

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

Estimados propietarios,

La actual inquietud no deseada en Cabrera se repite déjà vu a los propietarios ya establecidos, y los comentarios que se vierten acerca de la Junta se destinan en beneficio de los nuevos propietarios que pueden desconocer la historia de Cabrera, los cuales sólo han recibido una opinión unilateral del pequeño grupo que está en contra del sistema de 1993 que permite que Cabrera exista.

La Junta reconoce que no es un sistema ideal, pero ha sido un sistema que ha funcionado, especialmente y gracias a los Delegados que a su vez son propietarios voluntarios no remunerados, junto con las oficinas y las instalaciones de almacenamiento, cuya contribucion proporciona probablemente el costo más bajo para las tarifas de servicio y el suministro de agua en la region.

Asumir que el coste total de administrar 200 propiedades de Cabrera puede ser asumido por unos pocos propietarios es inmoral y lo que es más importante, financieramente insostenible.

Aquellos que aplauden una decisión legal totalmente inapropiada en sentido contrario, sin ningún concepto de las repercusiones que implica, descubrirán muy pronto que la teoría y la práctica no siempre se alinean.

En lugar de derribar continuamente de manera negativa el único sistema que ha funcionado que mantiene y garantiza la prestacion de los servicios en Cabrera durante los últimos 27 años, daríamos la bienvenida a cualquier plan positivo junto con costes detallados, sobre qué sistema alternativo podría implementarse para garantizar que Cabrera sobreviva.

Cabrera pertenece a la poblacion de Turre, y por lo tanto está dentro del área de administración del municipio, sin embargo siempre ha tenido que gestionarse y funcionar necesariamente de forma independientemente, y ajena a cualquier ayuda externa.

La administración del Ayuntamiento local nunca ha estado en condiciones de ofrecer ayuda, ya que se ha mantenido bajo el paraguas de la administración del gobierno central durante la mayor parte de su existencia, y con una deuda actual que supera los 10 millones de euros.

Los nuevos propietarios que asumen el rol de la CRA probablemente no se dan cuenta de que los abogados de la Junta de los que se quejan, recientemente salvaron a todos los propietarios de la amenaza de una toma de posesión del Ayuntamiento que habría supuesto un coste y aportacion continuada de más de 30,000 euros por cada propiedad en Cabrera.

Y esta fue una estimación conservadora basada en costes obsoletos

Dichos cargos, irian destinados al plan de completar la infraestructura sobre el terreno propiedad del Ayuntamiento, para el desarrollo en Cabrera de la construcción de viviendas proteccion oficial.

Dicha amenaza fue instigada únicamente por el actual Alcalde de Turre contra la oposición del resto de los concejales en el poder en aquel momento, incluidos los miembros de su propio partido Comunista de Izquierda Unida.

A los propietarios que no podrían pagar las cuotas, se les dijo que sus propiedades serían embargadas.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

Este es el mismo Alcalde que jugó un papel decisivo en la formación de la CRA con el único objetivo de disolver la Junta de Compensación.

Sobre el acuerdo de financiación de 1993.

Se ha dicho que el acuerdo de 1993 fue establecido porque los primeros promotores estaban en bancarrota. Este no fue el caso, aunque si es cierto que el fundador originario de Cabrera, Peter Grosscurth, tenía dificultades financieras para avanzar el proyecto.

El acuerdo se implementó con la finalidad de proteger a los propietarios de contribuir a los gastos de TODA la infraestructura futura y, de hecho, para garantizar que las aquellas zonas de Cabrera completadas/desarrolladas se mantuvieran independientes de la financiación de los promotores.

Se reconocía que Cabrera nunca sería un proyecto que se ejecutaria rápidamente, así como que los ingresos del proyecto podrían ser muy transitorios.

Este ha resultado ser el caso, ya que Cabrera ha sobrevivido a muchas recesiones económicas, incluida la actual en curso, además de la última crisis financiera de 2007/2008.

El acuerdo de 1993 garantizó que los usuarios de los servicios esenciales pagaran el coste de los mismos así como el mantenimiento continuo.

La cantidad que pagó cada propietario se calculaba de manera justa y simplemente dependía del tamaño de su vivienda construida, es decir, los pagos por una propiedad pequeña en el área de Cabrera son mínimos en comparación con los del propietario de una propiedad grande.

