

**NUEVO RÉGIMEN
URBANÍSTICO
VALENCIANO: LEY 16/2005,
DE 30 DE DICIEMBRE (LUV)**

AUTOR: Mariano Ayuso Ruiz-Toledo

Reparcelación, cargas y costes de urbanización.

Reparcelación.

Introducción.

La reparcelación es una institución propia del urbanismo por la que se procede a recomponer una porción de suelo –el ámbito sobre el cual se actúa- en el sentido de sustituir las fincas de origen por unas fincas de destino regularizadas y ajustadas a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En otro sentido, que ha llegado a ser el más frecuente por su mayor trascendencia económica, es el instrumento por el que se procede a repartir entre los propietarios del ámbito de actuación las cargas urbanísticas, de manera que el reparto de las mismas sea equitativo, de manera que los mismos cumplan sus deberes urbanísticos en proporción a sus respectivos aprovechamientos.

Comoquiera que el aprovechamiento urbanístico es un beneficio que otorga el ordenamiento –concretado y singularizado por el planeamiento- a los propietarios del suelo y que es susceptible de ser materializado en función del cumplimiento de los deberes urbanísticos, se conceptúa la reparcelación como un instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, ya que por ella se concretan y cumplen los deberes urbanísticos y se adquieren y posibilita la materialización de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios.

Más simplificada, y el concebirlo de esta manera aclara mucho las incidencias que pueden surgir, es una manera de normalizar las fincas –conforme al planeamiento- y distribuir las mismas, repartiendo equitativamente las cesiones y los costes de urbanización necesarios; y ello para que los propietarios adquieran la plenitud de sus derechos por haber cumplido sus deberes urbanísticos.

En nuestro ordenamiento tiene una larga tradición y práctica, pues en la legislación estatal ha sido una de las figuras estrella al ser el instrumento esencial del sistema de cooperación y guardar gran similitud conceptual práctica con su equivalente en el sistema de compensación (el proyecto de compensación). En el régimen de la extinta Ley valenciana

6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), la reparcelación es el único instrumento de equidistribución regulado, al carecer de sentido en el único sistema de actuación permitido –que es la ejecución del Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (en adelante PAI)- otro instrumento que el reparcelatorio.

En la nueva Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) se establece un régimen de la reparcelación no excesivamente distinto del de la LRAU, como seguidamente veremos, pero sí más extenso y pormenorizado.

Regulación de la reparcelación en la LUV.

La regulación de la reparcelación en la LUV se hace en la Sección 4ª del Capítulo II del Título III, concretamente en los artículos 169 a 181.

En estos preceptos se tratan desde los conceptos generales acerca de la reparcelación, hasta los efectos de la reparcelación, pasando por los criterios de definición de bienes y derechos, los de valoración y de adjudicación, el contenido y determinaciones del proyecto de reparcelación, el régimen de los bienes de titularidad pública y las especialidades de la reparcelación forzosa, voluntaria y económica.

En cuanto al concepto de reparcelación, el artículo 169, LUV, contiene uno sintético, al decir que “la reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho”.

No menciona este precepto en su definición el aspecto equidistributivo, si bien el mismo se evidencia en el mismo artículo al señalar el objeto de la reparcelación:

La reparcelación forzosa tiene por objeto.

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.
- e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no

urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.”

En cuanto a la iniciativa en la del proyecto formulación se dispone que el mismo pueda serlo a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la administración actuante.

Los principios reguladores la reparcelación se recogen en el artículo 170 y son los siguientes:

- 1.- La justa valoración de los bienes y derechos aportados
- 2.- La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.
- 3.- La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación. “

Como otro principio –expreso pero no incluido entre los anteriores- está el que “El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias”.

Los criterios conforme a los que debe de realizarse la reparcelación se contienen en los artículos 172, 173 y 174; y se sistematizan en criterios de definición de bienes y derechos, criterios de valoración y criterios de adjudicación.

No vamos ahora a reproducir estos preceptos, pues constan en el texto de la LUV y es más práctico el que nos limitemos en la ponencia a comentarlos de manera expositiva, haciendo mención en este resumen a los puntos más esenciales, como son el derecho de los propietarios debe ser proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus fincas incluidas en el área reparcelable, los supuestos (artículo 172.2, LUV) en los que cabe indemnización económica sustitutoria, precisiones cuando el titular reside en el extranjero.

