

csv: BOA20260430027

III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/612/2026, de 14 de abril, por la que se aprueban el Plan de Inspección de Vivienda para 2026 en materia de vivienda protegida y fianzas, y las Medidas complementarias del Plan Antifraude relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, dispone en su artículo 32 que corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley. Esta es una labor que se realiza a través de la Inspección de Vivienda, cuyas facultades vienen recogidas en el artículo 35 de la misma Ley:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Aragón, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.

Por otro lado, el artículo 15 de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos, determina que las funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley, corresponderán al órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamientos.

En la programación de objetivos en esta materia de fianzas, para el año 2026, se limita el número de contratos inspeccionados a 200, de tal manera que, una vez alcanzada esa cifra de inspecciones, el titular de la Dirección General de Vivienda

podrá ordenar la finalización, por este año, de las actividades de inspección en materia de fianzas, y cursar instrucciones a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda para que no se sigan remitiendo posibles expedientes a la Inspección de vivienda. Esta decisión viene motivada por el elevado número de expedientes sancionadores que se encuentran en tramitación, derivados de las actuaciones realizadas por la labor inspectora en los años precedentes, de tal manera que la finalidad de limitar el número de inspecciones en esta materia es la de no producir un colapso en el sistema que impida que se atiendan otras líneas de trabajo. En estos momentos, existen, aproximadamente, 143 expedientes sancionadores activos.

Con esta finalidad, en el momento en que se alcance la cifra de objetivos señalada en este Plan en materia de fianzas, el titular de la Dirección General de Vivienda deberá ponderar cuál ha sido la evolución de la tramitación de los expedientes sancionadores y, a su vista, determinar que no se continúe con la inspección de esta línea o bien ordenar su continuación por un tiempo determinado o un incremento específico en el número de inspecciones a realizar.

Por otro lado, se sustituye la línea de trabajo correspondiente a “Publicidad engañosa sobre vivienda protegida realizada por intermediarios comerciales (artículo 43.m)” por una nueva línea consistente en la comprobación de las transmisiones de vivienda protegida con posible sobreprecio (artículo 44.c) y arrendamientos con renta superior a la máxima permitida (artículo 43.u), así como, la publicidad engañosa sobre vivienda protegida realizada por intermediarios comerciales (artículo 43.m) que ocasionen transmisiones con sobreprecio o arrendamientos con renta superior a la máxima permitida, en la que se engloba la línea de trabajo sustituida que se recogía en los Planes de Inspección anteriores.

En la actividad habitual de la inspección de vivienda se ha observado la inquietud existente entre los ciudadanos por las ofertas de venta o arrendamiento de vivienda protegida por precio superior al permitido por la normativa de vivienda protegida, tanto en portales inmobiliarios como por intermediarios comerciales. Por este motivo, se incluye una línea de inspección dirigida a comprobar estas transmisiones y arrendamientos de vivienda protegida en las que podría existir un sobreprecio o una renta superior a la máxima permitida.

Por otra parte, en el año 2022 se activaron los Fondos Next Generation EU, cuyo elemento central es el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, y que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España (PRTR).

Concretamente, en materia de vivienda, el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, establece 6 programas a implementar.

Asimismo, el artículo 6 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, establece que “toda entidad decisoria o ejecutora, que participe en la ejecución de las medidas del PRTR deberá disponer de un "Plan de medidas antifraude", para garantizar la protección de los intereses financieros de la Unión.

En aplicación de estas disposiciones, el Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, con fecha 10 de febrero de 2022, aprobó el Plan de medidas antifraude del Departamento.

En este contexto, se hace preciso, dentro del marco del Plan Antifraude del Departamento, continuar con las inspecciones a realizar por la Inspección de Vivienda, autoridad pública con autonomía en su trabajo, para constatar que se están cumpliendo las medidas antifraude respecto al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tanto en las convocatorias como en cualquier acto de ejecución de los Fondos del MRR, relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

El artículo 14 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, dispone que las Administraciones públicas aragonesas publicarán los planes y programas anuales y plurianuales en que basen su actividad y, en todo caso, los que vienen exigidos por la normativa sectorial, en el plazo máximo de un mes desde la aprobación y durante toda su vigencia.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, en relación con el artículo 9 del Decreto 214/2024, de 10 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, que atribuye a la Dirección General de Vivienda la competencia en materia de planificación de las políticas públicas de vivienda y la inspección sobre esta materia, dispongo:

Artículo 1. Aprobación del Plan de Inspección de Vivienda para 2026 y de las Medidas complementarias del Plan Antifraude, relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en

materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

1. Se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda que figura como anexo I a esta Orden.
2. Se aprueban las Medidas Complementarias del Plan Antifraude para la gestión de los Fondos Next Generation UE, del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, en lo relativo a la implementación de los programas previstos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que figuran como anexo II a esta Orden.
3. Los Planes se desarrollarán entre el 1 de mayo y el 31 de diciembre de 2026, sin perjuicio de que el primer trimestre de 2027 pueda dedicarse a la finalización de los expedientes que se hubieran iniciado durante el período de desarrollo de dichos planes.

Artículo 2. Compatibilidad de los procedimientos iniciados de oficio y los iniciados por denuncia.

1. Los procedimientos de Inspección de vivienda previstos en ambos Planes se iniciarán de oficio.
2. La Inspección de vivienda también seguirá realizando las inspecciones promovidas por denuncia, que tendrá que compatibilizar con las actuaciones previstas en estos Planes. En el caso de que el número de denuncias presentadas sea tan elevado que no permita atenderlas todas en un plazo razonable, se dará prioridad a las acciones previstas en estos Planes.
3. A tal fin, en el marco de las inspecciones relativas a las Medidas complementarias del Plan Antifraude sobre el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se podrán presentar denuncias a través de los canales previstos en el citado Plan.

Cuando se inicie un procedimiento mediante denuncia que coincida con alguno de los objetivos previstos en los Planes, se incluirá dentro de dichos objetivos.

Artículo 3. Limitaciones en el número de expedientes de la línea 2 del Plan de Inspección de Vivienda para 2026, referida a las inspecciones relativas a la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos.

csv: BOA20260430027

Cuando la Inspección de vivienda haya alcanzado la cifra prevista de objetivos en la línea 2 del Plan contenido en el anexo I de esta Orden, el titular de la Dirección General de Vivienda adoptará una de las siguientes decisiones, en función de la evolución de la tramitación de los expedientes sancionadores:

a) Continuar con las inspecciones, bien por un tiempo determinado, bien por un número específico más de inspecciones.

b) Ordenar que no se continúe con las inspecciones en esta línea.

Disposición final primera. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”, si bien los efectos de ambos planes se desplegarán desde el 1 de mayo de 2026.

Disposición final segunda. Publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Esta Orden se publicará en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Zaragoza, 14 de abril de 2026.
El Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ

ANEXO I. Plan de Inspección de vivienda para 2026.

1. Inspecciones relativas a la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.

a) Ocupación de las viviendas: artículo 43.ñ.
   - 5 viviendas protegidas en Huesca.
   - 5 viviendas protegidas en Teruel.
   - 15 viviendas protegidas en Zaragoza.

b) Ocupación de las viviendas protegidas adjudicadas en virtud de la autorización concedida al promotor recogida en el artículo 52 del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.
   - 10 viviendas protegidas en la provincia de Zaragoza.

c) Transmisiones de vivienda protegida con sobreprecio (artículo 44.c) y arrendamientos con renta superior a la máxima permitida (artículo 43.u), así como, la publicidad engañosa sobre vivienda protegida realizada por intermediarios comerciales (artículo 43.m) que ocasionen transmisiones con sobreprecio o arrendamientos con renta superior a la máxima permitida.
   - 85 transmisiones de vivienda protegida.
   - 75 arrendamientos de vivienda protegida.

2. Inspecciones relativas a la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos.

Se inspeccionarán 200 contratos de arrendamiento.

3. Evaluación.

Se realizará un seguimiento de cumplimiento de acuerdo con los siguientes criterios:

- Un cuadro de indicadores de dos trimestres: mayo-julio y agosto-octubre.
- Un informe de resultados anual, que incluya indicadores del cumplimiento global del Plan, que se presentará en abril de 2027.

csv: BOA20260430027

Los indicadores de resultados incluirán:

- Objetivos del Plan por líneas y provincias.
- Objetivos realizados.
- Porcentaje de cumplimiento de objetivos.

