



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

EMVIPSA

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE 2026

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^a. Ana Belén Zapata Jiménez.
D. Alejandro Moreno López.
D^a. María Rocío Ortega Durán.
D^a. 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 ocho horas y veinte minutos del día 16 de enero de 2026 se reúne, en sesión EXTRAORDINARIA y URGENTE, el Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS, VIVIENDAS, INFRAESTRUCTURA Y PROMOCION DE VÉLEZ-MÁLAGA, 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 14 de enero de 2026 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.

Al estar presentes la totalidad 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. Declaración de urgencia de la sesión.
2. Lectura y, en su caso, aprobación del acta de la sesión anterior celebrada el día 19 de diciembre de 2025.
3. Programa de actuaciones, inversiones y financiación de EMVIPSA para el ejercicio 2026.

o000oo

1.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA SESIÓN.

Por el Sr. Presidente se exponen las razones que han dado lugar a la convocatoria de forma extraordinaria y urgente de esta sesión y que fundamentalmente se justifica en la necesidad de aprobar el nuevo documento del PAIF correspondiente al ejercicio 2026 para su consolidación con los Presupuestos Generales del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga en el que se incluyen las modificaciones que a continuación explicará el Gerente de la empresa.

Sometida a votación la declaración de urgencia, la misma es aprobada por la mayoría de los asistentes, siendo el resultado de 6 votos a favor, 1 abstención de la Sra. Gómez Valdés y 2 votos en contra de la Sra. Ortega Duran y del Sr. Moreno López.

Habiendo sido declarada la urgencia por la mayoría absoluta del número legal de los componentes del Consejo de Administración se inicia el estudio de los asuntos incluidos en el Orden del Día.

2.- LECTURA Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 19 DE DICIEMBRE DE 2025.

Habiéndose remitido el acta de la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2025 junto con la presente convocatoria y teniendo, por tanto, conocimiento de su contenido todos los Consejeros, se decide no dar lectura a la misma.

El Sr. Moreno López toma la palabra para manifestar que en el punto 4 del Orden del Día de la sesión anterior, relativo a la operación de crédito, su voto fue contrario justificado en dos razones, a saber, la falta de información sobre las condiciones de la operación financiera a concertar y la escasez de tiempo que había tenido para estudiar el asunto. Estas razones no constan en el borrador de acta que se trae a aprobación y pide que se recojan en la misma.

Por su parte, el Gerente manifiesta que en el punto segundo, relativo a la aprobación del acta de la sesión anterior, y en relación al escrito e intervención del Sr. de Quinta Frutos, él manifestó y así quiere que se recoja en ese acta que el gasto al que se alude por el Sr. Consejero no es que sea de 2024 y se impute a 2025, sino que es efectivamente de 2025 y por ello se imputa a ese ejercicio, con el conocimiento y consentimiento de los auditores de la sociedad.

El acta de la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2025, con la manifestaciones efectuadas por los Sres. Moreno López y Gerente de la sociedad, se pasa a votación quedando aprobada por unanimidad de los asistentes.

3.- PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE EMVIPSA PARA EL EJERCICIO 2026.

Por el Sr. Gerente de EMVIPSA se explica el contenido del nuevo documento económico denominado Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación de EMVIPSA para el ejercicio 2026 (PAIF), y en especial las razones que han motivado su modificación respecto del aprobado el pasado día 19 de diciembre de 2025. En concreto manifiesta que se han introducido dos nuevos Capítulos, uno en Ingresos y otro en Gastos para imputar al PAIF de 2026 los ingresos provenientes de la venta de las parcelas para la ejecución de viviendas de promoción pública y la transferencia de los fondos obtenidos con dicha venta al Ayuntamiento. Así mismo, continua con su explicación, se incorpora a la Memoria el compromiso municipal de cesión de las parcelas que se citan para que la empresa pueda seguir cumpliendo con los fines contemplados en su objeto social y para equilibrar su situación patrimonial si fuera preciso.

