

En el término municipal de Zafra de Zánacara (Cuenca) no se ha llevado a cabo por la Administración Pública, hasta la fecha, la concentración parcelaria necesaria para optimizar la estructura y dimensión de las explotaciones agrarias, pese al interés de sus vecinos.

Esta situación ha motivado que se haya constituido la *“Asociación para la concentración parcelaria de Zafra de Zánacara”*, con la finalidad de iniciar y tramitar un procedimiento de concentración parcelaria privada para dicha zona, en los términos previsto en el Decreto 67/2021, de 1 de junio, que regula los procedimientos de concentración parcelaria de Castilla-La Mancha.

La citada asociación se ha constituido legalmente por varios vecinos de la localidad, tiene personalidad jurídica propia, NIF y cuenta con Estatutos aprobados e inscritos en el registro correspondiente. Su domicilio está en La Plaza 1, Zafra de Zánacara, CP 16771 (Cuenca) y su Presidente es el actual Alcalde de Zafra de Zánacara.

La asociación solicitará a la Administración, previsiblemente en el mes de julio de 2026, que se lleve a cabo la concentración parcelaria privada en el término municipal de Zafra de Zánacara.

Para iniciar dicho proceso es necesario cumplir los requisitos legalmente establecidos, entre los que se incluye que la superficie a concentrar debe pertenecer en más del 85% a las personas propietarias que sean miembros de la citada asociación y que los mismos aporten a la concentración, obligatoriamente, todas las fincas que tengan en dicho término municipal.

Para realizar los trámites necesarios ante las Administraciones Públicas y llevar a cabo la concentración parcelaria, incluida la elaboración de las bases, el proyecto, el Acuerdo de Concentración parcelaria, así como la atribución de fincas de reemplazo, amojonamiento y ejecución de las escrituras de las nuevas fincas, la asociación ha contratado a la empresa CLADING, S.A., con NIF A02047702, y oficina en la Avenida de España 19, Albacete.

Los propietarios de fincas rústicas ubicadas en el término municipal de Zafra de Zánacara (Cuenca) que quieran participar en el procedimiento de concentración parcelaria privada que se va a iniciar deben presentar, antes del 15 de julio de 2026, su solicitud en el Ayuntamiento de Zafra de Zánacara, en el domicilio de la asociación o en las oficinas de la empresa CLADING, S.A. antes citadas.

La solicitud para ser miembro de la asociación y poder participar en la concentración parcelaria debe incluir los datos personales del propietario/s y una relación de todas las fincas rústicas que le pertenezcan en el citado termino municipal y que obligatoriamente, si quiere participar en ella, debe aporta a la concentración parcelaria.

La Junta Directiva de la *“Asociación para la concentración parcelaria de Zafra de Zánacara”* admitirá como miembros a todos aquellos propietarios de fincas, en el término municipal de Zafra de Zánacara, que hayan presentado dicha solicitud de participación en la concentración parcelaria. Si la Junta Directiva denegara la solicitud de alguna persona, física o jurídica, ésta podrá interponer recurso ante su Asamblea General.

La admisión como miembro de la asociación implica la aceptación expresa de sus Estatutos, de los Reglamentos de Régimen Interno que se aprueben, así como de todas las decisiones adoptadas por sus órganos de gobierno.

Existirá un trámite de exposición pública de las parcelas aportadas a la concentración parcelaria, de las parcelas de remplazo, así como de las bases y Acuerdo de Concentración Parcelaria, pudiendo los interesados interponer los recursos que estimen oportunos en el plazo fijado para ello.

Una vez firme el Acuerdo de Concentración se procederá al amojonamiento, a la toma de posesión de las fincas, a la emisión del acta de reordenación de la propiedad y a la ejecución de las nuevas escrituras.

La duración de dichas actuaciones es imprevisible, al estar involucradas varias Administraciones Públicas y desconocerse con certeza los informes que puedan solicitar las mismas. La empresa contratada, teniendo en cuenta su experiencia en otras concentraciones parcelarias, estima que el Acuerdo de Concentración podría aprobarse en 2 años, si bien la entrega de las escrituras podría demorarse varios años.

La Consejería de Agricultura concede subvenciones por concentración parcelaria y la asociación procederá a su solicitud. Su importe se fija en función de una fórmula polinómica que tiene en cuenta distintas variables, entre ellas, el número de hectáreas, de fincas, así como de propietarios participantes. El importe de dicha subvención será repartido, una vez lo reciba la asociación, entre sus miembros en proporción al número de hectáreas que hayan aportado a la concentración parcelaria.

Los honorarios y gastos que se devenguen por la concentración parcelaria deben ser abonados por la asociación, en los términos acordados con la empresa y conforme se vayan ejecutando los trabajos y realizando los gastos. Su importe debe sufragarse íntegramente por los miembros de la asociación, también en proporción a las hectáreas que aporten a la concentración.

