



CURSO/GUÍA PRÁCTICA AGENTE URBANIZADOR





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	19
Introducción.	20
PARTE PRIMERA.	22
Fundamentos y Marco Teórico del Agente Urbanizador	22
Capítulo 1: Evolución y Fundamentos del Agente Urbanizador.....	22
1. Antecedentes históricos del agente urbanizador	22
a. Origen de la figura del urbanizador.....	22
b. Desarrollo legislativo comparado.....	23
c. Evolución hacia la gestión indirecta.....	24
2. Definición y características esenciales del agente urbanizador	24
a. Concepto jurídico	24
b. Elementos personales, reales y formales	25
c. Diferencias con otras figuras afines	25
3. Principios constitucionales y normativos aplicables al agente urbanizador	26
a. Transparencia y publicidad	26
b. Libre concurrencia	27
c. Interés público y proporcionalidad.....	27
4. Modelos internacionales de actuación indirecta del agente urbanizador	28
a. Concesiones administrativas	28
b. Contratos de gestión integrada.....	28
c. Cooperación público-privada.....	30
5. Ventajas y desventajas del agente urbanizador.....	31
a. Agilidad y flexibilidad en la ejecución	31
b. Riesgos y responsabilidades	31
c. Costes financieros y garantías	31
6. Perspectivas futuras del agente urbanizador.....	32
a. Digitalización de procesos	32
b. Sostenibilidad y criterios ESG	32
c. Captura de plusvalías urbanísticas.....	33
Capítulo 2: Marco Teórico Comparado Internacional del Agente Urbanizador.....	34
1. Land readjustment asiático aplicado al agente urbanizador	34
a. China.....	34
b. Corea del Sur	34
c. India	35
2. Section 106 en EE. UU. y su equivalencia con el agente urbanizador	35
a. Funcionamiento y alcance	35
b. Garantías exigibles	36
c. Limitaciones legales	36
3. Planning agreements en Reino Unido y la figura del agente urbanizador	36
a. Estructura contractual	36



b. Responsabilidades del developer	36
c. Casos representativos.....	37
4. Alianzas público-privadas en América Latina y el agente urbanizador	37
a. México	37
b. Brasil.....	37
c. Chile	37
5. Normativa de la Unión Europea relativa al agente urbanizador	38
a. Directivas de contratación pública	38
b. Recomendaciones de la Comisión	38
c. Cooperación transfronteriza.....	38
6. Lecciones y adaptabilidad del agente urbanizador	38
a. Factores de éxito	38
b. Retos de implementación	38
c. Adaptaciones locales necesarias	39
PARTE SEGUNDA.....	40
Sujetos y Relaciones Jurídicas del Agente Urbanizador	40
Capítulo 3: Sujetos Intervinientes en el Agente Urbanizador	40
1. El agente urbanizador	40
a. Requisitos para su nombramiento	40
b. Obligaciones contractuales	41
c. Responsabilidades legales	41
2. Propietarios del suelo frente al agente urbanizador	42
a. Derechos y obligaciones	42
b. Aportación de terrenos y cuotas	43
c. Salvaguardias y compensaciones.....	43
3. Administración pública y agente urbanizador	44
a. Competencias municipales y autonómicas	44
b. Funciones de control y supervisión	44
c. Procedimientos de aprobación.....	45
4. Financiadores e inversores del agente urbanizador	45
a. Entidades bancarias.....	45
b. Instituciones multilaterales	46
c. Fondos privados.....	46
5. Usuarios y comunidades afectadas por el agente urbanizador.....	47
a. Participación ciudadana	47
b. Vías de reclamación.....	47
c. Impacto social	48
6. Expertos técnicos y consultores del agente urbanizador.....	48
a. Ingenieros y urbanistas.....	48
b. Asesores jurídicos.....	49
c. Auditorías externas.....	50
Capítulo 4: Contratación y Selección del Agente Urbanizador	51
1. Modalidades de selección del agente urbanizador	51
a. Concurso público	51



b. Iniciativa privada	51
c. Adjudicación directa	52
2. Procedimiento de licitación del agente urbanizador	52
a. Bases y pliegos de condiciones	52
b. Criterios de valoración técnica	52
c. Transparencia y apertura de plicas	53
3. Criterios de adjudicación al agente urbanizador	53
a. Valoración técnica y económica	53
b. Indicadores ESG	53
c. Ponderación de ofertas	53
4. Formalización del contrato con el agente urbanizador	54
a. Convenio urbanístico tipo	54
b. Contrato concesional de obra	54
c. Garantías a constituir	54
5. Modificaciones y prórrogas del contrato del agente urbanizador	54
a. Reformas contractuales	54
b. Extensión de plazos	55
c. Penalizaciones por demora	55
6. Extinción y resolución del agente urbanizador	55
a. Causas de finalización	55
b. Incumplimiento contractual	55
c. Procedimiento de resolución anticipada	55
PARTE TERCERA	56
Ejecución y Gestión de Proyectos del Agente Urbanizador	56
Capítulo 5: Planificación y Ejecución de Obras de Urbanización por el Agente Urbanizador	56
1. Documentación técnica imprescindible	56
a. Proyecto de urbanización	56
b. Estudios de impacto ambiental	57
c. Licencias sectoriales	57
2. Fases de ejecución de obra del agente urbanizador	57
a. Movimiento de tierras	57
b. Infraestructuras básicas	58
c. Dotaciones de equipamiento	58
3. Coordinación interinstitucional con el agente urbanizador	59
a. Municipios y comunidades autónomas	59
b. Entidades estatales	59
c. Acuerdos interadministrativos	59
4. Supervisión y control de calidad del agente urbanizador	59
a. Dirección facultativa	59
b. Informes de avance	60
c. Acta de replanteo	60
5. Recepción de las obras del agente urbanizador	60
a. Checklists de recepción	60
b. Garantías finalistas	60
c. Acta de recepción formal	60



