



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DELITOS URBANÍSTICOS



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	32
Introducción.	33
PARTE PRIMERA.	35
Fundamentos y marco normativo internacional de los delitos urbanísticos	35
Capítulo 1: Concepto, bienes jurídicos y alcance transnacional de los delitos urbanísticos 35	
1. Definición operativa y elementos estructurales del delito urbanístico	35
a. Concepto funcional y finalidad práctica.	35
b. Bien jurídico protegido: ordenación del territorio, sostenibilidad y confianza pública.	35
c. Elementos objetivos del tipo: acción, resultado y nexo causal.	36
d. Elementos subjetivos: dolo directo, dolo eventual y culpa grave.	36
e. Iter criminis en la actividad urbanizadora y edificatoria.	36
f. Delito de mera actividad vs. delito de resultado.....	37
2. Alcance transnacional y efectos extraterritoriales	37
a. Proyectos con financiación, contratistas o beneficiarios en múltiples jurisdicciones.	37
b. Lex loci commissi y foros de conexión relevantes.....	37
c. Principio de protección y universalidad limitada.....	37
d. Reconocimiento mutuo y ejecución de resoluciones.....	37
e. Coordinación entre fiscalías y autoridades administrativas.....	38
f. Riesgos de forum shopping y estrategias de mitigación.	38
3. Principios rectores de la intervención penal en materia urbanística.....	38
a. Legalidad y taxatividad: tipicidad estricta.	38
b. Proporcionalidad y subsidiariedad (ultima ratio).	38
c. Precaución y prevención general positiva.	38
d. Reparación integral del daño territorial.	39
e. Prohibición de doble sanción material (non bis in idem).	39
f. Seguridad jurídica y confianza legítima.....	39
4. Fuentes materiales e influencia del derecho blando	39
a. Tratados, convenios y cartas internacionales relevantes.	39
b. Soft law de ONU-Hábitat, OCDE, GRECO y UNESCO.....	39
c. Estándares de diligencia debida en la cadena de valor inmobiliaria.	40
d. Principios de transparencia, integridad y gobierno abierto.	40
e. Directrices de evaluación de impacto territorial.	40
f. Efecto persuasivo en la interpretación judicial.	40
5. Metodología de análisis comparado	40
a. Criterios de selección de jurisdicciones y familias jurídicas.	40
b. Variables de comparación: tipos penales, penas y medidas reparatorias.	40
c. Indicadores de efectividad normativa y cumplimiento.	41
d. Recolección de casos y fiabilidad de las fuentes.	41
e. Limitaciones y sesgos del análisis comparado.....	41
f. Propuesta de taxonomía común.	41
6. Panorama global de riesgos y tendencias.....	41
a. Expansión de la urbanización informal y vulnerabilidad social.	41

b. Captura regulatoria y corrupción planificatoria	42
c. Digitalización, datos geoespaciales y nuevas pruebas	42
d. Cambio climático, resiliencia urbana y delitos por omisión	42
e. Megaproyectos y gobernanza multinivel	43
f. Agenda de reformas y cooperación internacional	43

Capítulo 2: Fuentes normativas internacionales, regionales y nacionales aplicables a los delitos urbanísticos 44

1. Instrumentos universales	44
a. Convención de Naciones Unidas contra la Corrupción (UNCAC).....	44
b. Convención de Palermo sobre delincuencia organizada transnacional	44
c. Convención de la UNESCO sobre patrimonio cultural	45
d. Principios rectores de empresas y derechos humanos	45
e. Estándares FATF-GAFI sobre blanqueo y decomiso	46
f. Mecanismos de examen por pares	46
2. Sistema europeo.....	47
a. Convenios del Consejo de Europa sobre corrupción y decomiso.....	47
b. Carta Europea de Autonomía Local y planificación	47
c. Derecho de la Unión Europea: medio ambiente, contratación y fondos	47
d. TJUE: primacía, efecto directo y eficacia de remedios	48
e. TEDH: legalidad penal y proporcionalidad sancionadora	48
f. Cooperación judicial: Eurojust, Europol, OLAF	48
3. Sistemas americanos.....	49
a. Convenciones interamericanas anticorrupción y asistencia mutua	49
b. Modelos penales y administrativos en América Latina	49
c. Protección del patrimonio cultural y medioambiental	49
d. Acciones colectivas y tutela de intereses difusos	49
e. Órganos de control fiscal y de cuentas.....	50
f. Experiencias de fiscalías especializadas	50
4. Sistemas anglosajones (common law).....	50
a. Misconduct in public office y malfeasance.....	50
b. Bribery, fraud, conspiracy y forfeiture	51
c. Deferred Prosecution Agreements (DPA) y monitors	51
d. Estándares probatorios y jurado	51
e. Restitution orders y civil recovery	51
f. Extraterritorialidad (FCPA, UK Bribery Act).....	52
5. África, Asia-Pacífico y MENA.....	52
a. Marcos penales emergentes y desafíos de implementación	52
b. Urbanización acelerada y asentamientos informales	52
c. Zonas económicas especiales y riesgos de captura	52
d. Patrimonio cultural en conflicto y tráfico ilícito	52
e. Cooperación regional y bancos de desarrollo	53
f. Buenas prácticas replicables	53
6. Derecho interno y jerarquía normativa	53
a. Distribución competencial Estado–regiones–municipios.....	53
b. Planes territoriales y urbanísticos: fuerza normativa.....	53
c. Normativa sectorial (aguas, costas, montes y puertos).....	54
d. Ordenanzas y licencias: régimen jurídico y control	54
e. Eficacia de las sanciones administrativas	55
f. Coordinación con fiscalías y tribunales penales.....	55

PARTE SEGUNDA..... 56

Interacción de los delitos urbanísticos con el derecho administrativo, ambiental y cultural 56

Capítulo 3: Límites entre sanción administrativa y responsabilidad penal en materia urbanística 56

1. Principio non bis in idem y doble vía.....	56
a. Identidad de bien jurídico, sujeto y hecho.	56
b. Criterios materiales vs. formales.	56
c. Jurisprudencia comparada y pruebas de proporcionalidad.	57
d. Coordinación de actuaciones inspectoras.	57
e. Suspensión y prejudicialidad.	57
f. Protocolos de derivación de expedientes.	57
2. Potestad de disciplina urbanística y su eficacia	57
a. Órdenes de paralización de obras.	57
b. Legalización excepcional y límites.	58
c. Multas coercitivas y ejecución forzosa.	58
d. Restitución administrativa del orden jurídico.....	58
e. Caducidad y prescripción administrativas.	58
f. Indicadores de desempeño.	58
3. Procedimiento sancionador y garantías	59
a. Tipificación y mandato de determinación.	59
b. Carga de la prueba y presunción de inocencia.	59
c. Tramitación electrónica y notificaciones.	59
d. Plazos máximos y caducidad.	59
e. Recursos y revisión de oficio.	59
f. Relación con el proceso penal.	60
4. Prejudicialidad y preferencia de jurisdicción penal	60
a. Criterios de preferencia en casos graves.	60
b. Suspensión del expediente administrativo.	60
c. Vinculación de los hechos probados.	60
d. Efectos de la absolución o condena.	60
e. Coordinación de medidas cautelares.	60
f. Modelos de protocolos interinstitucionales.	61
5. Valor probatorio de actuaciones administrativas	61
a. Informes técnicos y actas de inspección.	61
b. Presunciones y desvirtuación.	61
c. Cadena de custodia documental.	61
d. Interoperabilidad de bases de datos.	61
e. Firma electrónica y metadatos.	61
f. Buenas prácticas de archivo.	62
6. Gestión del riesgo institucional.....	62
a. Mapas de riesgo urbanístico municipales.	62
b. Comités de integridad y alertas tempranas.	62
c. Auditorías de licencias y planeamientos.	63
d. Programas de integridad pública.	63
e. Evaluación de impacto regulatorio.	63
f. Transparencia y rendición de cuentas.	64

Capítulo 4: Conexión con delitos medioambientales y de protección del patrimonio cultural⁶⁵

