



**ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS, VIVIENDAS, INFRAESTRUCTURA Y PROMOCION DE VÉLEZ-MALAGA, S.A.**

**EMVIPSA**

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2024**

**ASISTENTES:**

a) Miembros del Consejo de Administración:

D. Jesús Lupiáñez Herrera. Presidente  
D. Antonio Martín Fernández.  
D. Emilio Martín Sánchez.  
D. Jesús Carlos Pérez Atencia.  
D<sup>a</sup>. Ana Belén Zapata Jiménez.  
D<sup>a</sup>. María Rocío Ortega Durán.  
D<sup>a</sup>. Ángela María Gómez Valdés.  
D. Valentín de Quinta Frutos.

b) Secretario del Consejo, no Consejero:

D. Joaquín J. Gómez Alba.

c) Otros asistentes:

D. Álvaro Galán Moreno. Gerente de EMVIPSA.

En la ciudad de Vélez-Málaga, siendo las dieciocho horas y treinta y cinco minutos del día 29 de octubre de 2024 se reúne en sesión ORDINARIA, el Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS, VIVIENDAS, INFRAESTRUCTURA Y PROMOCION DE VÉLEZ-MALAGA, S.A." EMVIPSA, en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

La convocatoria del referido Consejo de Administración se realizó el día 23 de octubre de 2024 incluyendo el ORDEN del DÍA, que figura recogido en esta acta, siendo notificada a todos y cada uno de los Sres. miembros del Consejo de Administración, dándose cumplimiento a cuantas exigencias legales se recogen en los artículos 21 y siguientes de los Estatutos Sociales.

Asisten a la reunión los miembros del Consejo de Administración, presentes o debidamente representados, que se relacionan al margen, habiendo sido citados, previamente, todos los miembros del citado Consejo, excusando su ausencia el Sr. Moreno López por razones de salud.

Al estar presentes la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, existe quórum para que quede válidamente constituido y puedan adoptarse cuantos



acuerdos estimen pertinentes, según el orden del día establecido, de acuerdo con el artículo 21 de los Estatutos Sociales.

Se declara abierta la sesión, entrándose a tratar el Orden del Día previsto en la convocatoria:

### **ORDEN DEL DÍA**

1. Lectura y, en su caso, aprobación del acta de la sesión anterior celebrada el día 30 de septiembre de 2024.
2. Propuesta del Consejero Delegado sobre posibilidad de reducir el importe de la enajenación de las parcelas con destino a viviendas protegidas del 15% al 10% y que dicha reducción repercuta directamente en el precio de venta a los adquirentes.
3. Dación de cuenta de la prórroga de los contratos de suministros de productos de ferretería (SUM 03/2022), de albañilería (SUM 04/2022), de pinturas y materiales afines (SUM 05/2022) y de fontanería (SUM 08/2022).
4. Dación de cuenta de las resoluciones adoptadas por el Consejero Delegado.
5. Asuntos urgentes.
6. Ruegos y preguntas.

oo000oo

### **1.- LECTURA Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024.**

Habiéndose remitido el acta de la sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2024 junto con la presente convocatoria y teniendo, por tanto, conocimiento de su contenido todos los Consejeros, se decide no dar lectura a la misma, pasándola a votación y quedando aprobada, por unanimidad de los asistentes, el acta de la sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2024.

### **2.- PROPUESTA DEL CONSEJERO DELEGADO SOBRE POSIBILIDAD DE REDUCIR EL IMPORTE DE LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL 15% AL 10% Y QUE DICHA REDUCCIÓN REPERCUTA DIRECTAMENTE EN EL PRECIO DE VENTA A LOS ADQUIRENTES.**

Se da cuenta de la propuesta presentada por el Sr. Consejero Delegado del siguiente tenor literal:

“Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.



El Estatuto de Autonomía para Andalucía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma este mandato constitucional, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas regulados en su Título I y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía (art. 12).

En este marco, el Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos al disponer que *“para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”*.

Por su parte, el artículo 37.1.22 del mismo texto legal establece, como principio rector de las políticas públicas, *“el uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas”*.

Entre los principales problemas que actualmente existen en España y que se muestran en todas las estadísticas publicadas por medios oficiales y privados, la vivienda es uno de los primeros afectando de manera especialmente intensa a los jóvenes.

Son muy diversas las causas que dan lugar a la problemática de los ciudadanos para acceder a una vivienda encontrándose entre ellas, la falta de oferta, el precio de la construcción, la adquisición de viviendas por foráneos, el precio de las viviendas ofertadas y la dificultad para obtener la financiación necesaria para su adquisición.

Ante este panorama las Administraciones públicas está obligadas a actuar adoptando las medidas que sean oportunas para posibilitar el acceso a la vivienda para sus ciudadanos evitando que éstos se vean en la tesitura de tener que buscar vivienda en otras localidades con el desarraigo que ello conlleva.