6. Liberación de garantías del agente urbanizador	61
a. Devolución de fianzas	61
b. Edificación simultánea	61
c. Documentación de cierre de proyecto	62
Capítulo 6: Financiación y Project Finance del Agente Urbanizador.....	63
1. Fuentes de financiación del agente urbanizador	63
a. Capital propio	63
b. Créditos sindicados	63
c. Bonos de infraestructura	64
2. Estructura financiera óptima para el agente urbanizador	64
a. Ratio capital-deuda.....	64
b. Covenants financieros	64
c. Cobertura de deuda.....	65
3. Modelos PPP aplicables al agente urbanizador	65
a. BOT (Build–Operate–Transfer)	65
b. BOOT (Build–Own–Operate–Transfer).....	65
c. DBFO (Design–Build–Finance–Operate)	65
4. Garantías y colaterales financieros del agente urbanizador	65
a. Garantías reales.....	65
b. Avales y seguros	66
c. Escrow accounts	66
5. Gestión del riesgo financiero	66
a. Riesgo de mercado	66
b. Riesgo regulatorio	66
c. Estrategias de cobertura.....	66
6. Caso práctico financiero del agente urbanizador	67
a. Ejemplo de hoja de cálculo.....	67
b. Cálculo de TIR y VAN	67
c. Análisis de sensibilidad	67
PARTE CUARTA.....	68
Garantías y Gestión de Riesgos del Agente Urbanizador	68
Capítulo 7: Garantías y Gestión de Riesgos del Agente Urbanizador	68
1. Tipos de garantías exigibles al agente urbanizador.....	68
a. Fianzas y avales.....	68
b. Seguros de caución.....	68
c. Escrow accounts	69
2. Constitución y administración de garantías del agente urbanizador.....	69
a. Documentación requerida.....	69
b. Procedimiento de constitución	70
c. Registro y seguimiento	70
3. Identificación de riesgos del agente urbanizador.....	70
a. Legales y regulatorios	70
b. Técnicos y de ejecución	71
c. Financieros y de mercado	71
4. Plan de mitigación de riesgos del agente urbanizador	71



a. Plan de contingencia	71
b. Cláusulas de stepping-in.....	71
c. Seguro de riesgos extraordinarios	71
5. Monitoreo y seguimiento continuo	72
a. Indicadores clave de rendimiento	72
b. Auditorías periódicas.....	72
c. Informes de estado	72
6. Lecciones aprendidas y mejores prácticas del agente urbanizador.....	72
a. Casos de éxito.....	72
b. Estudios de fracaso.....	73
c. Recomendaciones finales	73
PARTE QUINTA.	75
Fiscalidad del Agente Urbanizador desde una perspectiva internacional	75
<i>Capítulo 8: Fiscalidad Comparada del Agente Urbanizador.....</i>	75
1. Impuesto sobre Sociedades del agente urbanizador	75
a. Tipos impositivos	75
b. Deducciones y bonificaciones	76
c. Consolidación fiscal.....	77
2. IVA y gravámenes equivalentes en el agente urbanizador	77
a. Hecho imponible y devengo	77
b. Exenciones aplicables	78
c. Tipos reducidos	78
3. ITP y AJD en el agente urbanizador.....	79
a. Base imponible	79
b. Bonificaciones autonómicas.....	79
c. Procedimiento de liquidación	79
4. Tributos locales y tasas urbanísticas	80
a. IBI e ICIO	80
b. Tasas de vados.....	80
c. Contribuciones especiales	80
5. Incentivos fiscales para proyectos del agente urbanizador	80
a. Vivienda asequible.....	80
b. Zonas de inversión prioritaria	81
c. Proyectos verdes	81
6. Casos prácticos comparados de fiscalidad.....	81
a. España	81
b. Francia	81
c. Chile	81
PARTE SEXTA.	83
Transparencia, Compliance y ESG del Agente Urbanizador	83
<i>Capítulo 9: Transparencia, Compliance y ESG en el Agente Urbanizador</i>	83
1. Principios de transparencia para el agente urbanizador	83
a. Acceso a la información.....	83
b. Publicidad de licitaciones	83