1. Concurrencia de ilícitos y concurso de normas	65
a. Concurso ideal vs. concurso real.	65
b. Bienes jurídicos concurrentes.	65
c. Reglas de determinación de la pena.	65
d. Unidades delictivas continuadas.	66
e. Principio de especialidad.	66
f. Doctrina y jurisprudencia comparada.	66
2. Delitos medioambientales relacionados	66
a. Emisiones, vertidos y residuos de obra.	66
b. Deterioro de hábitats protegidos.	66
c. Afecciones a agua, costa y monte.	66
d. Evaluación de impacto ambiental fraudulenta.	67
e. Restauración ambiental y costes.	67
f. Indicadores de gravedad del daño.	67
3. Protección del patrimonio histórico, artístico y arqueológico	67
a. Derribo o alteración grave de bienes protegidos.	67
b. Intervenciones sin autorización en entornos BIC.	67
c. Hallazgos arqueológicos y deber de comunicación.	68
d. Tráfico ilícito de bienes culturales.	68
e. Medidas cautelares de protección y depósito.	68
f. Coordinación con autoridades culturales.	68
4. Paisaje, biodiversidad y servicios ecosistémicos	68
a. Valoración económica del paisaje afectado.	68
b. Fragmentación de hábitats y conectividad.	68
c. Compensaciones ecológicas y bancos de hábitat.	69
d. Restauración paisajística y seguimiento.	69
e. Participación pública en la protección del paisaje.	69
f. Estándares de monitoreo.	69
5. Salud pública, riesgos y resiliencia	69
a. Inundabilidad, riesgos geotécnicos y sísmicos.	69
b. Ocupación de cauces y servidumbres.	69
c. Contaminación del suelo y del aire.	69
d. Infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza.	70
e. Planes de emergencia y evacuación.	70
f. Responsabilidad por omisión de medidas.	70
6. Compatibilización de sanciones y remedios	70
a. Demolición y reconstrucción histórica.	70
b. Compensación ambiental y cultural.	70
c. Programas de cumplimiento supervisado.	71
d. Fondos de garantía y fianzas.	71
e. Acuerdos de reparación voluntaria.	71
f. Seguimiento y verificación independiente.	72
PARTE TERCERA	73
Tipología de delitos urbanísticos y criminalidad asociada	73
Capítulo 5: Delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo	73

1. Obras de urbanización ilícitas	73
a. Actos preparatorios y movimientos de tierras.	73
b. Apertura de viales y redes de servicios.	73
c. Parcelaciones urbanísticas ilegales.	74
d. No autorizabilidad objetiva.	74
e. Afectación a sistemas generales.	74
f. Casuística y pruebas clave.	74
2. Edificaciones contrarias al planeamiento	74
a. Construcción sin licencia o contra licencia.	74
b. Incrementos de volumetría y cambios de uso.	75
c. Infracción grave vs. muy grave.	75
d. Relevancia del proyecto y la dirección facultativa.	75
e. Impacto acumulativo y obra continuada.	75
f. Indicadores técnicos periciales.	75
3. Obras en suelo no urbanizable y espacios protegidos	75
a. Suelo rústico, agrícola, forestal o de especial protección.	75
b. Servidumbres legales (costa, ríos, carreteras, dominio público).	76
c. Zonas de especial conservación y aves (Red Natura).	76
d. Parques, reservas y monumentos naturales.	76
e. Afecciones paisajísticas y culturales.	76
f. Agravaciones y umbrales de punición.	76
4. Alteración fraudulenta del planeamiento	76
a. Modificaciones puntuales dirigidas a favorecer intereses.	76
b. Estudios de detalle y desviación de poder.	77
c. Evaluación ambiental estratégica simulada.	77
d. Información pública defectuosa.	77
e. Nulidad de pleno derecho y efectos penales.	77
f. Casos paradigmáticos.	77
5. Obstaculización de la disciplina urbanística.....	77
a. Desobediencia a órdenes de paralización.	77
b. Sellado y precinto: quebrantamiento.	77
c. Ocultación o destrucción de pruebas.	78
d. Coacciones a inspectores y técnicos.	78
e. Colusión para eludir controles.	78
f. Respuesta penal y medidas cautelares.	78
6. Continuidad delictiva y reiteración	78
a. Delito continuado en obras por fases.	78
b. Iteraciones en múltiples parcelas o promotores.	79
c. Reincidencia y agravación.	79
d. Cómputo de la prescripción.	79
e. Criterios de individualización de la pena.	80
f. Estrategias procesales.	80
Capítulo 6: Prevaricación urbanística, corrupción y tráfico de influencias.....	81
1. Prevaricación por informes y resoluciones urbanísticas.....	81
a. Arbitrariedad y manifiesta injusticia.	81
b. Informes técnicos y jurídicos favorables ilícitos.	81
c. Resoluciones o votaciones contrarias al ordenamiento.	82
d. Omisión de inspecciones y tolerancia dolosa.	82

e. Elemento subjetivo: actuar a sabiendas.....	82
f. Prueba indiciaria y trazabilidad documental.....	83
2. Corrupción pública y privada vinculada a proyectos urbanos.....	83
a. Soborno activo y pasivo.....	83
b. Comisiones ilícitas y regalos de valor.....	83
c. Conflictos de interés y puertas giratorias.....	84
d. Fraude en contratación pública y concesiones.....	84
e. Programas de clemencia y delación compensada.....	84
f. Recuperación de activos y compliance.....	85
3. Tráfico de influencias y financiación irregular	85
a. Intermediación con aprovechamiento de cargo o relación.....	85
b. Financiación ilícita de partidos y campañas.....	85
c. Vicios en la participación ciudadana y audiencias.....	86
d. Influencia en planeamiento y licencias.....	86
e. Prueba de la relación causal.....	86
f. Casuística internacional.....	87
4. Colusión y cárteles en el sector construcción	87
a. Reparto de mercados y precios.....	87
b. Subcontratación simulada y sobrecostos.....	87
c. Inflación de mediciones y certificaciones.....	88
d. Auditoría forense de obras.....	88
e. Coordinación autoridad de competencia-fiscalía.....	88
f. Programas de cumplimiento específicos.....	88
5. Encubrimiento y obstrucción a la justicia	89
a. Falsedad documental y contable.....	89
b. Destrucción de expedientes y archivos digitales.....	89
c. Manipulación de peritajes.....	89
d. Amenazas a testigos y técnicos.....	89
e. Delitos de omisión de deber de perseguir.....	89
f. Medidas de protección y sanción.....	90
6. Responsabilidad de superiores y mando	90
a. Cultura de incumplimiento institucional.....	90
b. Deberes de vigilancia y supervisión.....	90
c. Omisiones relevantes y posición de garante.....	91
d. Responsabilidad administrativa disciplinaria.....	91
e. Estándares de debida diligencia.....	91
f. Jurisprudencia comparada.....	92
Capítulo 7: Blanqueo de capitales, fraude fiscal y estructuras opacas en delitos urbanísticos93	
1. Tipologías de blanqueo vinculadas a proyectos inmobiliarios	93
a. Integración a través de adquisición de suelos y promociones.....	93
b. Facturación falsa y sobrecertificaciones.....	93
c. Préstamos entre partes vinculadas.....	93
d. Offshores y trusts.....	94
e. Criptoactivos y tokenización inmobiliaria.....	94
f. Señales de alerta (red flags).....	94
2. Obligados a prevenir y reportar	94
a. Sujetos del ámbito inmobiliario.....	94
b. Deberes de identificación y conocimiento del cliente.....	95

c. Análisis de operaciones sospechosas.	95
d. Conservación de documentación.	95
e. Comunicación al FIU/SEPBLAC o equivalente.....	95
f. Sanciones por incumplimiento.....	95
3. Fraude fiscal y delitos contables asociados	96
a. Simulación de costes y deducciones.	96
b. Ingresos no declarados y caja B.....	96
c. Tramas de IVA y triangulaciones.....	96
d. Precios de transferencia.....	96
e. Prueba pericial contable.....	96
f. Coordinación con Hacienda/Autoridades tributarias.....	97
4. Recuperación de activos y decomiso ampliado.....	97
a. Decomiso sin condena en ciertos sistemas.	97
b. Inversiones de origen no justificado.	97
c. Garantías procesales.....	97
d. Administración de bienes decomisados.....	97
e. Destino social y reparación colectiva.	97
f. Cooperación internacional patrimonial.	98
5. Responsabilidad de asesores y facilitadores	98
a. Abogados, arquitectos, ingenieros y consultores.....	98
b. Bancos y entidades de pago.....	98
c. Notarios y registradores.....	99
d. Constructores y proveedores.....	99
e. Deber de reporte de esquemas agresivos.....	99
f. Medidas disciplinarias y penales.....	100
6. Programas de remediación financiera.....	100
a. Revisiones forenses y planes de acción.....	100
b. Monitores independientes.....	100
c. Acuerdos de devolución de beneficios.....	101
d. Compromisos de transparencia.....	101
e. Publicación de informes de cumplimiento.....	102
f. Cierre verificable de brechas.....	102
PARTE CUARTA.....	103
Sujetos, participación y responsabilidad de personas jurídicas.....	103
Capítulo 8: Promotores, constructores y técnicos directores: autoría y participación	103
1. Promotor inmobiliario	103
a. Concepto y funciones esenciales.....	103
b. Deberes de diligencia y control.....	103
c. Toma de decisiones y dominio del hecho.....	103
d. Responsabilidad por omisiones relevantes.....	104
e. Jurisprudencia comparada.....	104
f. Estrategias de prevención.....	104
2. Constructor y contratista principal.....	104
a. Ejecución material y control de obra.....	104
b. Conocimiento de la ilicitud y señales de alerta.....	105
c. Subcontratación y responsabilidad en cadena.....	105
d. Documentación de obra y trazabilidad.....	105