Sin duda una de las medidas que se antoja como imprescindible es la de la promoción de viviendas protegidas, directamente o mediante la colaboración pública-privada, debiendo los Ayuntamientos, en cuanto administración más próxima a los ciudadanos, poner a disposición el suelo obtenido para dicha finalidad en condiciones razonables para su ejecución.

La actualización del precio máximo de las Viviendas Protegidas llevada a cabo por la Junta de Andalucía puede suponer un acicate para que los promotores privados puedan sentirse atraídos hacia la ejecución de este tipo de viviendas más asequibles, pero el precio final al que se enajenarían, producto de esa actualización, seguiría haciendo inviable su adquisición para los más jóvenes.



EMVIPSA  
Empresa Municipal de Servicios  
Vivienda, Infraestructura  
y Promoción de Vélez Málaga S.A.

Es precisamente sobre este hecho sobre el que en mi condición de Concejal Delegado de Vivienda pretendo incidir para que desde el Ayuntamiento, dentro de sus posibilidades y competencias, pueda adoptarse una medida que considero imprescindible para posibilitar el acceso a la primera viviendas de muchos jóvenes de nuestro Municipio, dando cumplimiento a lo legalmente previsto de regular las ayudas que faciliten y promuevan el acceso a los colectivos más necesitados.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo determina en su *artículo 7, referido al valor del suelo destinado a vivienda protegida, que “el valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, **no podrá exceder del quince por ciento** del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas, en la forma y con las determinaciones que se establezcan reglamentariamente.”*

La ley hace referencia a que el precio del suelo, que sería aquél en que se ofertaría para su adquisición por los promotores interesados, no podrá exceder del 15% lo que no impide que dicho valor no pueda reducirse por el Ayuntamiento, siempre que dicha reducción repercuta directamente en los adquirentes de las viviendas, facilitando de esta forma el que ciudadanos con menos recursos puedan acceder a viviendas protegidas en las mejores condiciones económicas posibles.

Es por todo ello, que al Consejo de Administración se propone que:

1º.- Acuerde proponer al Ayuntamiento de Vélez-Málaga que, previa la emisión de los informes jurídicos y económicos que sean preceptivos, autorice a EMVIPSA para que en el concurso que se promueva para la enajenación de parcelas patrimoniales municipales con destino a la construcción de viviendas protegidas, se establezca como precio del contrato el 10 por 100 del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las viviendas protegidas ejecutables en cada parcela.

2º.- Que la reducción del 5 por 100 repercuta directamente en el precio de venta a los adquirentes de las viviendas protegidas, reduciéndolo en ese mismo porcentaje, debiéndose recoger esta condición en el pliego de EMVIPSA que regule el concurso para la enajenación de las parcelas patrimoniales”.

La Sra. Gómez Valdés pregunta que porqué se hace referencia en la propuesta que los informes que se emitan sean de técnicos municipales y no de la propia empresa.

El secretario le contesta que como el objeto de la propuesta supone que el propietario de las parcelas cedidas y último beneficiario del producto de las enajenaciones, es el Ayuntamiento, la disminución en el importe del precio debe ser informada por los



funcionarios municipales con responsabilidades en materia jurídica y económica por la incidencia que dicha medida pueda producir en la economía municipal.

El Sr. Pérez Atencia, Consejero Delegado, manifiesta que se ha interesado por la posibilidad de que pudiera aumentarse el número de viviendas por parcela, posibilitando la ejecución de más viviendas de dos dormitorios que de tres, con la finalidad de disminuir el coste de adquisición y llegar a mayor número de ciudadanos. En este sentido le han informado de que la determinación del número de viviendas viene dada con la aprobación en su día de los correspondientes planes parciales y la asignación a las parcelas municipales de un mayor número de viviendas rompería el criterio de igualdad con el resto de propietarios incluidos en esos planes. Manifiesta, así mismo, que esa propuesta la hará para próximos desarrollos urbanísticos.

La Sra. Gómez Valdés manifiesta que se va a abstener porque hubiera preferido que fuera la propia Empresa Municipal la que promoviera las viviendas, como ya hizo en su día, y no a través de un tercero.

La Sra. Ortega Durán manifiesta que se va a abstener por no haber ningún informe en el expediente.

Los asistentes, por mayoría de 6 votos a favor y 2 abstenciones de las Sras. Gómez Valdés y Ortega Durán, acuerdan:

**Primero:** Proponer al Ayuntamiento de Vélez-Málaga que, previa la emisión de los informes jurídicos y económicos que sean preceptivos, autorice a EMVIPSA para que en el concurso que se promueva para la enajenación de parcelas patrimoniales municipales con destino a la construcción de viviendas protegidas, se establezca como precio del contrato el 10 por 100 del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las viviendas protegidas ejecutables en cada parcela.

**Segundo:** Que la reducción del 5 por 100 repercuta directamente en el precio de venta a los adquirentes de las viviendas protegidas, reduciéndolo en ese mismo porcentaje, debiéndose recoger esta condición en el pliego de EMVIPSA que regule el concurso para la enajenación de las parcelas patrimoniales.