c. Archivo documental.....	84
2. Compliance urbanístico del agente urbanizador.....	84
a. Normativa anticorrupción	84
b. Due diligence	84
c. Sistemas internos de control	84
3. Criterios ESG aplicados al agente urbanizador.....	85
a. Impacto ambiental	85
b. Políticas sociales	85
c. Buen gobierno corporativo.....	85
4. Informes de sostenibilidad	85
a. Estándares GRI y SASB	85
b. Indicadores clave.....	85
c. Validación externa	86
5. Participación de stakeholders en el agente urbanizador	86
a. Consultas públicas	86
b. Mecanismos de feedback	86
c. Órganos consultivos.....	86
6. Auditorías y certificaciones del agente urbanizador	87
a. ISO 14001 y 37001	87
b. Certificaciones BREEAM y LEED.....	87
c. Verificación externa	88
PARTE SÉPTIMA.	90
Digitalización y Herramientas Tecnológicas para el Agente Urbanizador.....	90
<i>Capítulo 10: Digitalización y Herramientas Tecnológicas para el Agente Urbanizador</i>	<i>90</i>
1. BIM y gemelo digital aplicados al agente urbanizador	90
a. Definición y componentes	90
b. Aplicaciones en proyecto y obra	91
c. Beneficios y retos.....	91
2. Sistemas de Información Geográfica (SIG) y agente urbanizador	91
a. Cartografía urbana avanzada	91
b. Análisis espacial.....	92
c. Integración con datos abiertos	92
3. Plataformas de licitación electrónica del agente urbanizador	92
a. e-Procurement	92
b. Firma electrónica.....	93
c. Notificaciones automatizadas.....	93
4. Contratos inteligentes (smart contracts) para el agente urbanizador	93
a. Blockchain.....	93
b. Casos de uso	93
c. Limitaciones legales	94
5. Portales de datos abiertos y API	94
a. Interoperabilidad de sistemas	94
b. Publicación de datasets.....	94
c. Reutilización de datos	94
6. Innovación futura del agente urbanizador	95



a. IoT urbano	95
b. Big Data predictivo	95
c. IA aplicada a la planificación.....	95
PARTE OCTAVA.....	96
Tendencias y Futuro del Agente Urbanizador.....	96
Capítulo 11: Tendencias y Futuro del Agente Urbanizador	96
1. Modelos de captura de valor futuro para el agente urbanizador.....	96
a. Tax Increment Financing (modelo USA)	96
b. Land Value Capture (plusvalías)	97
c. Zonas de inversión prioritaria	97
2. Crowdurbanismo y crowdfunding para el agente urbanizador.....	98
a. Plataformas populares	98
b. Mecanismos de participación.....	98
c. Regulación aplicable	99
3. Fondos de impacto y criterios ESG	99
a. Características y requisitos	99
b. Casos de éxito.....	100
c. Ventajas competitivas.....	100
4. Sostenibilidad y resiliencia urbana.....	100
a. Adaptación climática	100
b. Infraestructuras verdes	101
c. Economía circular	101
5. Regulación emergente y directrices UE para el agente urbanizador	101
a. Nuevas directivas.....	101
b. Políticas nacionales	102
c. Armonización global	102
6. Rol del agente urbanizador en ciudades inteligentes.....	102
a. Conexión con Smart Cities.....	102
b. Tecnología urbana	103
c. Participación ciudadana digital.....	104
PARTE NOVENA.....	105
Herramientas Prácticas del Agente Urbanizador. Checklists y Formularios.....	105
Capítulo 12. CHECKLISTS Y FORMULARIOS PARA EL AGENTE URBANIZADOR	105
1. CHECKLIST PARA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.....	106
Sección 1 – Datos básicos del proyecto.....	106
Sección 2 – Criterios técnicos mínimos	106
Sección 3 – Criterios económicos y financieros	106
Sección 4 – Criterios ESG y de sostenibilidad	106
2. FORMULARIO DE BASES DE LICITACIÓN PARA AGENTE URBANIZADOR.....	107
Sección 1 – Datos generales de la convocatoria	107
Sección 2 – Requisitos jurídicos y administrativos	107
Sección 3 – Parámetros técnicos obligatorios	107
Sección 4 – Criterios de adjudicación (ponderaciones).....	107
3. FORMATO DE CONVENIO URBANÍSTICO TIPO DEL AGENTE URBANIZADOR.....	108



CLÁUSULA 1 – Objeto	108
CLÁUSULA 2 – Duración y plazos.....	108
CLÁUSULA 3 – Aportaciones y cesiones	108
CLÁUSULA 4 – Garantías y avales	108
CLÁUSULA 5 – Mecanismo de revisión de precios	108
CLÁUSULA 6 – Modificaciones.....	108
CLÁUSULA 7 – Resolución anticipada.....	109
4. MODELO DE ACTA DE REPLANTEO DEL AGENTE URBANIZADOR	109
5. CHECKLIST DE RECEPCIÓN DE OBRAS DEL AGENTE URBANIZADOR.....	110
A. Puntos de control fundamentales.....	110
B. Documentación a entregar	110
C. Procedimiento de aceptación	110
6. FORMULARIO DE DUE DILIGENCE URBANÍSTICA DEL AGENTE URBANIZADOR	111
Sección 1 – Documentos requeridos (adjuntar nº de expediente)	111
Sección 2 – Identificación de riesgos.....	111
Sección 3 – Informe final estándar.....	111
Capítulo 13. MODELOS DE CONTRATO Y CONVENIOS DEL AGENTE URBANIZADOR.....	112
1. CONTRATO CONCESIONAL DE OBRA URBANIZADORA.....	112
CLÁUSULA 1. Objeto y alcance	113
CLÁUSULA 2. Plazos y hitos	113
CLÁUSULA 3. Garantías financieras	113
CLÁUSULA 4. Reversión de infraestructuras	113
CLÁUSULA 5. Régimen económico	113
CLÁUSULA 6. Penalizaciones	114
CLÁUSULA 7. Legislación aplicable y jurisdicción	114
2. CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN INDIRECTA	114
SECCIÓN A – Obligaciones recíprocas	114
SECCIÓN B – Régimen económico	114
SECCIÓN C – Régimen sancionador.....	114
3. CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA AL AGENTE URBANIZADOR	115
Cláusula 1. Servicios incluidos	115
Cláusula 2. Honorarios y pagos	115
Cláusula 3. Confidencialidad y propiedad intelectual	115
4. CONTRATO DE FINANCIACIÓN SINDICADA DEL AGENTE URBANIZADOR	115
Sección 1. Estructura del préstamo	116
Sección 2. Covenants financieros	116
Sección 3. Garantías	116
5. ACUERDO DE SUBCONTRATACIÓN DE OBRAS	116
Artículo 1. Alcance de prestaciones	116
Artículo 2. Plazos de ejecución.....	116
Artículo 3. Responsabilidad solidaria	116
6. MODELO DE ADENDA DE MODIFICACIÓN CONTRACTUAL.....	117
Sección 1. Causas habilitantes.....	117
Sección 2. Reequilibrio económico	117
Sección 3. Firma y notificación	117
Capítulo 14. MATRICES DE RIESGO Y CRONOGRAMAS DEL AGENTE URBANIZADOR.....	118