e. Inhabilitación y consecuencias empresariales.	105
f. Protocolos internos.	105
3. Dirección facultativa: proyectista y director de obra	106
a. Firma de proyectos y conformidad técnica.	106
b. Supervisión de la ejecución y certificaciones.	106
c. Error profesional vs. dolo.	106
d. Deber de denuncia o advertencia.	106
e. Coberturas de seguro profesional.	106
f. Buenas prácticas documentales.	106
4. Cooperación, coautoría y complicidad	107
a. Reparto de tareas y acuerdos colusorios.	107
b. Cooperación necesaria vs. favorecimiento.	107
c. Participación por omisión.	107
d. Iter criminis compartido.	107
e. Responsabilidad proporcional.	107
f. Criterios de individualización.	107
5. Terceros intervinientes clave	108
a. Propietarios del suelo y juntas de compensación.	108
b. Comercializadores y agentes inmobiliarios.	108
c. Notarios y registradores.	108
d. Entidades financieras.	108
e. Empresas de servicios públicos.	108
f. Deberes de verificación reforzada.	108
6. Defensa técnica y estrategias procesales	109
a. Prueba pericial contradictoria.	109
b. Cumplimiento de estándares técnicos.	109
c. Documentación de advertencias y reservas.	109
d. Arrepentimiento activo y reparación temprana.	110
e. Conformidades y acuerdos.	110
f. Atenuantes y reducciones de pena.	110
Capítulo 9: Funcionarios y autoridades públicas: actos, omisiones y responsabilidad penal	
1. Concepto de autoridad y funcionario	111
a. Titulares, interinos y contratados.	111
b. Delegación y suplencia.	111
c. Miembros de órganos colegiados.	111
d. Responsabilidad del secretario y del interventor.	112
e. Responsabilidad del asesor externo.	112
f. Doctrina y criterios comparados.	112
2. Informes técnicos y jurídicos	112
a. Naturaleza: preceptivos, facultativos y vinculantes.	112
b. Requisitos de motivación y congruencia.	112
c. Arbitrariedad y desviación de poder.	113
d. Informes orales y responsabilidad.	113
e. Registro y archivo electrónico.	113
f. Control interno y segunda opinión.	113
3. Resoluciones y votaciones en órganos colegiados	113
a. Publicidad y transparencia.	113
b. Motivación reforzada en materias sensibles.	113

c. Conflictos de interés y abstención.....	114
d. Responsabilidad individual en acuerdos colectivos.....	114
e. Actas, videoactas y trazabilidad.....	114
f. Impugnación y control judicial.....	114
4. Inspección urbanística y su omisión.....	114
a. Planificación de inspecciones y prioridades.....	114
b. Medios de prueba y actas.....	114
c. Omisión dolosa o negligente.....	114
d. Protección del inspector.....	115
e. Coordinación con policía y fiscalía.....	115
f. Protocolos ante resistencia u obstrucción.....	115
5. Corrupción, tráfico de influencias y enriquecimiento ilícito.....	115
a. Señales de alerta y patrimonios injustificados.....	115
b. Declaraciones de intereses y bienes.....	115
c. Embargo preventivo y medidas reales.....	116
d. Colaboración con oficinas anticorrupción.....	116
e. Régimen disciplinario y penal.....	116
f. Programas de integridad pública.....	116
6. Atenuación y eximente por colaboración.....	116
a. Denuncia espontánea y pruebas aportadas.....	116
b. Reparación del daño y demolición voluntaria.....	117
c. Confesión y cooperación eficaz.....	117
d. Medidas de protección.....	117
e. Negociación de penas y conformidad.....	118
f. Inhabilitaciones y su alcance.....	118
Capítulo 10: Personas jurídicas: responsabilidad penal, compliance y due diligence.....	119
1. Configuración de la responsabilidad penal corporativa.....	119
a. Fundamento y modelos comparados.....	119
b. Delitos imputables a la persona jurídica.....	119
c. Hechos de directivos y subordinados.....	119
d. Beneficio directo o indirecto.....	120
e. Penas aplicables a la sociedad.....	120
f. Criterios de proporcionalidad.....	120
2. Programas de compliance urbanístico.....	120
a. Evaluación de riesgos específicos del ciclo urbanizador.....	120
b. Controles preventivos y segregación de funciones.....	120
c. Canales de denuncia y protección del informante.....	120
d. Formación y cultura ética.....	121
e. Monitorización y auditorías.....	121
f. Revisión y mejora continua.....	121
3. Due diligence en adquisición de suelos y activos.....	121
a. Título y cargas urbanísticas.....	121
b. Compatibilidad con planeamiento.....	121
c. Riesgos ambientales y patrimoniales.....	121
d. Licencias y autorizaciones críticas.....	122
e. Contratos y garantías.....	122
f. Cláusulas de compliance y MAC.....	122
4. Exención y atenuación por modelos eficaces.....	122

a. Estándares de idoneidad y eficacia.	122
b. Evidencias documentales.	122
c. Investigaciones internas y reporte.	122
d. Remediación y sanciones internas.	122
e. Monitores externos.	123
f. Casuística comparada.	123
5. Gobierno corporativo y supervisión del consejo	123
a. Apetito de riesgo y políticas de integridad.	123
b. Comité de auditoría y comité de sostenibilidad.	123
c. Información no financiera y taxonomía verde.	123
d. Remuneraciones y objetivos ESG.	123
e. Responsabilidad de administradores.	123
f. Enganche con inversores y financiadores.	124
6. Contratación pública y concesiones	124
a. Requisitos de capacidad y solvencia.	124
b. Exclusiones y prohibiciones de contratar.	124
c. Integridad en licitaciones.	124
d. Cumplimiento en la ejecución del contrato.	125
e. Resolución y penalidades.	125
f. Recuperación de daños al erario.	125
PARTE QUINTA.	127
Procedimiento penal, prueba y cooperación transfronteriza	127
Capítulo 11: Investigación técnica y pericial en delitos urbanísticos	127
1. Plan de investigación y coordinación interinstitucional	127
a. Objetivos, hitos y cronograma.	127
b. Equipos conjuntos de investigación.	127
c. Matriz de riesgos probatorios.	128
d. Protocolos de comunicación.	128
e. Protección de fuentes y denunciantes.	128
f. Gestión de la confidencialidad.	128
2. Técnicas de inspección de obra y territorio	129
a. Fotogrametría, drones y LIDAR.	129
b. SIG y teledetección satelital.	129
c. Mediciones, cubicaciones y trazados.	129
d. Georreferenciación de evidencias.	129
e. Muestreo ambiental.	129
f. Estándares de documentación.	130
3. Elaboración de informes periciales	130
a. Estructura y metodología.	130
b. Hipótesis, pruebas y limitaciones.	130
c. Conformidad normativa y planes.	130
d. Cálculo de impactos y costes de reposición.	130
e. Recomendaciones y medidas.	131
f. Defensa en juicio oral.	131
4. Prueba digital y cadena de custodia	131
a. Correos, metadatos y trazas de edición.	131
b. Sistemas de gestión urbanística y licencias.	131

c. BIM, CAD y modelos 3D.	131
d. Sellado temporal y hash.	132
e. Almacenamiento seguro y acceso.	132
f. Peritaje informático forense.	132
5. Medidas cautelares personales y reales.	132
a. Citaciones y órdenes de alejamiento.	132
b. Embargos, depósitos y prohibiciones de disponer.	132
c. Clausura de obras y establecimientos.	132
d. Paralización y precinto.	132
e. Fianzas y garantías.	133
f. Revisión y proporcionalidad.	133
6. Estrategias de litigación penal.	133
a. Prueba indiciaria compleja.	133
b. Interrogatorio de expertos.	133
c. Visualización de pruebas geoespaciales.	134
d. Acuerdos de conformidad y reparación.	134
e. Coordinación con acciones civiles.	134
f. Gestión de medios y comunicación institucional.	135
Capítulo 12: Prueba documental, registral y económica en procesos por delitos urbanísticos.	136
1. Planeamiento y sus modificaciones.	136
a. Instrumentos jerárquicos y vigencia.	136
b. Expedientes de aprobación y participación.	136
c. Informe ambiental estratégico.	136
d. Advertencias y condicionantes.	137
e. Compatibilidad de usos y parámetros.	137
f. Nulidades y efectos probatorios.	137
2. Licencias, declaraciones responsables y autorizaciones sectoriales.	137
a. Requisitos y documentación esencial.	137
b. Plazos y silencio administrativo.	137
c. Informes vinculantes sectoriales.	138
d. Condiciones y caducidad.	138
e. Control ex post y verificación.	138
f. Irregularidades típicas.	138
3. Contratación pública y concesiones urbanas.	138
a. Pliegos y criterios de adjudicación.	138
b. Ofertas anormalmente bajas.	139
c. Modificaciones contractuales.	139
d. Subcontratación y certificaciones.	139
e. Medición de obra e hitos de pago.	139
f. Red flags en expedientes.	139
4. Prueba económico-contable.	139
a. Trazabilidad de pagos y cobros.	139
b. Costes presupuestados vs. ejecutados.	140
c. Margen razonable y sobrecostos.	140
d. Flujo de fondos y beneficiarios reales.	140
e. Peritaje económico-financiero.	140
f. Cuantificación de ganancias ilícitas.	140
5. Registros jurídicos y catastrales.	140

a. Título y cargas urbanísticas.	140
b. Servidumbres y afecciones.	141
c. Anotaciones preventivas y embargos.	141
d. Coordinación Catastro-Registro.	141
e. Rectificaciones y georreferenciación.	141
f. Evidencia registral en el proceso penal.	141

