

JUNTA DE COMPENSACION DE CORTIJO CABRERA

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639, Turre, Almería, España. tel. 950 52 84 40
N.I.F: G04179974 polígono 1, sector R3 de las normas subsidiarias de planeamiento de Turre, "Cortijo Cabrera" Email: juntadecompensacion@hotmail.com

Dear Cabrera Owners.

It is disconcerting the lack of confidence of owners trusting the Junta de Delagado's resolving the complicated and laborious effort in resolving the 30 years backtracking owner's historical contribution, preferring to believe the false, misleading information, circulated by of so-called informed groups.

The Team have voluntary and thanklessly dedicated hundreds/probably thousands of hours, resolving this unique, legal, and immense complicated situation instigated by the CRA, the previous homeowner's association, supported by the susceptible.

Shortly you will receive the final analysis of maintenance contributed backdated to 1993, owners entitled to a refund are, (small properties with minimal land, having contributed for 30 years, they will be happy), unlike those (larger properties and land, not having contributed these 30 years) they will receive a demand backdated to 1993).

Recent owners will still be liable or beneficial to the property amount contributed to date, irrespective if they only purchased the property yesterday.

Before condemning the Delegados for the increase in your contribution, I remind all, it is the CRA., together with the nonthinkers who are responsible for instigating the legal action cancelling the 1993 agreement. Various owners having finally realised the almighty economically destructive blunder this has caused them, have requested the reinstatement or an agreement like what we had, but its legally impossible. The Delegados and the Junta de Compensacion are officially required to comply with the Court Ruling and our Statutes.

The 1993 cancelled agreement; I personally and conscientiously have defended it over the years. In my opinion it was a successful working formula, beneficial to all homeowners who paid for the maintenance of the urbanisation services as its them who used it and cause wear and tear requiring repair. In return, The Developer Peter Grossgurth, exonerated them for all new future urbanisation infrastructure contributions (stipulated in our Statutes). It worked well for over 25 years, and I am proud achieving it. Consequently, for defending it, I have suffered being aggressively criticised, my name and reputation slandered, my Integrity defamed, office windows smashed, my car paint work scratched, glue in office door locks etc. etc.

Owners have complained the timescale it has taken complying with the court judgement without considering the legal implications involved. The judge recognised it was difficult but not impossible. But it has been a long laborious and complicated task ensuring and scrutineering the 30 years backdated information provided is accurate as humanly possible in preparation for it being distributed.

Advancement has been made. The infrastructure cost calculation, presented, and approved by the 2022 assembly as well as the system of invoicing for year 2022 and 2023, they fully and legally comply with a Court Judgement. The final action, the presentation of the Economists audited contributions made by owners dating back to 1993, will shortly be presented, thereby finally complying with the court judgement.

The current homeowner association (8th to date) innocently believe they can take over the management of Cabrera, but it is legally impossible. There can only be one legal entity

representing the urbanisation, anything else is simply a group of owners or friends with no legal authority.

The Junta de Compensacion is the only legal entity that can represent Cabrera in all aspect, including court representation defending the urbanisation, submitting maintenance budget, and claiming outstanding fees, employing personnel, complying with the statutory Social Security, submit water analysis reports, and end of year financial accounts, as well as dealing with the Town Hall etc.

Any professional lawyer in the field of Urbanisation and Junta de Compensation, will confirm no individual association or groups can legally represent the urbanisation. Most lawyers are misunderstanding Cabrera as a "Community of Owners" which is not. Cabrera is a "Junta de Compensacion", officially a subsidiary of Turre Town Hall. They are entirely separate legal system. If the current homeowner's association, wishing to take over the management cannot distinguish the legal differences, how then do they propose administering Cabrera? They are irresponsibly dangerous advising owners not to pay the legally presented maintenance contribution. (whether it is to your liking or not, it is legally what it is, complying with our Statues). If there are insufficient funds for the maintenance, Cabrera will simply closedown. Some owners, are paying less than €2 for the water consumed and not for the maintenance, believing it will safeguard their property, a delusion of credulous and foolishness. If water leaks are not immediately repaired and the distribution system maintained, you will NOT have any water within days to your property.