### **3.- DACIÓN DE CUENTA DE LA PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE SUMINISTROS DE PRODUCTOS DE FERRETERÍA (SUM 03/2022), DE ALBAÑILERÍA (SUM 04/2022), DE PINTURAS Y MATERIALES AFINES (SUM 05/2022) Y DE FONTANERÍA (SUM 08/2022).**

Se da cuenta de la prórroga de los siguientes contratos de suministros:

- a. Productos de ferretería (SUM 03/2022). Adjudicatario Rafael Martín Ariza, FERRETERÍA NOVOLLAVÍN. Se proroga por el plazo de un año desde el día 14 de septiembre de 2024 al 13 de septiembre de 2025, ascendiendo el importe del contrato a CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (44.500,00 euros), IVA no incluido.



- b. Productos de albañilería (SUM 04/2022). Adjudicatario HERMANOS FERNÁNDEZ ALBA, S.L. Se proroga por el plazo de un año desde el día 29 de septiembre de 2024 al 28 de septiembre de 2025, ascendiendo el importe del contrato a TREINTA MIL EUROS (30.000,00 euros), IVA no incluido.
- c. Productos de pinturas y materiales afines (SUM 05/2022). Adjudicatario MATICES PINTURAS Y PAPELES PINTADOS, S.L. Se proroga por el plazo de un año desde el día 14 de septiembre de 2024 al 13 de septiembre de 2025, ascendiendo el importe del contrato a CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (52.500,00 euros), IVA no incluido.
- d. Productos de fontanería (SUM 08/2022). Adjudicatario HERMANOS FERNÁNDEZ ALBA, S.L. Se proroga por el plazo de un año desde el día 29 de septiembre de 2024 al 28 de septiembre de 2025, ascendiendo el importe del contrato a TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS EUROS (33.200,00 euros), IVA no incluido.

Los asistentes quedan enterados del contenido de las resoluciones que prorrogan los contratos relacionados.

#### **4.- DACIÓN DE CUENTA DE LAS RESOLUCIONES ADOPTADAS POR EL CONSEJERO DELEGADO.**

Se da cuenta de la siguiente resolución adoptada por el Sr. Consejero Delegado desde el anterior Consejo de Administración:

**Única:** Resolución de adjudicación del contrato menor de servicio SER 04/2024, relativo a la realización de inspecciones de control de calidad para la verificación de la correcta prestación del Servicio de Ayuda a Domicilio, adjudicado a la empresa Q-INNOVATE APOYO EMPRESARIAL, S.L., por importe de 7.290,25 euros, IVA no incluido.

Los asistentes quedan enterados del contenido de la resolución adoptada.

#### **5.- ASUNTOS URGENTES.**

No se presentan asuntos urgentes.

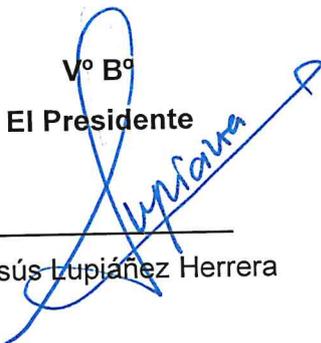
#### **6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

**PREGUNTA QUE FORMULA DON VALENTÍN DE QUINTA FRUTOS.** ¿Qué se puede hacer para disminuir las pérdidas del año anterior?

Manifiesta que ha estado viendo la cuenta de resultados de este ejercicio y parece que a lo mejor puede haber algún ahorro que dé lugar a un beneficio, pero considera que hay que mejorar la eficiencia de los servicios e incluso plantearse la prestación de algunos servicios como el de playas para conseguir ahorros y no generar déficits. Por último, manifestó que entiende que el Ayuntamiento tendrá que cubrir las pérdidas acumuladas por la Empresa.

Le contesta el Sr. Pérez Atencia, Consejero Delegado, que se están tomando medidas, sobre todo en materia de personal, que ya están dando resultado. En concreto, se está haciendo un seguimiento sobre las bajas que está provocando que el porcentaje de las mismas disminuya, así como su duración. También en cuanto al funcionamiento de la Bolsa de trabajadores se están adoptando medidas que implican que no haya que hacer frente a indemnizaciones por terminación de contratos. Por último, la sustitución de trabajadores se está limitando a aquellos servicios estrictamente necesarios (ayuda a domicilio) lo que está produciendo un ahorro importante que se verá en la cuenta de resultados a final de año.

No habiendo otros asuntos que tratar, siendo las diecinueve horas y diez minutos del día al inicio indicado, se levanta la sesión, de todo lo cual como Secretario certifico.

Vº Bº  
El Presidente  
  
\_\_\_\_\_  
D. Jesús Lupiáñez Herrera

El Secretario  
  
\_\_\_\_\_  
D. Joaquín J. Gómez Alba