6. Evidencia comparativa y estándares internacionales.....141

a. Buenas prácticas probatorias.	141
b. Relevancia de guías técnicas.	142
c. Valor de informes de organismos internacionales.	142
d. Estándares de trazabilidad y auditoría.	142
e. Criterios de admisibilidad.	143
f. Presentación eficaz ante el tribunal.	143

Capítulo 13: Cooperación judicial internacional, asistencia mutua y recuperación de activos144

1. Instrumentos de cooperación.....144

a. Comisiones rogatorias y MLA.	144
b. Órdenes europeas de investigación.	144
c. Equipos conjuntos de investigación.	144
d. Reconocimiento mutuo de resoluciones.	145
e. Extradición y entrega.	145
f. Redes de fiscales y puntos de contacto.	145

2. Decomiso y medidas patrimoniales transfronterizas145

a. Identificación y localización de activos.	145
b. Órdenes de congelación y embargo.	146
c. Decomiso ampliado y sin condena.	146
d. Administración y realización de bienes.	146
e. Reparto y restitución.	146
f. Casos prácticos.	146

3. Protección de datos y transferencias internacionales147

a. Bases jurídicas y salvaguardas.	147
b. Intercambio de información bancaria.	147
c. Beneficiario efectivo y registros centrales.	147
d. Confidencialidad y secreto profesional.	147
e. Evidencias digitales transfronterizas.	147
f. Garantías de los investigados.	147

4. Cooperación policial y de inteligencia financiera148

a. Interpol y Europol.	148
b. Unidades de inteligencia financiera (FIU).	148
c. Alertas tempranas y tipologías.	148
d. Congelación urgente de fondos.	148
e. Coordinación con autoridades anticorrupción.	148
f. Lecciones aprendidas.	148

5. Obstáculos frecuentes y soluciones149

a. Diferencias de tipificación.	149
b. Plazos y demoras.	149
c. Idioma y legalización de documentos.	149
d. Doble incriminación.	149
e. Conflictos de jurisdicción.	149
f. Mecanismos de conciliación.	149

6. Estrategia integral de casos transnacionales	150
a. Mapas de activos y cronogramas.	150
b. Priorización de medidas.	150
c. Gestión de riesgos reputacionales.	150
d. Comunicación con víctimas y comunidades.	151
e. Métricas de éxito.	151
f. Cierre coordinado y seguimiento.	152

Capítulo 14: Prescripción, conformidades, recursos y ejecución de sentencias153

1. Plazos de prescripción y su cómputo.....	153
a. Inicio, interrupción y suspensión.	153
b. Obras continuadas y fases.	153
c. Efectos de procedimientos administrativos.	153
d. Jurisprudencia comparada.	154
e. Incidencia de la ocultación dolosa.	154
f. Recomendaciones prácticas.	154
2. Acuerdos de conformidad y justicia negociada.....	154
a. Bases legales y límites.	154
b. Reparación y demolición voluntaria.	154
c. Reducción de penas y multas.	155
d. Compromisos de compliance.	155
e. Monitoreo posterior.	155
f. Ventajas y riesgos.	155
3. Régimen de recursos.....	155
a. Recursos ordinarios y extraordinarios.	155
b. Motivos típicos de impugnación.	157
c. Prueba nueva y revisión.	157
d. Medidas cautelares en apelación.	157
e. Efectos suspensivos.	157
f. Estrategias procesales.	157
4. Ejecución penal y civil	157
a. Liquidación de condena y multas.	157
b. Calendario de pagos y fraccionamientos.	158
c. Embargos y subastas.	158
d. Ejecución de demolición y reposición.	158
e. Costes de ejecución y reintegros.	158
f. Seguimiento judicial y administrativo.	158
5. Cumplimiento post-sentencia y rehabilitación	158
a. Inhabilitaciones: alcance y control.	158
b. Programas de cumplimiento supervisado.	159
c. Reparación simbólica y comunitaria.	159
d. Certificaciones de cumplimiento.	159
e. Rehabilitación de penas.	159
f. Cierre de expedientes y archivo.	159
6. Indicadores de efectividad del sistema	159
a. Tiempos de tramitación.	159
b. Tasas de demolición ejecutada.	160
c. Recuperación de activos y beneficios.	160
d. Reincidencia y reiteración.	160



e. Impacto preventivo	161
f. Transparencia y rendición de cuentas.....	161
PARTE SEXTA.	162
Sanciones, reparación y ejecución material en delitos urbanísticos	162
Capítulo 15: Penas, multas e inhabilitaciones: criterios de graduación y proporcionalidad	162
1. Marco general de penas aplicables	162
a. Penas privativas de libertad	162
b. Multas por días/cuotas y por porcentaje del beneficio	162
c. Inhabilitaciones especiales y absolutas	163
d. Clausura de locales y establecimientos	163
e. Disolución y suspensión de actividades	163
f. Publicación de la sentencia	164
2. Criterios de individualización judicial	164
a. Grado de lesión y peligro creado	164
b. Beneficio obtenido y capacidad económica	164
c. Papel desempeñado y dominio del hecho	164
d. Reparación previa y colaboración	164
e. Reincidencia y continuidad delictiva	165
f. Atenuantes y agravantes específicas	165
3. Multas y cálculo del importe	165
a. Valoración del beneficio ilícito	165
b. Internalización de costes externos	165
c. Multas proporcionales y disuasorias	165
d. Fraccionamiento y garantías	165
e. Incumplimiento y responsabilidad personal subsidiaria	166
f. Modelos de cálculo y ejemplos	166
4. Inhabilitaciones y prohibiciones	166
a. Para cargo público	166
b. Para profesión u oficio técnico	166
c. Para contratar con el sector público	166
d. Para obtener subvenciones o beneficios fiscales	167
e. Duración, efectos y control de cumplimiento	167
f. Rehabilitación y cancelación	167
5. Medidas respecto de personas jurídicas	167
a. Disolución y cierre definitivo	167
b. Suspensión de actividades	167
c. Intervención judicial y monitores	167
d. Prohibición de operaciones en determinados mercados	168
e. Inhabilitación para obtener ayudas públicas	168
f. Programas de cumplimiento supervisado	168
6. Publicidad de sanciones y efectos reputacionales	168
a. Registro público de sanciones	168
b. Alertas a financiadores y aseguradoras	169
c. Cláusulas contractuales de integridad	169
d. Comunicación responsable	169
e. Derecho al olvido y límites	170
f. Buenas prácticas de transparencia	170

Capítulo 16: Demolición, reposición y restauración ambiental y cultural: diseño, costes y ejecución171

1. Naturaleza jurídica de la demolición	171
a. Pena, medida de seguridad o consecuencia accesoria.....	171
b. Compatibilidad con sanciones administrativas.	171
c. Reglas de proporcionalidad y necesidad.	171
d. Protección de terceros de buena fe.	172
e. Impacto social y soluciones habitacionales.	172
f. Jurisprudencia comparada.	172
2. Proyectos técnicos de reposición	172
a. Diagnóstico de afectaciones.	172
b. Alternativas de restauración.	173
c. Plazos, hitos y métricas.	173
d. Supervisión independiente.....	173
e. Participación de comunidades afectadas.	173
f. Entrega y certificación final.	173
3. Estimación de costes y garantías	174
a. Presupuestos desglosados.....	174
b. Fianzas, avales y seguros.	174
c. Fondos de reserva y contingencias.	174
d. Revisión de precios y variaciones.	174
e. Responsabilidad solidaria.	174
f. Acciones de repetición.	175
4. Ejecución forzosa	175
a. Incumplimiento del condenado.....	175
b. Sustitución por la Administración.	175
c. Reintegro de costes y recargos.	175
d. Embargos y subastas.	175
e. Colaboración interadministrativa.	176
f. Seguimiento pos-ejecución.	176
5. Restauración ambiental específica.....	176
a. Suelos contaminados y remediación.	176
b. Hidromorfología y cauces.....	176
c. Reforestación y revegetación.	176
d. Fauna, flora y conectividad ecológica.	177
e. Monitorización a largo plazo.	177
f. Indicadores de éxito.	177
6. Restauración del patrimonio cultural.....	177
a. Criterios de intervención y reversibilidad.....	177
b. Materiales y técnicas tradicionales.	177
c. Supervisión de autoridades culturales.....	178
d. Documentación y memoria de obra.....	178
e. Uso público y difusión.	178
f. Compatibilización con seguridad y accesibilidad.	178

Capítulo 17: Responsabilidad civil, seguros, acciones colectivas y tutela de intereses difusos179