Los propietarios de grandes parcelas no urbanizadas claramente no demandan los servicios provistos por la urbanización y sería moralmente injusto esperar que contribuyan.

Señalamos que no ha habido promotores o desarrollo en Cabrera durante muchos años. Es evidente que sin esta actividad, no se han generado ingresos con el fin de que los promotores soporten el coste del desarrollo de una mayor infraestructura, y mucho menos del servicio y mantenimiento a las 200 propiedades existentes.

Es solo la aplicación del acuerdo de 1993 lo que ha permitido que Cabrera sobreviva.

Las leyes anteriores a 1993 que se citan se diseñaron para desarrollos estándar que se completarían en un corto período de tiempo.

Durante todas las reuniones de la Junta con las autoridades legales de urbanismo en Almería en los últimos años, se ha informado a la Junta que las leyes no anticiparon ni atendieron situaciones de finalización parcial del plan parcial plan de etapas como la de Cabrera.

Claramente, el Tribunal que ha dictado la actual sentencia inválida, desconocía totalmente cualquier discusión previa. No es sorprendente, ya que no informaron a la Junta de los procedimientos, con parte personada e interesada en el procedimiento.

Las personas que se pronuncian desde Open Cabrera y CRA también desconocen o niegan los millones de euros que varios promotores han invertido en el desarrollado en los últimos 35 años en Cabrera.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

Ninguno de estos costes capitales y sustanciales han sido generado por propietarios individuales, y según el acuerdo anterior a 1993 establece que todos deberían haber contribuido.

Para enfatizar el aspecto, que se repite regularmente, acerca de esta última situación, la Junta a continuación indica las respuestas que se dieron a la misma acusación hace 4 años.

Extracto de algunas Respuestas de 2016

Desde el comienzo de Cortijo Cabrera, la historia de Pol 1, a ningún propietario se le ha pedido que pague por ninguna de las nuevas infraestructuras.

¿Quién pagó por el camino desde el área principal de estacionamiento del pueblo hasta las promociones de Jazmin y Alcazaba? No fueron los propietarios de Cabrera, no fue el promotor José Cervantes quien construyó dichas 2 urbanizaciones, y no fue la Junta, ¡fue José Jerez!

¿Quién pagó por las dos plantas de tratamiento instaladas en beneficio de TODO Cabrera, incluidas las áreas mencionadas anteriormente.?

Fueron pagados exclusivamente por José Jerez y Segundo Ramírez la instalación eléctrica, ¡los propietarios pagaron cero!

Telefónica enterró la infraestructura de cable, en beneficio del área del pueblo, que nuevamente fue pagada por José Jerez.

Toda el área, hasta y más allá del Rancho: José Jerez pagó por toda la infraestructura y Segundo pagó por las instalaciones eléctricas.

Fin del extracto

Cabe señalar que si el cálculo del acuerdo de 1993 para mantener Cabrera se cancela alguna vez, debe haber un esquema alternativo listo para hacerse cargo de inmediato o la urbanización decaerá rápidamente si no se mantienen los servicios.

El presupuesto de Cabrera cubre los servicios que se requieren para que funcione la urbanización.

Tales servicios son:

- 1 Recogida de basura puerta a puerta, 3 veces por semana en verano cuando más se necesita.
- 2 Suministro de electricidad y mantenimiento de alumbrado público.
- 3 Servicio y electricidad para 3 depósitos de agua con muchas bombas de suministro asociadas para la recolección, purificación y distribución de agua de manantial y pozo.
- 4 Pago de controles regulares legal y ambiental. Registros de consumo de agua y fugas.
- 5 Servicio, abastecimiento de combustible y posicionamiento del generador para el bombeo de agua de pozo en verano.
- 6 Servicio de fugas en el suministro de agua de la red a corto plazo.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