Terminada la explicación toma la palabra la Sra. Gómez Valdés para manifestar que va a dar lectura a un escrito que ha preparado y que quiere que quede recogido en el acta de la sesión en el que se exponen las razones de su voto en contra. También va a entregar una solicitud de información dirigida al presidente y/o gerente de la sociedad que quiere que conste en acta y que se conteste a la mayor brevedad posible. El escrito dice así:

"Al Consejo de Administración de EMVIPSA.

Sesión de 16 de enero de 2026

*D.ª ÁNGELA M.ª GÓMEZ VALDÉS, Vocal/Consejera del Consejo de Administración de EMVIPSA, a efectos de incorporación al acta y al expediente, **MANIFIESTA** que emite **VOTO EN CONTRA** respecto de la aprobación del **PAIF 2026**, por la siguientes*

RAZONES

1) Vivienda: ausencia de impulso relevante y consolidación de un modelo basado en venta de suelos

- 1. No se aprecia en el PAIF 2026 un **plan significativo y estructurado de vivienda pública**, con objetivos verificables (número de viviendas, cronograma, financiación, régimen de protección, criterios y procedimiento de adjudicación).*
- 2. Se mantiene la dinámica de **enajenación de parcelas** y/o de traslado de la ejecución a terceros. Desde una perspectiva de gestión pública, se considera preferible que **EMVIPSA ejecute directamente** (o, al menos, que se justifique de forma pormenorizada por qué no se hace y qué garantías sociales se imponen).*
- 3. La utilización recurrente del patrimonio (venta/cesión) como mecanismo para equilibrar cuentas **debilita la capacidad futura** de desplegar políticas públicas de vivienda y suelo.*



2) Aparcamientos: falta de una política transformadora y predominio de actuaciones coyunturales

1. No consta un programa de aparcamientos con enfoque estructural (planificación, inversiones, criterios de movilidad, objetivos medibles).
2. Se aprecia que la actuación queda en ocasiones reducida a habilitaciones mínimas sobre parcelas privadas mediante acuerdos puntuales (acondicionamiento superficial), sin solución estable ni planificación.

3) Derechos de superficie/activos: falta de información esencial sobre cobro y regularidad

No se facilita información completa y verificable sobre derechos de superficie, cánones y explotación de activos relevantes (p. ej. residencia de mayores y zonas comerciales en Vélez y Torre del Mar): si se están cobrando, si existen deudas/impagos, si están al día, y qué controles y medidas de reclamación se aplican.

4) Instalaciones deportivas (ámbito "Maskom"): incertidumbre sobre funcionamiento, gestión y estado

No se aclara de manera suficiente si las pistas de pádel y el campo de fútbol situados sobre el ámbito "Maskom" están operativos o cerrados total/parcialmente, ni se aporta diagnóstico técnico del estado de conservación, presupuesto de reparación y modelo de explotación/gestión.

5) Gasto de personal: incremento muy elevado sin desglose detallado y riesgo de tensión de tesorería

1. El aumento de gasto de personal anunciado (aprox. 7 millones de euros) es muy relevante y no se acompaña de un desglose que permita comprobar su causa exacta (SAD, estructura, contrataciones, sustituciones, absentismo, coordinación, etc.) ni su carácter estructural/coyuntural.
2. La explicación genérica vinculada a la ayuda a domicilio resulta insuficiente sin datos completos sobre **financiación de Dependencia**, número de horas, coste/hora real, diferencia soportada por Ayuntamiento/EMVIPSA y su evolución.
3. Se teme que el PAIF no refleje de forma realista la tesorería anual y que se termine recurriendo a nuevas operaciones de crédito para atender nóminas, lo que debe evitarse y, en todo caso, anticiparse con transparencia.

6) SAD y Dependencia: falta de transparencia sobre financiación, coste real y diferencia asumida

Debe detallarse: (i) qué importe aporta la Junta de Andalucía por Dependencia y su precio/hora; (ii) el coste real del servicio y el coste/hora; (iii) la diferencia anual asumida por Ayuntamiento/EMVIPSA; y (iv) el coste y financiación del Plan Concertado, al tratarse de un servicio de alto impacto social y presupuestario.