ANEXO II. Medidas complementarias del Plan Antifraude relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

1. Respecto a las actuaciones derivadas del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, la Inspección de Vivienda realizará los siguientes controles:

a) Relativos a los conflictos de intereses: informará a todo el personal de la Dirección General de Vivienda de en qué consiste un conflicto de interés y requerirá que todos ellos suscriban la Declaración de Ausencia de Conflicto de Intereses, proponiendo medidas, en su caso, para aquellos supuestos en que pueda existir dicho conflicto.

b) Comunicará el Código de Conducta a todo el personal de la Dirección General de Vivienda.

c) Someterá a evaluación los documentos de desarrollo y aplicación del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre: se evaluará si el contenido de los documentos (convocatorias de subvenciones, convenios, contratos, encargos de ejecución) contiene las previsiones adecuadas para intentar controlar el fraude, como puede ser la existencia de la Declaración de compromiso en relación con la ejecución de las medidas del Real Decreto.

d) Realizará evaluaciones del riesgo potencial de fraude.

e) Realizará evaluaciones que conduzcan a la posible detección de fraude.

f) Propondrá medidas correctoras del posible riesgo.

g) Propondrá las medidas de persecución del fraude efectivamente producido.

2. Para la realización de las actividades de control previstas en el apartado anterior se seleccionarán de forma aleatoria el siguiente número de expedientes por cada programa de los previstos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre:

a) Programa 1 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio: 1 expediente.

b) Programa 3 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio: 2 expedientes.

c) Programa 4 de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas: 25 expedientes.

d) Programa 5 de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación: 20 expedientes.

e) Programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes: 1 expediente.

3. Se utilizarán como modelos las plantillas de test de evaluación previstas en el Plan Antifraude del Departamento, si bien podrán ajustarse a las necesidades de comprobación específicas de cada procedimiento derivado del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

4. Cuando se detecten riesgos de fraude se comunicarán a la titular de la Dirección General de Vivienda, así como a la Secretaría General Técnica del Departamento, como órgano responsable del Plan Antifraude. En el caso de que sea posible, se propondrán medidas de corrección y reducción del riesgo.

5. Cuando se detecten incumplimientos o fraudes efectivos, se comunicarán a la titular de la Dirección General de Vivienda, así como a la Secretaría General Técnica del Departamento, como órgano responsable del Plan Antifraude. La Inspección de Vivienda podrá proponer medidas de persecución del incumplimiento o del fraude.

6. Canales de denuncia. Los ciudadanos podrán presentar denuncias en los canales previstos al efecto, que son los siguientes:

- Canal propio del Gobierno de Aragón: denunciasfraudengeu@aragon.es en la Inspección General de Servicios.
- Canal del Servicio Nacional de Control Antifraude (SNCA): se puede acceder a través del siguiente enlace - http://www.igae.pap.hacienda.gob.es/sitios/igae/es-ES/snca/Paginas/ComunicacionSNCA.aspx
- Canal de la Oficina Europea de Lucha Contra el Fraude (OLAF). Es posible dirigirse a la OLAF por los siguientes medios:
    - Por carta a: Comisión Europea, Oficina Europea de Lucha contra el Fraude (OLAF), Investigaciones y Operaciones B-1049 Bruselas, Bélgica
    - Por correo electrónico a: OLAF-COURRIER@ec.europa.eu.
    - Por medio de las líneas de teléfono gratuito: http://ec.europa.eu/anti-fraud.

csv: BOA20260430027

7. Informes de resultados.

Se realizará un seguimiento de cumplimiento y resultados de estas Medidas complementarias del Plan Antifraude del Departamento, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Un informe de resultados de cada uno de los siguientes trimestres: mayo-julio y agosto-octubre.
- Un informe de resultados anual, que incluya indicadores del cumplimiento global de las Medidas complementarias del Plan Antifraude, que se presentará en abril de 2027.

Los indicadores de resultados incluirán:

- Objetivos del Plan por programas.
- Objetivos realizados.
- Porcentaje de cumplimiento de objetivos.
- Riesgos de fraude detectados.
- Fraudes o incumplimientos detectados.
- Medidas correctoras propuestas/aplicadas.