1. MATRIZ DE RIESGOS ESTÁNDAR	118
Sección A – Identificación de riesgos	119
Sección B – Probabilidad e impacto (P=1–5 / I=1–5).....	119
Sección C – Planes de mitigación	119
2. CRONOGRAMA MAESTRO	120
A. Hitos críticos.....	120
B. Ruta crítica (tareas que no admiten retraso)	120
C. Buffer de contingencia	120
3. TABLA DE SEGUIMIENTO DE COSTES.....	121
A. Presupuesto inicial (en €).....	121
B. Desviaciones.....	121
C. Acciones correctivas.....	121
4. MATRIZ DE RESPONSABILIDADES (RACI)	122
5. DASHBOARD DE KPIs.....	122
6. PLAN DE COMUNICACIÓN	123
A. Canales internos y externos	123
B. Frecuencia de reporting	123
C. Gestión de crisis	123
Capítulo 15. PLANTILLAS DE INFORMES Y DOCUMENTACIÓN DE SEGUIMIENTO	124
1. INFORME MENSUAL DE AVANCE DE OBRA.....	124
A. Resumen ejecutivo (máx. 20 líneas).....	124
B. Gráficos de progreso (representación ASCII)	125
C. Próximos hitos.....	125
2. INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL	125
A. Estado de ingresos y gastos	125
B. Comparativa presupuestaria	126
C. Proyección a fin de proyecto.....	126
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y ESG	126
A. Indicadores medioambientales.....	126
B. Impacto social	126
C. Gobierno corporativo	126
4. MINUTA DE REUNIÓN DE OBRA.....	127
A. Asistentes y acuerdos.....	127
B. Tareas asignadas	127
C. Plazos y responsables de seguimiento	127
5. INFORME DE CIERRE DE PROYECTO	128
A. Cumplimiento de objetivos	128
B. Lecciones aprendidas	128
C. Documentación final entregada.....	128
6. CHECKLIST DE POST-ENTREGA Y GARANTÍAS.....	129
A. Plazos de garantía	129
B. Mantenimiento preventivo (anotar fechas previstas)	129
C. Contacto para incidencias	129

Capítulo 16. PLANTILLAS INTERNACIONALES PARA LA GESTIÓN DE PROGRAMAS DE



DESARROLLO URBANO (PDU) MEDIANTE AGENTE URBANIZADOR	130
MODELO 1 • SOLICITUD DE INICIO DE PROGRAMA URBANÍSTICO	130
MODELO 2 • REMISIÓN PARA INFORME TÉCNICO.....	131
MODELO 3 • INFORME TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE PDU.....	132
MODELO 4 • INFORME JURÍDICO-ADMINISTRATIVO	133
MODELO 5 • ACUERDO MUNICIPAL SOBRE LA PROPUESTA PDU	134
MODELO 6 • SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DETECTADAS	134
MODELO 7 • ESCRITO DE ALEGACIONES DURANTE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	135
MODELO 8 • PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA.....	135
MODELO 9 • CERTIFICADO DE SECRETARÍA SOBRE PUBLICACIÓN DE PDU.....	136
MODELO 10 • CERTIFICADO DE RESULTADO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	136
MODELO 11 • ACUERDO SOBRE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS PRESENTADAS.....	137
MODELO 12 • DESIGNACIÓN PROVISIONAL DE AGENTE URBANIZADOR	138
MODELO 13 • ACEPTACIÓN FORMAL DE LA DESIGNACIÓN COMO AGENTE URBANIZADOR.....	139
MODELO 14 • RENUNCIA A LA DESIGNACIÓN COMO AGENTE URBANIZADOR	139
MODELO 15 • CONVENIO URBANÍSTICO TIPO ENTRE ADMINISTRACIÓN Y AGENTE URBANIZADOR (Extracto)	140
MODELO 16 • SOLICITUD DE PRÓRROGA PARA FINALIZAR OBRAS	141
MODELO 17 • CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.....	142
MODELO 18 • PRESENTACIÓN DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN	142
PARTE DÉCIMA.	144
Práctica del Agente Urbanizador	144
Capítulo 17: Casos Prácticos Internacionales del Agente Urbanizador	144
1. Land readjustment en Japón	144
a. Contexto legal y social	144
b. Actores principales	144
c. Resultados y lecciones	145
2. Section 106 en Reino Unido.....	145
a. Caso Londres	145
b. Cláusulas contractuales.....	145
c. Aprendizajes	145
3. PPP urbano en Bogotá.....	145
a. Estructuración financiera	145
b. Gestión de riesgos	146
c. Beneficio social	146
4. Concesión de urbanización en Australia.....	146
a. Modelo concesional	146
b. Impacto comunitario	146