Our workmen cannot and **will not** be employed by any association, neither can they be replaced with alternative labour or contractors, Cabrera is our workmen legal established workplace. They are protected by the Governmental Employment Regulation; Question: ¿are they voluntary going to switch from a permanent guaranteed employment of the Junta de Compensacion with its security, to a simple association that has no legal recognition to administer the urbanisation in any way?

From now on the Junta lawyers will no longer be processing the recovering of all outstanding maintenance fees. Turre Town Hall, together with Diputacion in Almeria, have agreed to legally process debtors "**Via Apremio**": (It consists of requiring one or more owners to pay immediately the arrears owed to the Junta de Compensacion board or risk being expropriated with everything). It will also include a 20% surcharge on the amount claimed as well as embargoing your bank account, vehicle and eventually your property,

Finally, we have appointed Cabrera a **General Manager, Rodrigo Sanchez**. a lawyer with vast experience with Urbanisations Law and Management. His responsibilities will be dealing with everything the Junta de Compensación has to deal with, supervising maintenance, services, finances, organising meetings etc , thereby taking on the tasks previously undertaken free of charge by the unpaid delegados. He will shortly provide his own introduction together with the complex final list of the historical contributions.

Regards.

Jose L. Jerez

JUNTA DE COMPENSACION DE CORTIJO CABRERA

Apartado 2, Cortijo Cabrera, E-04639, Turre, Almería, España. tel. 950 52 84 40
N.I.F: G04179974 polígono 1, sector R3 de las normas subsidiarias de planeamiento de Turre, "Cortijo Cabrera" Email: juntadecompensacion@hotmail.com

Estimados propietarios de Cabrera.

Es desconcertante la falta de confianza de los propietarios que confían en la Junta de delegados resolviendo el complicado y laborioso esfuerzo de los 30 años de retroceso contribución histórica de los propietarios, prefiriendo creer en la información falsa y engañosa, circulado por los llamados grupos informados.

El equipo ha dedicado voluntariamente y sin agradecimiento cientos/probablemente miles de horas para resolver esta situación única, legal e inmensamente complicada instigada por la CRA, la asociación anterior de propietarios, apoyada por los susceptibles.

Pronto recibirán el análisis final de mantenimiento contribuido retroactivo a 1993. Los propietarios con derecho a un reembolso son aquellos con propiedades pequeñas con terrenos mínimos que han contribuido durante 30 años. Estos estarán contentos. A diferencia de aquellos con propiedades y terrenos más grandes que no han contribuido durante estos 30 años y recibirán una demanda retroactiva a 1993. Los propietarios recientes seguirán siendo responsables o beneficiarios del monto de la propiedad contribuido hasta la fecha, independientemente de si compraron la propiedad ayer.

Antes de condenar a los Delegados por el aumento en su contribución, les recuerdo que es la CRA., junto con los no pensantes, quienes son responsables de instigar la acción legal que canceló el acuerdo de 1993. Varios propietarios que finalmente se dieron cuenta del error económico todopoderoso que esto les ha causado han solicitado la reinstalación o un acuerdo similar al que teníamos, pero es legalmente imposible. Los Delegados y la Junta de Compensación están oficialmente obligados a cumplir con el fallo judicial y nuestros estatutos.

El acuerdo del 1993 cancelado; personal y conscientemente lo he defendido durante los años. En mi opinión, fue una fórmula de trabajo exitosa, beneficiosa para todos los propietarios, ellos pagaron por el mantenimiento de los servicios urbanos ya que son ellos quienes lo usaron y causaron desgaste y roturas que requieren reparación. A cambio, el desarrollador Peter Grossgurth los exonera de todas las nuevas contribuciones de infraestructura de urbanización futura (estipuladas en nuestros estatutos). Funcionó bien durante más de 25 años, y estoy orgulloso de haberlo logrado. En consecuencia, por defenderlo, he sufrido críticas agresivas, mi nombre y reputación desacreditado, mi integridad difamada, ventanas de oficina rotas, pintura de mi coche rayada, pegamento en las cerraduras de las puertas de la oficina, etc. etc.