Aun cuando no se conocen con exactitud todos los gastos que habrá que abonar, teniendo en cuenta otras concentraciones parcelarias que se han llevado a cabo en términos municipales similares, así como la experiencia de la empresa contratada, se estima que deberán abonarse los siguientes:

- Los honorarios de la empresa contratada por la ejecución de los trabajos encomendados. Su importe será, como máximo, la subvención concedida a la asociación por la Consejería de Agricultura. No obstante, en caso de no llevarse a cabo la concentración parcelaria o de no concederse la subvención, salvo que sea por causa imputable a la propia empresa, deberán abonarse a la empresa los honorarios correspondientes a las actuaciones realizadas.
- Además del citado importe, la asociación deberá abonar:

- El IVA de las facturas emitidas por la empresa contratada.
- El importe del amojonamiento, así como de los gastos de maquinaria y mano de obra para su colocación.
- Los honorarios correspondientes a los proyectos/informes arqueológicos y de medio ambiente que puedan ser solicitados por las Administraciones involucradas.
- Otros gastos menores realizados por la propia asociación, como el pago de impuestos, tasas o precios requeridos por las Administraciones Públicas y cualquier otro gasto necesario, como los relativos a su constitución, sobres, sellos, pago de dominios, servicios de internet, etc.

Por lo tanto, el coste total de la concentración parcelaria que la asociación deberá abonar incluye, no solo el importe total de la subvención que, en su caso, se conceda por la concentración parcelaria, que será fijado por la Administración, sino también el IVA y otros gastos variables que estarán en función, fundamentalmente, del amojonamiento, así como de los informes o proyectos que sean requeridos por las Administraciones Públicas.

Teniendo en cuenta que la subvención que se conceda a la asociación se fijará y pagará, probablemente, una vez finalizada la concentración parcelaria, y que, no obstante, la asociación deberá abonar los honorarios y gastos conforme se vayan produciendo, es necesario realizar una estimación del coste total de la concentración parcelaria, del coste provisional por hectárea, así como del importe que debe abonar cada propietario participante, para que procedan a su ingreso en la cuenta bancaria de la asociación, con la finalidad de dotar de los fondos necesarios a la misma, para que puede proceder al abono de los honorarios y gastos necesarios. Una vez concluidas las actuaciones de concentración parcelaria y conocidos los importes y cifras definitivas, se procederá a realizar los ajustes correspondientes en la liquidación final que se practique.

La cantidad que debe abonar cada propietario participante (miembro de la asociación) e ingresar en la cuenta de la asociación, para sufragar dichos gastos,

es el resultado de multiplicar el coste estimado provisionalmente por hectárea, por el número de hectáreas que aporta a la concentración.

Una vez recibida por la asociación la subvención que, en su caso, se conceda por la Administración, se procederá a realizar los ajustes económicos correspondientes, en proporción al número de hectáreas aportadas a la concentración parcelaria y a practicar la liquidación definitiva.

A día de hoy, se desconocen los datos necesarios para cuantificar el coste total de la concentración parcelaria con exactitud. No obstante, debe procederse a su estimación para que los asociados ingresen en la cuenta bancaria de la asociación el importe correspondiente y ésta pueda proceder al abono de los honorarios y gastos conforme se vayan ocasionando.

Teniendo en cuenta la información recabada de concentraciones parcelarias previamente realizadas, la suministrada por profesionales del sector, así como las estimaciones de la empresa contratada, se ha calculado que participarán en la concentración parcelaria 328 propietarios, que aportarán 4.378 hectáreas, correspondientes a 5.867 fincas, y que las fincas de reemplazo serán, aproximadamente, 720. El coste estimado, teniendo en cuenta estos datos, asciende a los siguientes importes:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
Honorarios empresa estimados (máximo subvención)	215.459
IVA estimado por honorarios a pagar	45.246
Amojonamiento, proyectos/informes y otros gastos estimados	50.000
TOTAL COSTE (ESTIMADO)	310.705

En cuanto al coste estimado por hectárea, teniendo en cuenta los citados importes y que la superficie total aportada por los asociados asciende, provisionalmente, a 4.378 hectáreas, serían los siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE
----------	---------

Honorarios empresa estimados (máximo importe subvención)	49,21 €/hectárea
IVA, informes y otros costes adicionales estimados	21,75 €/hectárea
TOTAL COSTE (ESTIMADO)	70,96 €/hectárea

Por lo tanto, aun cuando la mayor parte del coste de la concentración parcelaria será previsiblemente cubierto por la subvención que se conceda a la asociación, al no recibirse la misma hasta la finalización de la concentración parcelaria los propietarios participantes deben abonar el citado coste total estimado, sin perjuicio de realizar el ajuste correspondiente cuando se lleve a cabo la liquidación final y se reparta, en su caso, el importe de la subvención que se reciba entre los asociados en función del número de hectáreas aportadas a la concentración parcelaria.

Los asociados deben realizar el ingreso/transferencia del importe estimado que les corresponda, que será el resultado de multiplicar el coste total estimado por hectárea, que asciende a 70,96 €/hectárea, por el número de hectáreas, con dos decimales, que han aportado a la concentración parcelaria.

*(ejemplo: el propietario que aporta a la concentración un total de 2,25 hectáreas debe abonar el resultado de multiplicar las siguientes cantidades: $70,96 * 2,25$, que asciende a un total de 159,66 €).*

Cuando un propietario haya solicitado participar en la referida concentración parcelaria y sea admitido como asociado se le comunicará la cuenta corriente de la asociación donde debe realizar el ingreso correspondiente. El asociado podrá elegir entre realizar el ingreso total de dicho importe de una sola vez o fraccionar su ingreso en varios pagos.