1. Responsabilidad civil derivada del delito	179
---	------------

a. Daño emergente, lucro cesante y daño moral.	179
b. Reparación in natura vs. indemnización dineraria.	179
c. Corresponsabilidad y solidaridad.	179
d. Intereses y actualización.	180
e. Ejecución acumulada penal-civil.	180
f. Casuística práctica.	180
2. Seguros y coberturas.	180
a. RC profesional y de explotación.	180
b. Seguros de caución y de daños.	180
c. Exclusiones por dolo o culpa grave.	181
d. Subrogación del asegurador.	181
e. Litigios de cobertura.	181
f. Recomendaciones de pólizas.	181
3. Acciones colectivas y tutela de intereses difusos.	181
a. Legitimación activa de asociaciones y ONG.	181
b. Mecanismos de representación de afectados.	181
c. Medidas cautelares colectivas.	182
d. Acuerdos de reparación integral.	182
e. Fondos de compensación.	182
f. Control judicial de acuerdos.	182
4. Valoración económica de daños territoriales.	182
a. Metodologías de valoración ambiental.	182
b. Coste de oportunidad y servicios ecosistémicos.	182
c. Valor de patrimonio cultural y paisaje.	183
d. Matrices multicriterio.	183
e. Incertidumbre y rangos de valoración.	183
f. Informes periciales modelo.	183
5. Protección de compradores de buena fe.	183
a. Diligencia debida del adquirente.	183
b. Garantías y avales de promotor.	183
c. Responsabilidad de notarios y registradores.	184
d. Acciones de saneamiento.	184
e. Reubicación y soluciones habitacionales.	184
f. Jurisprudencia relevante.	184
6. Fondos, bancos de desarrollo y cláusulas de integridad.	184
a. Condicionales anticorrupción.	184
b. Sanciones de listas negras.	184
c. Auditorías externas obligatorias.	185
d. Cláusulas de devolución de fondos.	185
e. Monitoreo independiente.	185
f. Estudios de caso.	185
PARTE SÉPTIMA.	186
Prevención, gobernanza, integridad y digitalización.	186
Capítulo 18: Programas de compliance urbanístico: diseño, implantación y evaluación...186	
1. Evaluación de riesgos específicos.	186
a. Mapa de riesgos por fases del proyecto.	186
b. Riesgos de terceros y cadena de suministro.	186

c. Riesgos financieros y de blanqueo.....	187
d. Riesgos ambientales y culturales.	187
e. Priorización y apetito de riesgo.	187
f. Indicadores clave (KRI).	187
2. Políticas y controles	187
a. Protocolos de licencias y relaciones con la Administración.	187
b. Regalos, hospitalidad y conflictos de interés.	188
c. Contratación y subcontratación responsable.	188
d. Control de cambios de proyecto.	188
e. Aprobaciones en dos firmas y segregación de funciones.	188
f. Auditoría continua.	188
3. Canal de denuncias y protección del informante	189
a. Requisitos de confidencialidad.	189
b. Admisibilidad y tramitación.....	189
c. Medidas anti-represalia.	189
d. Trazabilidad y documentación.	189
e. Feedback al denunciante.....	189
f. Integración con autoridades.	189
4. Formación y cultura ética	190
a. Planes anuales y perfiles de riesgo.	190
b. Formación práctica basada en casos.	190
c. Evaluación de eficacia.	190
d. Mensajes del órgano de administración.	190
e. Incentivos y consecuencias.	190
f. Métricas de cultura de cumplimiento.	190
5. Monitoreo, revisión y mejora	191
a. Revisiones internas y externas.	191
b. Testing de controles.	191
c. Informes al consejo y alta dirección.	191
d. Ajustes ante incidentes.	191
e. Certificaciones y estándares (p. ej., UNE 19601).	191
f. Transparencia con stakeholders.	191
6. Gestión de crisis y remediación	192
a. Protocolos de respuesta rápida.....	192
b. Preservación de evidencias.	192
c. Comunicación y reputación.	192
d. Remediación técnica y social.....	192
e. Evaluación post mortem.....	192
f. Lecciones aprendidas.	192
Capítulo 19: Transparencia, participación ciudadana y alertas tempranas en la prevención de delitos urbanísticos	193
1. Transparencia proactiva	193
a. Publicación de planeamiento y expedientes clave.	193
b. Datos abiertos geoespaciales.	193
c. Contratos y modificaciones.	193
d. Declaraciones de intereses.....	194
e. Registro de lobbies.	194
f. Indicadores públicos de integridad.	194

2. Participación ciudadana efectiva	194
a. Información accesible y comprensible.	194
b. Audiencias y consultas públicas.	195
c. Observatorios urbanos.	195
d. Presupuestos participativos.	195
e. Co-creación de soluciones.	195
f. Evaluación de impacto social.	195
3. Sistemas de alertas tempranas	196
a. Analítica de patrones en licencias y contratos.	196
b. Algoritmos de riesgo y scoring.	196
c. Señales de favoritismo y concentración.	196
d. Detección de cambios súbitos de planeamiento.	196
e. Cruce de datos registrales y catastrales.	196
f. Protocolos de activación.	197
4. Colaboración con medios y sociedad civil.....	197
a. Periodismo de datos y acceso a la información.	197
b. Consorcios de investigación.	197
c. Protección de denunciantes y periodistas.	197
d. Manuales de verificación.	197
e. Ética y responsabilidad.	197
f. Gestión de rectificaciones.	198
5. Integridad en contratación pública	198
a. Pactos de integridad.	198
b. Observadores independientes.	198
c. Trazabilidad de cambios de obra.	198
d. Alertas de sobrecostos.	198
e. Mecanismos de exclusión.	198
f. Remediación contractual.	199
6. Evaluación y reporte	199
a. Cuadros de mando de integridad.	199
b. KPIs y KRIs.	199
c. Auditorías ciudadanas.	199
d. Evaluaciones externas.	199
e. Planes de mejora.	199
f. Publicación de resultados.	200
Capítulo 20: Digitalización, smart cities y riesgos penales emergentes en la ordenación del territorio.....	201
1. Datos y gobernanza digital	201
a. Inventarios de datos urbanos.	201
b. Interoperabilidad y estándares.	201
c. Custodia, integridad y trazabilidad.	201
d. Privacidad y minimización.	202
e. Ciberseguridad de sistemas críticos.	202
f. Responsabilidad por fallos.	202
2. Tecnologías geoespaciales avanzadas	202
a. Drones, satélites y constelaciones comerciales.	202
b. LIDAR y nubes de puntos.	203
c. Gemelos digitales urbanos.	203

d. IA para detección de obras ilegales.....	203
e. Evidencia digital en juicio.....	203
f. Buenas prácticas de peritaje.....	203
3. BIM y gestión de ciclo de vida.....	204
a. Modelos BIM como prueba técnica.....	204
b. Control de versiones y metadatos.....	204
c. Colisiones y cambios.....	204
d. Integración con SIG.....	204
e. Contratos BIM y responsabilidades.....	204
f. Auditoría técnica.....	204
4. Blockchain y registros distribuidos.....	205
a. Trazabilidad de licencias y certificaciones.....	205
b. Tokenización de activos inmobiliarios.....	205
c. Riesgos de fraude y blanqueo.....	205
d. Prueba de existencia (timestamping).....	205
e. Smart contracts en concesiones.....	205
f. Retos regulatorios.....	206
5. Plataformas de participación y denuncias.....	206
a. Apps ciudadanas y geolocalización.....	206
b. Protección de identidad.....	206
c. Moderación y verificación.....	206
d. Interoperabilidad con expedientes.....	206
e. Métricas de impacto.....	206
f. Casos de éxito.....	207
6. Ética, sesgos y control democrático.....	207
a. Riesgos de sesgo algorítmico.....	207
b. Explicabilidad y auditoría de IA.....	207
c. Supervisión humana significativa.....	207
d. Evaluaciones de impacto algorítmico.....	207
e. Gobernanza multinivel.....	208
f. Principios y cartas éticas.....	208
PARTE OCTAVA.....	209
Régimen comparado por regiones y familias jurídicas.....	209
Capítulo 21: Unión Europea y Espacio Económico Europeo.....	209
1. Tendencias legislativas y jurisprudenciales.....	209
a. Tipificación y penas.....	209
b. Protección del medio ambiente y patrimonio.....	209
c. Reconocimiento mutuo.....	210
d. Fondos de la UE y condicionalidad.....	210
e. Recuperación y resiliencia.....	210
f. Casos relevantes.....	210
2. TJUE y TEDH.....	210
a. Legalidad penal y previsibilidad.....	210
b. Proporcionalidad de sanciones.....	211
c. Protección de derechos fundamentales.....	211
d. Efectividad de la tutela.....	211
e. Acceso a la justicia.....	211