Los propietarios se han quejado del plazo que ha llevado cumplir con la sentencia judicial, sin considerar las implicaciones legales involucradas. El juez reconoció que era difícil pero no imposible. Pero ha sido una tarea larga, laboriosa y complicada asegurarse y escrutar la información retroactiva de 30 años, proporcionada a lo más precisa posible en preparación para su distribución.

Se ha avanzado. El cálculo del costo de la infraestructura, presentado y aprobado por la asamblea de 2022, así como el sistema de facturación para los años 2022 y 2023, cumplen plena y legalmente con la sentencia judicial. La acción final, la presentación de las contribuciones auditadas por economista, realizadas por los propietarios que datan de 1993, se

presentará en breve, así cumpliendo finalmente con la sentencia judicial.

La actual asociación de propietarios (la octava hasta la fecha) cree inocentemente que pueden hacerse cargo de la gestión de Cabrera, pero es legalmente imposible. Solo puede haber una entidad legal que represente a la urbanización; cualquier otra cosa es simplemente un grupo de propietarios o amigos sin autoridad legal. La Junta de Compensación es la única entidad legal que puede representar a Cabrera en todos los aspectos, incluida la representación en los tribunales defendiendo la urbanización, presentando el presupuesto de mantenimiento y reclamando tarifas pendientes, empleando personal, cumpliendo con la Seguridad Social estatutaria, presentando informes de análisis del agua y cuentas financieras anuales, así como tratando con el Ayuntamiento, etc.

Cualquier abogado profesional en el campo de Urbanización y Junta de Compensación, confirmará que ninguna asociación o grupo individual puede representar legalmente la urbanización. La mayoría de los abogados están malinterpretando a Cabrera como una “Comunidad de Propietarios”, lo cual no es cierto. Cabrera es una “Junta de Compensación”, oficialmente una subsidiaria del Ayuntamiento de Turre. Son un sistema legal completamente separado. Si la actual asociación de propietarios, que desea hacerse cargo de la gestión, no puede distinguir las diferencias legales, ¿cómo proponen administrar Cabrera? Son irresponsablemente peligrosos al aconsejar a los propietarios que no paguen la contribución de mantenimiento legalmente presentada. (ya sea que le guste o no, es legalmente lo que es, cumpliendo con nuestros estatutos). Si no hay suficientes fondos para el mantenimiento, Cabrera simplemente cerrará. Algunos propietarios pagan menos de €2 por el agua consumida y no por el mantenimiento, creyendo que esto protegerá su propiedad, una ilusión de credulidad y tontería. Si las fugas de agua no se reparan inmediatamente y el sistema de distribución no se mantiene, NO tendrá agua en su propiedad en cuestión de días.

Nuestros trabajadores **no pueden ni serán** empleados por ninguna asociación, ni pueden ser reemplazados por mano de obra o contratistas alternativos. Cabrera es el lugar de trabajo legalmente establecido para nuestros trabajadores. Están protegidos por la Regulación Gubernamental del Empleo; Pregunta: ¿van a cambiar voluntariamente un empleo permanente garantizado por la Junta de Compensación con su seguridad, por una simple asociación que no tiene reconocimiento legal para administrar la urbanización de ninguna manera? A partir de ahora, los abogados de la Junta ya no procesarán la recuperación de todas las tarifas pendientes de mantenimiento. El Ayuntamiento de Turre, junto con Diputación en Almería, han acordado procesar legalmente a los morosos “**Vía Apremio**”: (Consiste en exigir a uno o más propietarios que paguen inmediatamente los atrasos adeudados a la Junta de Compensación o correr el riesgo de ser expropiados con todo). También incluirá un 20% recargo sobre el importe reclamado, así como el embargo de su cuenta bancaria, vehículo y eventualmente, su propiedad.

Por último, hemos nombrado a Cabrera como Gerente General, Rodrigo Sánchez. Un abogado con vasta experiencia en Leyes de Urbanizaciones y la administración. Sus responsabilidades consistirán en ocuparse de: todo lo que tiene que hacer la Junta de Compensación, supervisar el mantenimiento, servicios, finanzas, organización de reuniones, etc., asumiendo así las tareas que antes se realizaban a título gratuito por los delegados no remunerados. En breve proporcionará el suyo propio Introducción junto con la compleja lista final de las contribuciones históricas.

Saludos.

José L. Jerez.