También merece reseñarse la incorporación –al tratar de los criterios de valoración- del régimen del coste de descontaminación –que es una cuestión importante en suelos que han estado ocupados por actividades industriales altamente contaminante y que se previene sea asumido por el titular de la finca; este mismo jurídico merecen los elementos contaminante que deban ser objeto de demolición: los sobrecostes originados y el tratamiento de los residuos deben ser asumidos por el titular de los terrenos.

Entre los criterios de adjudicación destacamos el que el primer criterio es el de la superposición –procurando adjudicar terrenos de la anterior propiedad- exigiéndose para aplicar esta regla la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado; subsidiariamente se establece el criterio de proximidad y – en último caso- se establece la ponderación de los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas. No vamos a reseñar aquí las prolijas normas del artículo 174, a cuya redacción literal nos remitimos.

El contenido y determinaciones del proyecto de reparcelación se recogen en los artículos 175 y 176. En el primero de ellos se reseñan los documentos que integran el proyecto de reparcelación (memoria, relación de propietarios e interesados, descripción de las fincas o partes de fincas aportadas, propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse, cuenta de liquidación respecto a cada propietarios y, en su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la propia LUV). En el artículo 176 se detallan las determinaciones de los distintos documentos señalados.

En los artículos 177, 178 y 179 se recogen las especialidades según la reparcelación sea forzosa, económica o voluntaria. Destacar que esta última sigue la tramitación prevista en la LUV para las transferencias de aprovechamiento.

Finalmente, reseñar que en el artículo 180 se establecen los efectos de la reparcelación:

4.-“1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El Urbanizador, o la administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.

5.-2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.”

Cargas y costes de urbanización.

Introducción.

Los conceptos de cargas y costes de urbanización en el contexto de la LUV son los que ya veníamos utilizando con la LRAU y que –como sabemos- se corresponden con los categorías subordinadas.

Los costes de urbanización son los propios de la obra urbanizadora –que en la LRAU se determinaban (artículo 67) por referencia a los artículos 155 y 166 del Texto Refundido

estatal de 1992 y en la LUV por remisión al propio artículo 157- y las cargas de urbanización son las que tiene que abonar el propietario al urbanizador y que comprenden las anteriores y otras más.

Las cargas de urbanización son propiamente en origen la retribución que los propietarios deben abonar al urbanizador (no entraremos en esta ponencia en la materia de la forma – en especie o en metálico- de la abono) y es interesante reseñar cómo la LUV va a distinguir –como seguidamente veremos- entre las cargas que todos los propietarios deben abonar al urbanizador como retribución de éste y las que cargas que asumen individualmente y sin el concepto de retribución.

Regulación en la LUV

a. Cargas de urbanización

A las cargas de urbanización se refiere específicamente el artículo 168, LUV. Este precepto se incardina dentro de la Sección 3ª del Capítulo II del Título III de la LUV, al tratar de los derechos y garantías de los propietarios y de las facultades del urbanizador, dentro de la ejecución del PAI.

Esta ubicación sistemática es totalmente razonable, pues –como recordamos- la ejecución del PAI es el único sistema de actuación que se prevé en la LUV y dentro de ella, la asunción de las cargas de urbanización es un punto de encuentro entre los derechos de los propietarios y las facultades del urbanizador.

En este precepto se distingue entre las cargas de urbanización que son retribuidas por los propietarios en común al urbanizador y las cargas de urbanización se corresponde retribuir individualmente a cada propietario.

Las cargas que corresponde retribuir en común son las siguientes:

“a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157 [obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización], así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.”

Las que debe asumir cada propietario individual –y que no constituyen retribución al urbanizador- son:

”a) La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

b) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4. “

También se especifica en la norma que el importe máximo de las cargas de urbanización que retribuyen en común todos los propietarios será el ofertado en la proposición jurídico económica, sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. Debemos recordar a este respecto que uno de los extremos de la proposición jurídico económica – conforme al artículo 127.2.e), LUV- es el de las “cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados”.

En cuanto a la retasación de cargas se dispone que se exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. También se establece que la retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación; así como que sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.