f. Impacto en el urbanismo.	211
3. Estados miembros: modelos destacados.....	212
a. Alemania y Länder.	212
b. Francia y Code de l'urbanisme.	212
c. Italia y Testo Unico dell'Edilizia.....	212
d. Portugal y Regime Jurídico da Urbanização.	212
e. Países Bajos y Omgevingswet.....	212
f. Países nórdicos.	212
4. Irlanda y Reino Unido (post-Brexit).....	213
a. Misconduct in public office.	213
b. Planning offences y enforcement.....	213
c. Bribery Act y confiscation.	213
d. Judicial Review.	213
e. DPA y monitors.	213
f. Casos.	213
5. Países de Europa Central y Oriental	213
a. Reformas institucionales.	213
b. Corrupción y licencias.....	213
c. UE y mecanismos de Estado de derecho.	213
d. Fiscalías especializadas.	213
e. Recuperación de activos.....	214
f. Lecciones aprendidas.	214
6. Cooperación intracomunitaria	214
a. OEI y Eurojust.	214
b. OLAF y EPPO (Fiscalía Europea).....	214
c. Mecanismos de alerta.....	214
d. Task forces conjuntas.	214
e. Intercambio de buenas prácticas.	214
f. Evaluación de eficacia.	214
Capítulo 22: América Latina: desafíos estructurales y casos emblemáticos.....	215
1. Panorama normativo regional	215
a. Tipos penales urbanísticos y ambientales.	215
b. Prevaricación y corrupción.	215
c. Acciones populares y colectivas.	215
d. Protección de comunidades indígenas.....	216
e. Megaproyectos y consultas previas.	216
f. Tendencias de reforma.	216
2. Brasil	216
a. Estatuto da Cidade.	216
b. Delitos ambientales y urbanísticos.....	216
c. Ministério Público y ACP.....	217
d. Operaciones anticorrupción.	217
e. Acuerdos de lenidad.....	217
f. Casos emblemáticos.....	217
3. México	217
a. Competencias federal, estatal y municipal.....	217
b. Amparos y suspensión de obras.	217
c. Sistema Nacional Anticorrupción.	217

d. Zonas federales marítimo-terrestres.	218
e. Patrimonio y arqueología.	218
f. Casos relevantes.	218
4. Argentina.	218
a. Régimen federal y provincias.	218
b. Delitos contra la administración pública.	218
c. Protección ambiental y de humedales.	218
d. Acciones colectivas.	219
e. Recuperación de activos.	219
f. Jurisprudencia.	219
5. Andes y Cono Norte.	219
a. Colombia: POT y acciones populares.	219
b. Perú: OEFA y delitos ambientales.	219
c. Chile: permisos y control de obras.	219
d. Ecuador: derechos de la naturaleza.	219
e. Uruguay y planificación territorial.	220
f. Casos comparados.	220
6. Lecciones regionales.	220
a. Fiscalías especializadas y labor pericial.	220
b. Participación ciudadana robusta.	220
c. Justicia negociada y reparación.	220
d. Monitoreo internacional.	220
e. Riesgos de captura regulatoria.	220
f. Hoja de ruta.	220
Capítulo 23: Sistemas anglosajones: Estados Unidos, Canadá y Australia.	222
1. Estados Unidos.	222
a. Planning and zoning offences.	222
b. Public corruption y honest services fraud.	222
c. Clean Water, Clean Air Act y NEPA.	222
d. Civil forfeiture y RICO.	223
e. DPA y monitors.	223
f. Casos.	223
2. Canadá.	223
a. Delitos ambientales y urbanísticos provinciales.	223
b. Charter y proporcionalidad.	224
c. Confiscación civil.	224
d. First Nations y consultas.	224
e. Compliance y acuerdos.	224
f. Jurisprudencia.	224
3. Australia y Nueva Zelanda.	225
a. Planning offences y Environment Protection.	225
b. ICAC/IBAC y anticorrupción.	225
c. Strict liability y penas elevadas.	225
d. Restauración obligatoria.	225
e. Enforcement orders.	225
f. Casos.	225
4. Instrumentos de investigación.	226
a. Grand jury y discovery.	226

b. Subpoenas y search warrants.....	226
c. Wire fraud y mail fraud.....	226
d. Whistleblower rewards.....	226
e. Multas treble.....	226
f. Evidencia técnica.....	226
5. Remedios civiles complementarios.....	227
a. Injunctions y consent decrees.....	227
b. Civil penalties.....	227
c. Restitution y disgorgement.....	227
d. Citizen suits.....	227
e. Class actions.....	227
f. Compliance plans.....	227
6. Lecciones para sistemas continentales.....	227
a. Potencia de remedios civiles.....	227
b. Incentivos a denunciantes.....	228
c. Monitors y DPAs.....	228
d. Colaboración multiagencia.....	228
e. Enfoque en reparación.....	228
f. Adaptación posible.....	228
Capítulo 24: África, Asia-Pacífico y MENA: marcos en desarrollo y cooperación.....	229
1. África subsahariana.....	229
a. Urbanización acelerada y retos de informalidad.....	229
b. Corrupción en licencias y suelo público.....	229
c. Protección de patrimonio y turismo.....	229
d. Tribunales anticorrupción.....	230
e. Programas de banca de desarrollo.....	230
f. Casos.....	230
2. Asia-Pacífico.....	230
a. China: planificación y disciplina administrativa-penal.....	230
b. India: PIL y Supreme Court.....	230
c. Sudeste asiático: zonas costeras y manglares.....	231
d. Japón y Corea: rigor sancionador administrativo.....	231
e. Oceanía insular: vulnerabilidad climática.....	231
f. Casos.....	231
3. Oriente Medio y Norte de África (MENA).....	231
a. Zonas económicas y megaurbanizaciones.....	231
b. Patrimonio arqueológico y conflictos armados.....	231
c. Captura regulatoria y gobernanza.....	232
d. Cooperación con UNESCO e INTERPOL.....	232
e. Recuperación de bienes culturales.....	232
f. Casos.....	232
4. Bancos multilaterales y compliance.....	232
a. Políticas anticorrupción y de integridad.....	232
b. Inhabilitaciones cruzadas.....	232
c. Mecanismos de reclamaciones de proyectos.....	233
d. Planes de acción correctiva.....	233
e. Monitoreo independiente.....	233
f. Transparencia contractual.....	233

5. Programas de ciudades sostenibles	233
a. Estandarización de indicadores.	233
b. Compras públicas verdes.	233
c. Fondos climáticos.	233
d. Salvaguardas sociales.	234
e. Compromisos de NDC.	234
f. Seguimiento.	234
6. Cooperación Sur-Sur.....	234
a. Intercambio de peritajes.	234
b. Redes de fiscalías.....	234
c. Plataformas de datos.	234
d. Formación compartida.	235
e. Fondos de reparación.	235
f. Evaluación conjunta.	235
PARTE NOVENA.	236
Checklists y formularios de Delitos Urbanísticos	236
Capítulo 25: Herramientas prácticas de aplicación inmediata	236
FORMULARIO Nº 1 — Inspección in situ y acta georreferenciada	236
Sección 1 — Identificación del emplazamiento	236
Sección 2 — Descripción de la obra y estado de ejecución	236
Sección 3 — Incumplimientos observados y normativa aplicable	237
Sección 4 — Fotografías, coordenadas y croquis.....	237
Sección 5 — Órdenes adoptadas y plazos.....	237
Sección 6 — Firmas y cierre del acta.....	237
FORMULARIO Nº 2 — Informe pericial urbanístico-ambiental.....	237
Sección 1 — Objeto, metodología y limitaciones.....	237
Sección 2 — Antecedentes urbanísticos y sectoriales	238
Sección 3 — Análisis técnico y comparativa normativa	238
Sección 4 — Cuantificación de daños y costes de reposición	238
Sección 5 — Conclusiones y medidas propuestas.....	238
Sección 6 — Anexos técnicos y listas de verificación	238
FORMULARIO Nº 3 — Denuncia/Querrela por delito urbanístico	239
Sección 1 — Datos del denunciante.....	239
Sección 2 — Hechos punibles.....	239
Sección 3 — Indicios y pruebas aportadas	239
Sección 4 — Medidas cautelares solicitadas.....	239
Sección 5 — Responsables civiles y fianzas	239
Sección 6 — Petitum y otrosíes.....	240
CHECKLIST — Compliance urbanístico para promotores y constructoras.....	240
Sección 1 — Diligencia debida de suelos y activos.....	240
Sección 2 — Control de licencias y autorizaciones	240
Sección 3 — Gestión de cambios y documentación de obra	240
Sección 4 — Integridad en contratación pública y privada	241
Sección 5 — Canal de denuncias y respuesta	241
Sección 6 — Indicadores y reporting.....	241
FORMULARIO Nº 4 — Convenio de cooperación interinstitucional e internacional	241
Sección 1 — Objeto, alcance y definiciones.....	241