c. Riesgos asumidos.....	146
5. Desarrollo integrado en Alemania	146
a. Financiación y actores	146
b. Sostenibilidad e innovación.....	147
c. Reproducibilidad.....	147
6. Comparativa final y recomendaciones	147
a. Factores de éxito	147
b. Obstáculos recurrentes	147
c. Buenas prácticas globales.....	147
Capítulo 18: Casos Prácticos del Agente Urbanizador	148
Caso práctico 1. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de una nave industrial en barrio residencial periurbano	148
Causa del Problema.....	148
Soluciones Propuestas.....	148
1. Estudio de Viabilidad Urbanística y Medioambiental	148
2. Diseño y Ejecución de Infraestructuras Básicas Integradas	149
3. Financiación mediante Colaboración Público-Privada (PPP)	149
4. Plan de Participación Ciudadana y Comunicación	149
5. Estrategia Comercial y Marketing Inmobiliario Internacional	149
Consecuencias Previstas.....	150
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	150
Lecciones Aprendidas.....	151
Caso práctico 2. "AGENTE URBANIZADOR." Regeneración integral de un barrio histórico deteriorado	152
Causa del Problema.....	152
Soluciones Propuestas.....	152
1. Diagnóstico Sociourbanístico y Patrimonial.....	152
2. Plan de Rehabilitación y Revalorización del Patrimonio	152
3. Reurbanización de Espacios Públicos y Movilidad Sostenible	153
4. Estrategia de Financiación Mixta y Subvenciones Europeas.....	153
5. Programa de Impulso Socioeconómico y Capacitación	153
Consecuencias Previstas.....	153
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	154
Lecciones Aprendidas.....	154
Caso práctico 3. "AGENTE URBANIZADOR." Transformación de una zona portuaria obsoleta en un distrito mixto sostenible	156
Causa del Problema.....	156
Soluciones Propuestas.....	156
1. Recuperación Ambiental y Saneamiento Costero.....	156
2. Rediseño Urbanístico del Espacio Público y Conectividad	156
3. Desarrollo de Vivienda de Alto Valor Medioambiental	157
4. Espacios de Economía Creativa y Emprendimiento	157
5. Financiación Mixta y Captación de Inversores Internacionales	157
Consecuencias Previstas.....	158
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	158
Lecciones Aprendidas.....	159
Caso práctico 4. "AGENTE URBANIZADOR." Desarrollo de un campus de innovación ecológica en antigua factoría química	160



Causa del Problema	160
Soluciones Propuestas	160
1. Estudio Ambiental Integral y Plan de Gestión de Riesgos	160
2. Descontaminación Avanzada y Recuperación de Suelos	160
3. Diseño de Infraestructuras Verdes y Edificios Passivhaus	161
4. Alianzas Universitarias y Financiación con Fondos ESG	161
5. Plan de Gobernanza y Operación del Campus	161
Consecuencias Previstas	161
Resultados de las Medidas Adoptadas	162
Lecciones Aprendidas	162
Caso práctico 5. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de una estación de ferrocarril obsoleta en nodo de movilidad urbana y mixto residencial.....	164
Causa del Problema	164
Soluciones Propuestas	164
1. Diagnóstico de Movilidad y Viabilidad Técnica	164
2. Plan Director de Movilidad Multimodal y Espacios Verdes	164
3. Desarrollo de Vivienda Protegida y Comercio de Proximidad	165
4. Financiación Estructurada y Alianzas Público-Privadas.....	165
5. Plan de Comunicación, Marca y Participación Ciudadana	165
Consecuencias Previstas	165
Resultados de las Medidas Adoptadas	166
Lecciones Aprendidas	166
Caso práctico 6. "AGENTE URBANIZADOR." Transformación de un antiguo aeropuerto militar en hub logístico y residencial metropolitano.....	168
Causa del Problema	168
Soluciones Propuestas	168
1. Estudio de Compatibilidad Urbanística y Conectividad	168
2. Parcelación Mixta y Zonificación de Usos	168
3. Infraestructuras y Conectividad Sostenible	169
4. Financiación Estructurada y Captación de Fondos Europeos	169
5. Plan de Operación y Marketing Territorial.....	169
Consecuencias Previstas	170
Resultados de las Medidas Adoptadas	170
Lecciones Aprendidas	170
Caso práctico 7. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de un terreno minero abandonado en eco-barrios residenciales y parque natural periurbano	172
Causa del Problema	172
Soluciones Propuestas	172
1. Estudio Integral de Suelos y Estructuras Existentes	172
2. Descontaminación y Estabilización de Taludes	172
3. Parcelación y Diseño de Eco-Barrios	173
4. Creación de Parque Natural Periurbano y Corredor Verde	173
5. Financiación Mixta y Participación Ciudadana.....	173
Consecuencias Previstas	173
Resultados de las Medidas Adoptadas	174
Lecciones Aprendidas	174
Caso práctico 8. "AGENTE URBANIZADOR." Transformación de un vertedero municipal en central de valorización energética y parque urbano metropolitano	175
Causa del Problema	175
Soluciones Propuestas	175