- 7 Servicio y electricidad de obras de alcantarillado que involucran 4 bombas grandes y controles de muestreo ambiental legales asociados.
- 8 Servicio de reparación a corto plazo de tuberías de aguas residuales rotas / bloqueadas.
- 9 Servicio de Junta con el Land Rover para el transporte del generador de pozo de agua, remolque de obras. etc.
- 10 Organización y asistencia en trabajos de emergencia después de fuertes inundaciones por lluvia, involucrando movimiento de tierra, limpieza de carreteras, reconstrucción de terraplenes, etc.
- 11 Coordinación de emergencia y reparación de servicios dañados por incendios forestales.
- 12 Barrido y limpieza regular de carreteras.
- 13 Urbanización regular vegetación / jardinería mantenimiento.
- 14 Reparación y remodelación de carreteras dañadas y desgastadas.
- 15 Control de plagas, plan de pulverización y eliminación periódica de orugas venenosas. Control de gatos salvajes.
- 16 Seguros de urbanización.
- 17 Servicios de oficina para la supervisión, control, financiación y asesoramiento de urbanización.
- 18 Instalaciones de almacenamiento para equipos de la Junta, incluido un valioso generador diesel con bomba de agua.
- 19 Supervisión, administración tributaria de los servicios sociales y salariales de los trabajadores de la Junta.

Por todo lo anterior, de hecho, pagamos menos por propiedad de lo que recauda el IBI en el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento que admite que les resulta difícil justificar los grandes costes de IBI que recaudan de Cabrera por tan poco retorno, es decir, absolutamente cero de cualquiera de los servicios mencionados anteriormente.

Terminamos este aviso informativo declarando que sus delegados confían en que la mayoría de los propietarios aprecian y apoyan el mantenimiento del sistema financiero actual probado.

Sin embargo, agradeceríamos cualquier plan positivo para un sistema alternativo que identifique al personal requerido y su ubicación, junto con los costes detallados, que demuestren lo que se podría implementar para garantizar que Cabrera sobreviva.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera Pol.1

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

Dear owners,

This current unwanted unrest in Cabrera is repeated déjà vu for established owners and the following comments from the Junta is intended for the benefit of newer owners who may be unaware of the history of Cabrera and have only been fed a one sided opinion of the small group that are against the 1993 system that allows Cabrera to exist.

The junta recognises that it is not an ideal system but it has been a system that has worked, and by the use of volunteer, unpaid homeowner delegados, together with subsidised office and storage facilities, provides probably the lowest cost for service fees and water supply in the region.

To assume that the whole cost of running 200 Cabrera properties can be borne by a few landowners is both morally and more importantly, financially, untenable.

Those applauding a totally inappropriate legal decision to the contrary, without any concept of the repercussions, would soon discover that theory and practice do not always align.

Instead of continually negatively knocking down the only system that has worked to maintain and service Cabrera for the past 27 years, we would welcome any positive plans together with detailed costings, on what alternative system could be put in place to ensure that Cabrera survives.

Cabrera is sited in the administration area of the village of Turre but has always of necessity had to function independently of any outside assistance.

The local town hall administration has never been in a position to offer any help as it has itself been in central government administration for most of its existence, with a current ongoing debt in excess of 10 Million euros.

The new owners taking on the CRA mantle are probably unaware that the Junta lawyers that they complain about, recently saved all homeowners from the threat of a town hall takeover that would have had an ongoing cost in excess of 30,000 euros for each Cabrera villa.

And that was a conservative estimate based upon out of date costings

The charges were for the plan to complete the infrastructure on the Town hall owned land in Cabrera for the construction of affordable cheap housing.

That threat was instigated solely by the now current mayor of Turre against opposition from all the other councilors in power at the time, including members of his own United Left Communist party.

Those owners that could not afford it were told that their properties would be confiscated.

This is the same mayor that was instrumental in forming the CRA with the sole objective of dissolving the Junta de Compensacion.

Regarding the 1993 funding agreement.

It has been stated that the 1993 agreement was instigated because the original developers were bankrupt. That was not the case, but it true that the original founder of Cabrera, Peter Grosscurth, was having financial difficulties in progressing with the project.

The agreement was implemented to protect the owners from having to contribute toward ALL future infrastructure and indeed to ensure that those parts of Cabrera that had been completed would be maintained independent of any developers financing.

It was recognised that Cabrera was never going to be a quickly finished undertaking and income from development could be very transient.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

This has proved to be the case as Cabrera has survived many recessions including the current ongoing results of the 2007/8 financial crash.

The 1993 agreement ensured that the cost of the services and ongoing maintenance was paid for by the users of the essential services.

The amount each owner paid was structured fairly and was simply dependent on the size of their built property. i.e. The payments for a small property in the village area is minimal compared to the owner of a large villa.

The owners of large areas of wild open mountain land clearly make no demands on the urbanisation services and it would be morally unfair to expect them to contribute.