Sección 2 — Intercambio de información y confidencialidad	241
Sección 3 — Actuaciones conjuntas y equipos de trabajo	242
Sección 4 — Propiedad de evidencias y cadena de custodia	242
Sección 5 — Financiación, plazos y resolución de conflictos	242
Sección 6 — Firmas y legalización	242
PARTE DÉCIMA.	243
Práctica de los Delitos Urbanísticos	243
Capítulo 26: Casos integrales y recomendaciones para una agenda internacional de integridad urbanística	243
1. Caso 1: Urbanización ilegal en suelo protegido con prevaricación y blanqueo	243
a. Cronología y actores.	243
b. Pruebas clave y periciales.	243
c. Medidas cautelares y demolición.	243
d. Recuperación de activos.	244
e. Resultado procesal.	244
f. Lecciones aprendidas.	244
2. Caso 2: Modificación fraudulenta de planeamiento y corrupción en licencias	244
a. Diseño del esquema delictivo.	244
b. Evidencia documental y digital.	244
c. Colaboración de denunciantes.	244
d. Conformidades y reparación.	245
e. Penas e inhabilitaciones.	245
f. Recomendaciones de control.	245
3. Caso 3: Megaproyecto con impacto cultural y ambiental transfronterizo	245
a. Competencias y foros.	245
b. Cooperación internacional.	245
c. Peritajes comparados.	245
d. Remedios y compensaciones.	246
e. Seguimiento pos-sentencia.	246
f. Indicadores de éxito.	246
4. Síntesis comparada de jurisprudencia	246
a. Criterios de “no autorizabilidad”.	246
b. Arbitrariedad en informes y resoluciones.	246
c. Proporcionalidad de demolición.	246
d. Cómputo de prescripción.	246
e. Responsabilidad de personas jurídicas.	247
f. Estándares probatorios.	247
5. Recomendaciones de política pública	247
a. Refuerzo de disciplina urbanística.	247
b. Integridad y transparencia en planeamiento.	247
c. Fiscalías y peritajes especializados.	247
d. Registros abiertos de licencias y contratos.	247
e. Fondos de restauración.	247
f. Evaluación periódica de eficacia.	247
6. Hoja de ruta de reforma y cooperación	248
a. Armonización mínima de tipos y penas.	248
b. Mecanismos ágiles de decomiso y restitución.	248



c. Estándares probatorios geoespaciales.....	248
d. Interoperabilidad de registros.....	248
e. Capacitación internacional.....	248
f. Observatorio global de delitos urbanísticos.....	248

Capítulo 27: Casos prácticos de los Delitos Urbanísticos.....249

Caso práctico 1. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Construcción irregular de un cobertizo en una parcela urbana.".....249

Causa del Problema.....	249
Soluciones Propuestas.....	249
1. Regularización urbanística mediante licencia de obras menores.....	249
2. Demolición voluntaria y reposición paisajística.....	250
3. Acuerdo con el Ayuntamiento: sanción y compromiso de legalizar o demoler.....	250
Consecuencias Previstas.....	251
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	251
Lecciones Aprendidas.....	252

Caso práctico 2. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Parcelación y venta sin licencia de suelo rústico turístico.".....253

Causa del Problema.....	253
Soluciones Propuestas.....	253
1. Regulación ex post del proyecto de urbanización.....	253
2. Suspensión de ventas y devolución de anticipos.....	253
3. Demolición de infraestructuras provisionales y restauración del entorno.....	253
4. Acuerdo con la autoridad municipal: multa y plan de remediación.....	254
Consecuencias Previstas.....	254
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	255
Lecciones Aprendidas.....	255

Caso práctico 3. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Apertura ilegal de vía de acceso en dominio público hidráulico.".....257

Causa del Problema.....	257
Soluciones Propuestas.....	257
1. Regularización administrativa y autorización hidrográfica.....	257
2. Demolición parcial y desmantelamiento del camino.....	257
3. Acondicionamiento alternativo fuera de dominio hidráulico.....	258
Consecuencias Previstas.....	258
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	259
Lecciones Aprendidas.....	259

Caso práctico 4. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Modificación fraudulenta de un planeamiento municipal para favorecer un complejo turístico.".....261

Causa del Problema.....	261
Soluciones Propuestas.....	261
1. Anulación judicial de la modificación y restitución del PGOU.....	261
2. Regularización ex post mediante estudio de impacto ambiental y audiencia pública.....	261
3. Demolición de obras ya iniciadas y restitución del uso del suelo.....	262
4. Acuerdo de conformidad administrativa con pago de sanción y fianza de restitución.....	262
Consecuencias Previstas.....	262
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	263
Lecciones Aprendidas.....	264

Caso práctico 5. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Realización de excavaciones y construcción de piscina en suelo no urbanizable protegido.".....265

Causa del Problema	265
Soluciones Propuestas.....	265
1. Demolición y restauración integral del entorno	265
2. Solicitud de autorización excepcional y legalización parcial	265
3. Reubicación de la piscina fuera de zona protegida	266
4. Acuerdo de conformidad y programa de reparación ambiental	266
Consecuencias Previstas.....	266
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	267
Lecciones Aprendidas.....	267

Caso práctico 6. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Desobediencia a orden de paralización y coacción a técnicos municipales."269

Causa del Problema	269
Soluciones Propuestas.....	269
1. Cumplimiento estricto de la orden y establecimiento de plan de legalización	269
2. Restitución de hechos y disculpa formal acompañada de atenuantes	269
3. Acuerdo de conformidad penal y administrativa.....	270
4. Intervención de compliance externa y protocolo de buenas prácticas	270
Consecuencias Previstas.....	270
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	271
Lecciones Aprendidas.....	272

Caso práctico 7. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Continuidad delictiva en parcelas diferenciadas de un mismo proyecto residencial."273

Causa del Problema	273
Soluciones Propuestas.....	273
1. Cumplimiento escalonado y solicitud inmediata de licencia definitiva	273
2. Desistimiento parcial y consolidación de la Fase I	273
3. Convenio sancionador y plan de demolición parcial.....	274
4. Programa de compliance sectorial y protocolo de fases de proyecto	274
Consecuencias Previstas.....	274
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	275
Lecciones Aprendidas.....	275

Caso práctico 8. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Emisión de informe técnico municipal favorable ilícito para una promoción privada."277

Causa del Problema	277
Soluciones Propuestas.....	277
1. Anulación administrativa del informe y sanción disciplinaria.....	277
2. Reapertura del procedimiento de licencia y emisión de nuevo informe conforme a planeamiento	277
3. Proceso penal por prevaricación urbanística y tráfico de influencias.....	278
4. Propuesta de convenio de legalización con responsabilidad solidaria de la empresa y sanción económica	278
Consecuencias Previstas.....	278
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	279
Lecciones Aprendidas.....	279

Caso práctico 9. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Tráfico de influencias y financiación irregular en una promoción de oficinas."281

Causa del Problema	281
Soluciones Propuestas.....	281
1. Investigación interna y denuncia voluntaria	281
2. Regularización de donaciones y transparencia partidaria	281
3. Cancelación de financiación opaca y reestructuración de deuda	282

4. Acuerdo de conformidad con la Administración y cumplimiento de sanciones	282
Consecuencias Previstas	282
Resultados de las Medidas Adoptadas	283
Lecciones Aprendidas	284
Caso práctico 10. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Encubrimiento y obstrucción a la justicia mediante destrucción de documentación digital de licencias."	285
Causa del Problema	285
Soluciones Propuestas	285
1. Recuperación informática forense y presentación voluntaria de evidencias	285
2. Depuración y sanción interna con despido del responsable y denuncia contra terceros	285
3. Regularización del expediente administrativo y nueva aportación documental	286
4. Acuerdo de conformidad penal y administrativa con atenuantes	286
Consecuencias Previstas	286
Resultados de las Medidas Adoptadas	287
Lecciones Aprendidas	288
Caso práctico 11. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Alteración fraudulenta del planeamiento para favorecer la construcción de un gran centro comercial."	289
Causa del Problema	289
Soluciones Propuestas	289
1. Anulación judicial del acto administrativo y restitución del planeamiento previo	289
2. Procedimiento penal por prevaricación y falsedad documental	289
3. Propuesta de regularización ex post con audiencia pública y estudios complementarios	290
4. Acuerdo de conformidad administrativa con imposición de sanciones y responsabilidades patrimoniales	290
Consecuencias Previstas	291
Resultados de las Medidas Adoptadas	291
Lecciones Aprendidas	292
Caso práctico 12. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Manipulación fraudulenta de registros catastrales para encubrir edificaciones ilegales."	293
Causa del Problema	293
Soluciones Propuestas	293
1. Recuperación y verificación pericial de la cartografía catastral	293
2. Denuncia penal por cohecho, falsedad documental y encubrimiento	293
3. Regularización catastral y sanción administrativa complementaria	294
4. Acuerdo de conformidad penal-administrativo y devolución a compradores de buena fe	294
Consecuencias Previstas	294
Resultados de las Medidas Adoptadas	295
Lecciones Aprendidas	295
Caso práctico 13. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Uso fraudulento de documentación digital y BIM para falsear estados de obra en proyecto público-privado."	297
Causa del Problema	297
Soluciones Propuestas	297
1. Peritación forense del modelo BIM y auditoría de obra	297
2. Determinación de responsabilidades administrativas y rescate de contrato	297
3. Reprogramación de obra real y certificación presencial reforzada	298
4. Acuerdo de conformidad penal-administrativa y revisión de sistema BIM	298
Consecuencias Previstas	299
Lecciones Aprendidas	300
Caso práctico 14. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Blanqueo de capitales mediante sobrevaloración de costes en proyecto de urbanización de alto standing."	301