1. Estudio de Impacto Ambiental y Viabilidad Técnica	175
2. Implementación de Central de Valorización Energética de Biogás	175
3. Cubierta Verde y Gestión de Aguas	176
4. Desarrollo de Áreas Deportivas y Culturales.....	176
5. Financiación Mixta y Participación Ciudadana.....	176
Consecuencias Previstas.....	176
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	177
Lecciones Aprendidas	177
Caso práctico 9. "AGENTE URBANIZADOR." Transformación de mercado central histórico en distrito comercial, cultural y residencial asequible.....	179
Causa del Problema	179
Soluciones Propuestas.....	179
1. Diagnóstico Arquitectónico y Patrimonial	179
2. Rehabilitación de Espacios Comerciales y Culturales	179
3. Creación de Vivienda Asequible y Co-housing	180
4. Espacios Verdes y Conexión Urbana	180
5. Financiación Mixta y Alianzas Estratégicas	180
Consecuencias Previstas.....	180
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	181
Lecciones Aprendidas	181
Caso práctico 10. "AGENTE URBANIZADOR." Conversion de un solar terciario en un distrito financiero sostenible	183
Causa del Problema.....	183
Soluciones Propuestas.....	183
1. Estudio de Mercado y Viabilidad Financiera.....	183
2. Diseño de Edificios Sostenibles y Espacios Comunes.....	183
3. Infraestructura de Movilidad y Conectividad Digital	184
4. Financiación Mixta y Alianzas Corporativas	184
5. Plan de Branding y Activación de Entorno	184
Consecuencias Previstas.....	184
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	185
Lecciones Aprendidas	185
Caso práctico 11. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de un centro comercial obsoleto en distrito de usos mixtos y smart city	186
Causa del Problema.....	186
Soluciones Propuestas.....	186
1. Estudio de Viabilidad Técnica y Urbanística.....	186
2. Rediseño de Usos y Mix Funcional.....	186
3. Implementación de Infraestructura Smart y Eficiencia Energética	187
4. Plan de Financiación Mixta y Alianzas Estratégicas	187
5. Estrategia de Marketing, Comunicación y Participación Ciudadana.....	187
Consecuencias Previstas.....	188
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	188
Lecciones Aprendidas	188
Caso práctico 12. "AGENTE URBANIZADOR." Puesta en valor de un polígono industrial obsoleto en clúster tecnológico y residencial.....	190
Causa del Problema	190
Soluciones Propuestas.....	190
1. Actualización Normativa y Redefinición de Usos	190
2. Renovación de Infraestructuras Digitales y Comunicaciones	190



3. Creación de Espacios de Innovación y Vivero de Empresas.....	190
4. Desarrollo de Vivienda Mixta y Servicios Complementarios	191
5. Movilidad Sostenible y Espacios Verdes	191
Consecuencias Previstas.....	191
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	192
Lecciones Aprendidas.....	192
Caso práctico 13. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de autopista urbana elevada en bulevar verde y distrito residencial-comercial.....	193
Causa del Problema.....	193
Soluciones Propuestas.....	193
1. Estudio de Viabilidad Técnica y Social.....	193
2. Demolición Selectiva y Desvío de Tráfico.....	193
3. Diseño de Bulevar Verde y Espacios de Uso Público.....	194
4. Parcelación Mixta y Promoción Inmobiliaria Sostenible.....	194
5. Financiación Mixta y Gestión Colaborativa	194
Consecuencias Previstas.....	194
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	195
Lecciones Aprendidas.....	195
Caso práctico 14. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de una ribera fluvial degradada en microciudad inteligente sostenible.....	197
Causa del Problema.....	197
Soluciones Propuestas.....	197
1. Diagnóstico Hidrológico, Geotécnico y Paisajístico.....	197
2. Renaturalización de Márgenes y Mitigación de Inundaciones	197
3. Infraestructura de Movilidad Suave y Conectividad Digital	198
4. Desarrollo de Vivienda Media y Equipamientos de Proximidad	198
5. Gobernanza Mixta y Smart Governance	198
Consecuencias Previstas.....	198
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	199
Lecciones Aprendidas.....	199
Caso práctico 15. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de un estadio multipropósito en distrito deportivo, tecnológico y social	201
Causa del Problema.....	201
Soluciones Propuestas.....	201
1. Diagnóstico Estructural, Funcional y Socioeconómico.....	201
2. Redefinición de Usos y Programación Mixta	201
3. Infraestructura de Movilidad y Conectividad	202
4. Integración de Tecnologías Smart y Sostenibilidad	202
5. Financiación Mixta y Gobernanza Colaborativa	202
Consecuencias Previstas.....	203
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	203
Lecciones Aprendidas	203
Caso práctico 16. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de un polígono petroquímico en clúster de energías renovables y formación profesional	205
Causa del Problema.....	205
Soluciones Propuestas.....	205
1. Estudio Ambiental y Plan de Gestión de Riesgos	205
2. Descontaminación Híbrida y Reciclaje de Estructuras	205
3. Diseño de Clúster de Energías Renovables y Campus Formativo	206
4. Infraestructuras de Conectividad y Logística Ligera.....	206