Finalmente, debemos señalar a este respecto la prevención de que “Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-

económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios”.

b. Costes de urbanización

Con carácter general, la regulación de los costes de urbanización se hace en la LUV al regular la licitación de las obras de urbanización, en el artículo 160, cuando se dice que “Los costes que por la obra de urbanización se giren mediante cuotas de urbanización a los propietarios, se ajustarán a los que resulten de la liquidación real del contrato, ejecutándose en régimen de transparencia contable, lo que tendrá que ser fiscalizado por la administración actuante en los términos que se determinen reglamentariamente”.

Ahora bien, esta prevención –como indica la rúbrica del artículo 160- se dispone expresamente para el caso en el que las obras se liciten. Pero en el caso de que –conforme al artículo 120, LUV- las obras no deban licitarse (por exceder el límite de la publicidad comunitaria o por tratarse de propietario único o de acuerdo con la totalidad de los propietarios), la cuestión se complica.

Entendemos que en el supuesto de no exceder del límite comunitario de los 5.278.000 euros, la solución debe de ser la misma, esto es, los costes serán los de la liquidación real de los contratos que suscriba el urbanizador y para las obras realizadas directamente por el urbanizador, lo que se disponga reglamentariamente y –si nada se dispusiere- el coste que certifique el urbanizador y sea aprobado por la Administración (recordemos que el artículo 163.2 establece que “El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y, las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra”).

En el supuesto de propietario único no se plantea este problema y en el de acuerdo entre el urbanizador y la totalidad de los propietarios, habrá que acudir al acuerdo en cuestión.

Recordemos, en esta materia, lo señalado antes acerca de que el importe máximo de las cargas de urbanización será el establecido en la proposición jurídico económica, salvo los supuestos de retasación.

Una disposición interesante de la LUV al respecto es la del artículo 165.1, cuando dice que “Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de tal programa, someter a consideración de la administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado 1.a) del artículo 163 [proyectos de urbanización y presupuestos de cargas de urbanización, entre otros], siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador”. Este precepto concreta –respecto de los costes de urbanización- lo establecido como deber de información a los propietarios en el artículo 166, LUV.

c. Cuotas de urbanización

En el artículo 181, LUV, se regula las cuotas de urbanización, señalándose que:

“Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:

1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).

2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.

4. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago. Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurren una de estas circunstancias:

a) Cuando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.

b) Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, éstos estén ocupados por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones que tendrán que respetarse al acordar tal aplazamiento y los gastos acreditados que genere el cobro del impago.

5. El importe final de las cuotas meritadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines.

6. Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título I de esta ley. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de ésta a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.”

Para determinar los supuestos en los que se retribuyen al urbanizador en metálico o en cesión de terrenos las cargas de urbanización, debemos acudir al artículo 162, LUV:

“La participación del propietario en la urbanización se regirá, salvo que otra cosa acuerden los interesados, por las siguientes bases:

1. El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.

2. Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización en alguna de las siguientes modalidades:

a) Mediante cesión de terrenos. Se compensará al Urbanizador las cargas de urbanización con la proporción de terrenos que se establezca en el Programa, según el coeficiente de canje establecido en la proposición seleccionada en pública competencia.

b) Mediante pago en metálico que sólo puede ser impuesto por el Programa con carácter obligatorio cuando por consolidación de la edificación o tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo o cuando haya acuerdo unánime de los afectados. Procederá también la retribución en metálico a solicitud del propietario interesado en ella.

c) El abono mixto se producirá mediante el pago de una parte en metálico y el resto mediante cesión de terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurren parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior. También procede esta modalidad de retribución por libre acuerdo entre los interesados y el Urbanizador.

3. Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario. “

Finalmente –y para terminar la ponencia- debemos señalar que las anteriores normas tienen una modulación especial en la LUV para el caso de las áreas semiconsolidadas y para las edificaciones consolidadas en el régimen de actuaciones integradas.

No vamos a reproducir ahora los artículos 27 a 30, LUV, pero sí debemos reseñar –como aspecto más relevante- que para los propietarios de estas edificaciones consolidadas y en las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de

cuotas por los costes de urbanización de los mismos, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación, quedando la parcela afecta al pago del canon de urbanización, cuyo pago quedará afecto registralmente.

165.6. Cuando el precio con el que se adjudique el contrato al empresario constructor sea inferior al presupuesto en el programa y la baja supere un margen del 10 por ciento, se suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si esta confirmara un coste real inferior al presupuestado en el programa, los propietarios que retribuyeron en terreno tendrán derecho a la devolución del exceso, en forma de compensación dineraria.