Causa del Problema	301
Soluciones Propuestas.....	301
1. Peritación independiente de costes y obra real	301
2. Denuncia penal conjunta y embargo preventivo	301
3. Regularización administrativa y devolución de sobrecostes	302
4. Implantación de plan de compliance y control de costes	302
Consecuencias Previstas.....	302
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	303
Lecciones Aprendidas.....	303
Caso práctico 15. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Alteración fraudulenta del estudio de impacto arqueológico en zona de Bien de Interés Cultural para continuar obras."	305
Causa del Problema	305
Soluciones Propuestas.....	305
1. Peritación arqueológica independiente y paralización inmediata.....	305
2. Demolición de cimentaciones ilegales y salvamento arqueológico.....	305
3. Reapertura del procedimiento de Impacto Arqueológico y audiencia pública.....	306
4. Convenio de conformidad penal-administrativo con indemnizaciones y plan de conservación	306
Consecuencias Previstas.....	307
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	307
Lecciones Aprendidas	308
Caso práctico 16. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Fraude fiscal mediante simulación de costes y triangulación de facturas en urbanización de resort internacional."	309
Causa del Problema	309
Soluciones Propuestas.....	309
1. Peritación económico-contable internacional y reconstrucción de flujo de fondos	309
2. Denuncia conjunta ante autoridades tributarias de Portugal y España.....	309
3. Regularización voluntaria y plan de liquidación tributaria	310
4. Acuerdo de conformidad penal-tributaria y colaboración activa	310
Consecuencias Previstas.....	311
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	311
Lecciones Aprendidas	312
Caso práctico 17. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Demolición forzosa de viviendas en humedal protegido y restauración ambiental."	313
Causa del Problema	313
Soluciones Propuestas.....	313
1. Demolición forzosa y recuperación del terreno.....	313
2. Restauración ecológica y monitoreo de la recuperación	313
3. Sanción económica, reparación patrimonial y responsabilidad penal	314
4. Programa de compliance ambiental y compromisos futuros	314
Consecuencias Previstas.....	314
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	315
Lecciones Aprendidas	315
Caso práctico 18. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Ausencia de programa de compliance urbanístico en una gran promotora y detección tardía de irregularidades en licencias de obra en una urbanización."	317
Causa del Problema	317
Soluciones Propuestas.....	317
1. Diseño e implantación inmediata de un programa de compliance urbanístico interno.....	317
2. Revisión forense de procesos de contratación y facturación	318
3. Regularización administrativa y recuperación de importes indebidamente percibidos.....	318

4. Procedimiento de conformidad penal y administrativa con atenuantes.....	318
Consecuencias Previstas.....	319
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	319
Lecciones Aprendidas.....	320
Caso práctico 19. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Falta de publicidad y manipulación de alegaciones en la aprobación de una urbanización costera."	321
Causa del Problema.....	321
Soluciones Propuestas.....	321
1. Reapertura del trámite de información pública y reconocimiento de alegaciones.....	321
2. Anulación del acuerdo de aprobación y nuevo dictamen técnico colegiado.....	321
3. Sanción administrativa y responsabilidad penal de los funcionarios implicados	322
4. Implantación de portal de datos abiertos y sistema de alertas tempranas.....	322
Consecuencias Previstas.....	322
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	324
Lecciones Aprendidas.....	324
Caso práctico 20. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Manipulación fraudulenta de datos geoespaciales en plataforma de ciudad inteligente para ocultar edificaciones ilegales."	326
Causa del Problema.....	326
Soluciones Propuestas.....	326
1. Peritación forense de datos geoespaciales y verificación con UAV	326
2. Restauración de la plataforma y publicación de datos corregidos	326
3. Demolición de las construcciones ilegales y restitución del territorio	327
4. Implantación de compliance digital municipal y blockchain de auditoría	327
Consecuencias Previstas.....	327
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	329
Lecciones Aprendidas.....	329
Caso práctico 21. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Uso fraudulento de fondos de la Unión Europea para un macroproyecto costero transfronterizo."	331
Causa del Problema.....	331
Soluciones Propuestas.....	331
1. Peritación contable y verificación de ejecución transfronteriza	331
2. Denuncia penal ante autoridades españolas y europeas	331
3. Regularización voluntaria y reintegro de fondos mal empleados.....	332
4. Implantación de compliance europeo y protocolo de cofinanciación internacional.....	332
Consecuencias Previstas.....	332
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	333
Lecciones Aprendidas.....	333
Caso práctico 22. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Corrupción y concesión irregular de licencias en Zona Económica Especial."	335
Causa del Problema.....	335
Soluciones Propuestas.....	335
1. Investigación conjunta Ghana-UE y Mutual Legal Assistance (MLA)	335
2. Anulación administrativa de licencias y restablecimiento del procedimiento legal	335
3. Recuperación de fondos y reparación del daño ambiental y social.....	336
4. Implantación de compliance transnacional y auditoría de proyectos ZEE.....	336
Consecuencias Previstas.....	336
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	337
Lecciones Aprendidas.....	337
Caso práctico 23. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Soborno a funcionarios para obtener licencias de construcción."	339



Causa del Problema	339
Soluciones Propuestas.....	339
1. Investigación interna y autodenuncia bajo la FCPA	339
2. Plan de remediación y medidas disciplinarias internas	339
3. Negociación de DPA y acuerdo de cumplimiento reforzado	340
4. Regularización de licencias y colaboración con autoridades locales	340
Consecuencias Previstas.....	340
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	341
Lecciones Aprendidas.....	341

Caso práctico 24. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Corrupción en la concesión de licencias para megaproyecto turístico."

Causa del Problema	343
Soluciones Propuestas.....	343
1. Investigación conjunta con la Autoridad Anticorrupción de Omán y la Fiscalía General	343
2. Anulación de la "Green Seal" y revocación de licencias preexistentes.....	343
3. Ejecución subsidiaria de demolición y restauración de dunas costeras	344
4. Implantación de compliance anticorrupción y auditorías bianuales en proyectos costeros	344
Consecuencias Previstas.....	344
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	345
Lecciones Aprendidas.....	345

Caso práctico 25. "DELITOS URBANÍSTICOS." "Implementación de herramientas prácticas de aplicación inmediata para un gran proyecto periurbano informal."

Causa del Problema	347
Soluciones Propuestas.....	347
1. Checklist integral de riesgos de delito urbanístico.....	347
2. Formulario de inspección in situ y acta con georreferenciación	347
3. Modelo de informe pericial urbanístico-ambiental	348
4. Escrito tipo de denuncia/querrela por delito urbanístico	348
Consecuencias Previstas.....	348
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	349
Lecciones Aprendidas.....	349

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Concepto y elementos del delito urbanístico.
- Marco normativo internacional, europeo y nacional.
- Distinción entre sanción administrativa y responsabilidad penal.
- Tipologías de obras ilegales y parcelaciones no autorizadas.
- Prevaricación urbanística, corrupción y tráfico de influencias.
- Blanqueo de capitales y fraude fiscal en proyectos inmobiliarios.
- Procedimiento penal, carga de la prueba y garantías procesales.
- Técnicas de inspección, SIG y peritaje urbanístico-ambiental.
- Cooperación judicial internacional y decomiso de activos.
- Programas de compliance urbanístico y due diligence.
- Criterios de graduación de penas, multas e inhabilitaciones.
- Casos prácticos y formularios.

Introducción.



¿Estás listo para convertirte en un experto en la prevención, investigación y sanción de los delitos urbanísticos?

En un mundo donde la presión sobre el territorio, el patrimonio y el medio ambiente se intensifica cada día, la defensa del ordenamiento urbanístico es clave para garantizar ciudades más justas, sostenibles y seguras. Esta Guía Práctica de Delitos Urbanísticos te ofrecerá:

- Visión global y comparada: un recorrido por los marcos normativos internacionales, europeos, americanos y de las principales regiones del mundo.
- Herramientas de integración: enlaces entre la responsabilidad penal, administrativa y ambiental, para evitar lagunas que permitan la impunidad.
- Técnicas de investigación y prueba: desde drones y SIG hasta peritajes digitales y económicos, para documentar cada fase del delito.
- Estrategias de compliance y gobernanza: programas de prevención, denuncia y transparencia que protejan a las instituciones y a los profesionales.
- Casos reales y formularios: actas de inspección georreferenciada, denuncias tipo, informes periciales y convenios de cooperación interinstitucional.

A lo largo de este manual dominarás desde los elementos básicos del delito urbanístico y su colisión con normas ambientales y patrimoniales, hasta las mejores prácticas para diseñar planes de demolición, restauración y reparación. Aprenderás a:

- Identificar y tipificar cada infracción, diferenciando obras sin licencia, parcelaciones ilegales, prevaricación o blanqueo de capitales.



- Articular procedimientos coordinados entre administraciones, fiscales y órganos penales, evitando duplicidades y favoreciendo la eficacia.
- Impulsar programas de integridad y canales de denuncia que detecten irregularidades en tiempo real y protejan al denunciante.
- Ejecutar sanciones proporcionales —penas, multas, inhabilitaciones, demoliciones— y asegurar la reparación material y ambiental.

Con un enfoque práctico, esta guía te dotará de checklists, formularios, protocolos de cooperación internacional y casos integrales para que puedas afrontar cualquier reto urbanístico con absoluta solvencia técnica y legal. ¡Adéntrate ya en la defensa eficaz del territorio y la legalidad urbanística!