5. Financiación Mixta y Alianzas Público-Privadas	206
Consecuencias Previstas.....	206
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	207
Lecciones Aprendidas.....	207
Caso práctico 17. "AGENTE URBANIZADOR." Rehabilitación de un antiguo ferrocarril metropolitano en corredor urbano verde y cultural.....	209
Causa del Problema.....	209
Soluciones Propuestas.....	209
1. Estudio de Viabilidad Técnica, Patrimonial y Medioambiental	209
2. Desmantelamiento Controlado y Recuperación de Estructuras Históricas	209
3. Diseño de Corredor Verde Peatonal–Bicicletero con Equipamientos Culturales	210
4. Integración de Smart Lighting y Sistemas de Sensorización	210
5. Financiación Mixta y Participación Ciudadana.....	210
Consecuencias Previstas.....	211
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	211
Lecciones Aprendidas	211
Caso práctico 18. "AGENTE URBANIZADOR." Reconversión de un antiguo sanatorio en eco-barrio de salud y bienestar	213
Causa del Problema.....	213
Soluciones Propuestas.....	213
1. Diagnóstico Arquitectónico, Sanitario y Estructural	213
2. Rehabilitación Híbrida y Recuperación de Patrimonio Verde	213
3. Diseño de Eco-barrio de Salud y Servicios Comunitarios	214
4. Infraestructura de Movilidad Sostenible y Conectividad Digital.....	214
5. Financiación Mixta, Alianzas Sanitarias y Participación Ciudadana	214
Consecuencias Previstas.....	214
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	215
Lecciones Aprendidas	215
Caso práctico 19. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación de suelo urbano abandonado para vivienda protegida en Valencia	217
Causa del Problema.....	217
Soluciones Propuestas.....	217
1. Negociación Amigable y Oferta Vinculante	217
2. Declaración de Abandono y Notificación	217
3. Valoración y Tasación Forzosa	217
4. Expropiación Forzosa y Pago de Indemnización	218
5. Urbanización y Promoción de Vivienda Protegida	218
Consecuencias Previstas.....	218
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	219
Lecciones Aprendidas	219
Caso práctico 20. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación forzosa de inmueble obrero abandonado para VPO en Torrent	220
Causa del Problema.....	220
Soluciones Propuestas.....	220
1. Negociación Previa y Oferta de Rehabilitación Parcial	220
2. Declaración de Abandono y Expropiación Forzosa	220
3. Derribo Controlado y Despeje de Parcela	220
4. Urbanización Integral y Proyecto de VPO	221
5. Promoción y Entrega de Viviendas	221
Consecuencias Previstas.....	221



Resultados de las Medidas Adoptadas.....	222
Lecciones Aprendidas	222

Caso práctico 21. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación de suelo urbanizable paralizado para VPO en Sagunto223

Causa del Problema.....	223
Soluciones Propuestas.....	223
1. Oferta de Convenio y Valoración Amistosa	223
2. Declaración de Sector Paralizado y Abandono	223
3. Tasación Forzosa y Depósito de Indemnización.....	223
4. Expropiación Forzosa y Toma de Posesión	224
5. Urbanización y Promoción de VPO	224
Consecuencias Previstas.....	224
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	225
Lecciones Aprendidas	225

Caso práctico 22. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación de solar industrial abandonado para desarrollo mixto en Gandia.....226

Causa del Problema.....	226
Soluciones Propuestas.....	226
1. Oferta de Convenio y Rehabilitación Ambiental.....	226
2. Declaración de Abandono y Trámite Expropiatorio.....	226
3. Valoración Forzosa y Depósito de Garantía	226
4. Expropiación y Liberación de Suelo	227
5. Urbanización y Promoción Mixta	227
Consecuencias Previstas.....	227
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	228
Lecciones Aprendidas	228

Caso práctico 23. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación gradual de manzana urbana degradada para bloque mixto en Elche.....229

Causa del Problema.....	229
Soluciones Propuestas.....	229
1. Inventario y Negociación Segmentada	229
2. Declaración Progresiva de Abandono y Ocupación Parcial.....	229
3. Tasación Forzosa por Fases y Garantía de Indemnización	229
4. Derribo y Liberación Incremental	230
5. Urbanización Conjunta y Proyecto de Bloque Mixto	230
Consecuencias Previstas.....	230
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	231
Lecciones Aprendidas	231

Caso práctico 24. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación de polígono agroindustrial para parque residencial y comercial en Alicante.....232

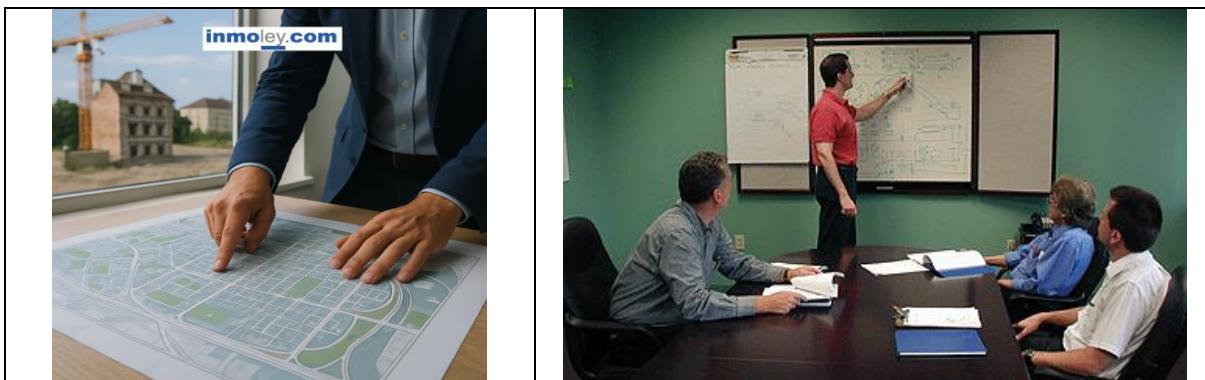
Causa del Problema.....	232
Soluciones Propuestas.....	232
1. Negociación y Propuesta de Permuta	232
2. Declaración de Parálisis y Abandono	232
3. Tasación Forzosa y Depósito Judicial	232
4. Expropiación y Liberación del Suelo.....	233
5. Urbanización mixta y Promoción Inmobiliaria	233
Consecuencias Previstas.....	233
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	234
Lecciones Aprendidas	234