We would point out that there have been no active developers or development in Cabrera for many years. It is self-evident that without this activity there has been no developer income being generated to support further infrastructure, let alone the service and maintenance of 200 existing properties.

It is only the application of the 1993 agreement that has allowed Cabrera to survive.

The pre 1993 laws that are quoted were designed for standard developments that would be completed in a short timescale.

At all meetings of the Junta with the legal and urbanisation authorities in Almeria over the past years the Junta have been advised that the laws did not anticipate or cater for plan parcial completion situations with elongated and exponential timescales like that of Cabrera.

Clearly the court that has made the current invalid judgement were totally unaware of any previous discussions. Not surprising as they failed to advise the Junta of the proceedings.

The Open Cabrera and CRA persons are also unaware or in denial of the millions that have actually been put into Cabrera by various developers that have been operating over the past 35 years.

None of this substantial cost has been born by any individual homeowners which according to the pre 1993 agreement states that they should all have been made to contribute.

To emphasize the Ground Hog like, regularly re-occurring, aspect of this latest situation, the Junta below includes the section of answers that were given to the same accusation 4 years ago!!

Extract Examples Reply from 2016.....

Since the very beginning of Cortijo Cabrera, Pol 1 history, not one single owner has ever been requested to pay for any of the new infrastructure.

Who paid for the road from the village main car park area to the Jasmine and the Alcazaba developments? It wasn't the owners of Cabrera, it wasn't developer Jose Cervantes who built those 2 developments, and it wasn't the Junta, it was Jose Jerez!

Who paid for the two treatment plants installed for the benefit of ALL of Cabrera including the above mentioned areas.

They were exclusively paid for by Jose Jerez and Segundo Ramirez paying for the electrical installation, the owners paid zero!!

Telefonica buried cable infrastructure, for the benefit of the village area which was again paid for by Jose Jerez.

The entire area, to and past the ranch: Jose Jerez paid for the entire infrastructure and Segundo paid for the electrical installations.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639 Turre, Almería, España

Email: juntadecompensacion@hotmail.com Tel: 950 528 440.

End of Extract

It should be noted that if the 1993 agreement method of maintaining Cabrera is ever cancelled, there must be an alternative scheme ready to take over immediately or the urbanisation will quickly decay if the services are not maintained.

The budget for Cabrera covers the services that are required for the urbanisation to function. Services are:

- 1 Door to door rubbish collection, 3 times a week in summer when most needed.
- 2 Supplying electricity for and maintaining street lighting.
- 3 Servicing and electricity for 3 water reservoirs with many associated supply pumps for the collection of spring and well water, purifying and distribution.
- 4 Payment of regular legal environmental checks. Consumption records and leak checks.
- 5 Servicing, fueling and positioning of generator for summer well water pumping.
- 6 Servicing of mains water supply leaks at short notice.
- 7 Servicing and electricity of sewage works involving 4 large pumps and associated bi-annual legal environmental sampling checks.
- 8 Servicing of broken/blocked sewage piping at short notice.
- 9 Servicing of Junta Land Rover for transporting water well generator, works trailer. Etc.
- 10 Organising and assisting in emergency works after heavy rain flooding, involving earth movement, road clearance, embankment rebuilding etc.
- 11 Emergency co-ordination and repairs to services damaged by wild bush fires.
- 12 Regular road sweeping and cleaning.
- 13 Regular urbanisation vegetation/gardening maintenance.
- 14 Damaged and worn road repairs and refurbishment.
- 15 Pest control, e.g. regular poisonous caterpillar spraying and removal. Feral cat control.
- 16 Urbanisation insurances.
- 17 Office services for urbanisation supervision, control, funding and advice.
- 18 Storage facilities for Junta equipment including valuable water pump diesel generator.
- 19 Supervision, wage and social services tax administration of Junta workmen.

For all of the above we in fact pay less per property than is collected in IBI by the town hall.

The town hall that admits they find it hard to justify the large IBI costs that they collect from Cabrera for such little return. i.e absolutely zero of any of the above listed services.

We end this information notice by stating that your delegados trust that the majority of owners appreciate and support maintaining the current tried and tested financial system. However, we would welcome any positive plans for an alternative system identifying the required personnel and their location, together with detailed costings, demonstrating what could be put in place to ensure that Cabrera survives.

Junta de Compensación de Cortijo Cabrera Pol 1