Caso práctico 25. "AGENTE URBANIZADOR." Expropiación de manzana industrial en Paterna para distrito tecnológico y VPO.....	235
Causa del Problema.....	235
Soluciones Propuestas.....	235
1. Acuerdo Marco de Permuta y Retribución	235
2. Declaración de Abandono Colectivo y Expropiación Forzosa	235
3. Tasación Forzosa y Depósito Global.....	235
4. Expropiación y Liberación Masiva	236
5. Urbanización y Proyecto de Distrito Tecnológico y VPO	236
Consecuencias Previstas.....	236
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	236
Lecciones Aprendidas.....	237



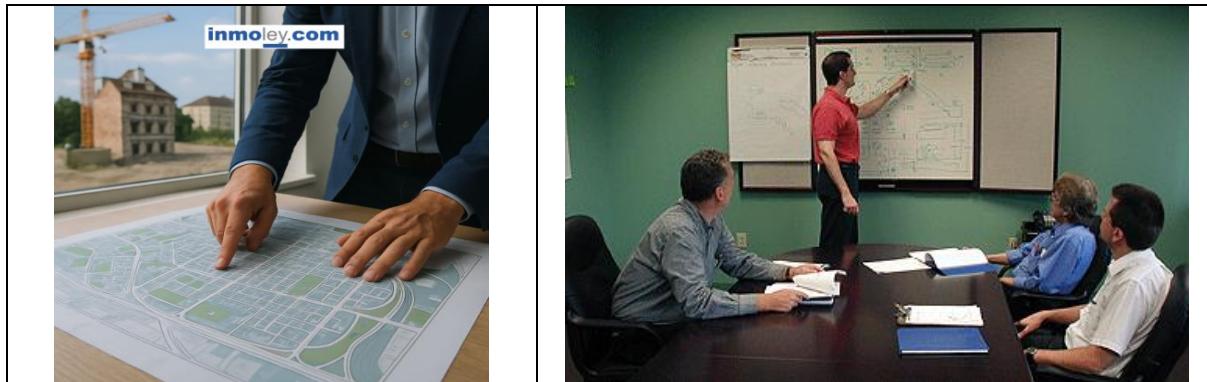
¿QUÉ APRENDERÁ?



- Evolución y fundamentos del agente urbanizador
- Modelos internacionales comparados
- Sujetos y relaciones jurídicas implicados
- Procedimiento de selección y licitación
- Formalización y extinción de contratos
- Planificación y ejecución de obras de urbanización
- Estructuras de financiación y project finance
- Garantías y gestión de riesgos asociados
- Fiscalidad comparada aplicada al agente urbanizador
- Transparencia, compliance y criterios ESG
- Herramientas tecnológicas y digitalización (BIM, SIG, smart contracts)
- Casos prácticos y plantillas para su implantación



Introducción.



Convertir suelo y espacio urbano en auténticas oportunidades de crecimiento requiere a un Agente Urbanizador ágil, visionario y comprometido con el interés general. Esta figura clave es la encargada de orquestar planes, licitar proyectos, movilizar inversiones y garantizar que cada actuación transforme el territorio de manera ordenada, sostenible y socialmente justa.

En esta Guía Práctica del Agente Urbanizador aprenderás a:

- Entender su rol estratégico: desde sus orígenes históricos y fundamento jurídico hasta su evolución en modelos internacionales de colaboración público-privada.
- Estructurar procedimientos sólidos: cómo convocar concursos, valorar ofertas, formalizar convenios y gestionar prórrogas o resoluciones anticipadas.
- Liderar la ejecución técnica: coordinar proyectos de urbanización, supervisar obras, recepcionar infraestructuras y liberar garantías.
- Diseñar la financiación óptima: combinar capital propio, créditos sindicados, bonos de infraestructura y modelos PPP para maximizar la viabilidad financiera.
- Mitigar riesgos y garantizar transparencia: constituir avales, gestionar contingencias, aplicar políticas de compliance y rendir cuentas con criterios ESG.
- Aprovechar la innovación: emplear BIM, SIG, blockchain y smart contracts para digitalizar trámites y crear gemelos digitales urbanos.
- Inspirarte en casos prácticos: desde la regeneración de barrios históricos hasta grandes proyectos de reconversión industrial, extraerás lecciones internacionales aplicables a cualquier contexto.



Tanto si eres promotor, técnico municipal, inversor o consultor, esta Guía te ofrece un recorrido práctico y completo para asumir con éxito la responsabilidad de urbanizar y rehabilitar espacios, capturar valor público y privado, y materializar la visión de ciudades más resilientes, inclusivas y sostenibles. ¡Conviértete en el impulsor de la transformación urbana que nuestra sociedad necesita!