7) Personal de mantenimiento de playas: aclaración de permanencia anual y refuerzos

No se describe con precisión si el coste del personal adscrito a mantenimiento de playas corresponde a plantilla permanente al 100% todo el año o si existen refuerzos estacionales, ni su implicación económica.

8) Enajenación de patrimonio y transferencias de capital: criterios de cálculo insuficientemente explicados

1. Se solicita explicación del criterio por el que se fija una previsión de enajenación (p. ej. **3,5 M€**) cuando existen referencias de venta superiores (p. ej. **5,8 m€**), debiendo aportarse relación de activos, tasaciones, estado de tramitación y probabilidad de ejecución en 2026.
2. Debe justificarse también la probabilidad de transferencias de capital (p. ej. **900.000 €**), origen, destino y actuaciones concretas, distinguiendo claramente inversión real de compensación de gasto corriente.

9) Equilibrio económico basado en cesiones/ventas de parcelas: situación delicada

Se reitera la preocupación por un esquema en el que el Ayuntamiento debe **ceder parcelas** a EMVIPSA y esta depende de su venta para sostener equilibrio económico, lo que compromete sostenibilidad y desplaza el riesgo al patrimonio municipal si no se corrige con reformas de gestión e inversiones.

10) Endeudamiento e intereses: falta de cuadro completo del coste financiero

No consta de manera clara el coste financiero total del endeudamiento (intereses, comisiones, calendario), ni una previsión completa que permita asegurar que el PAIF 2026 es suficiente sin recurrir a financiación adicional para gastos corrientes (especialmente nóminas).

Por todo lo anterior, D.ª ÁNGELA M.ª GÓMEZ VALDÉS formula VOTO EN CONTRA, sin perjuicio de manifestar su disposición a estudiar y apoyar un PAIF alternativo que incorpore: (i) plan de vivienda pública con objetivos y cronograma; (ii) inversiones reales significativas; (iii) transparencia y cuadro de mando del SAD; (iv) control de explotación de activos u derechos de superficie; y (v) cuadro de endeudamiento e intereses."

La solicitud que entrega y que quiere que conste en acta dice así:

"2) ESCRITO PARA ADJUNTAR AL ACTA

SOLICITUD DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN (PAIF 2026)

A LA PRESIDENCIA/GERENCIA DE EMVIPSA

Sesión de 16 de enero de 2026

D.ª **ÁNGELA M.ª GÓMEZ VALDÉS**, Vocal/Consejera del Consejo de Administración de EMVIPSA, para el adecuado ejercicio de control y a efectos de constancia en acta, **SOLICITA** la remisión por escrito y con soporte documental de la siguiente información:

A) Vivienda: ausencia de impulso relevante y consolidación de un modelo basado en venta de suelos

1. Relación de actuaciones de vivienda previstas en 2026: suelos, número estimado de viviendas, régimen (VPO u otros), calendario, procedimiento y financiación.
2. Justificación detallada de la estrategia de venta/enajenación de parcelas y, en su caso, ejecución por terceros: garantías sociales (porcentajes VPO, control de precios, adjudicación, plazos y penalidades).

B) Aparcamientos

3. Inventario de parcelas privadas habilitadas como aparcamientos mediante acuerdos: ubicación, titularidad, duración, contraprestación, costes de acondicionamiento y mantenimiento.
4. Plan 2026 de aparcamiento: inversiones reales previstas, objetivos, cronograma y criterios.



C) Derechos de superficie y explotación de activos

5. Relación de derechos de superficie/concesiones/arrendamientos vigentes (incluyendo residencias de mayores y zonas comerciales en Vélez y Torre del Mar): importes, facturación y cobros 2024-2025, estado de pagos, deudas/incidencias y medidas de reclamación.

D) Instalaciones deportivas (ámbito "Maskom")

6. Situación de funcionamiento (operativas/cerradas), estado de conservación, necesidades de reparación, presupuesto y modelo de explotación/gestión de pistas de pádel y campo de fútbol.

E) Ayuda a domicilio (Dependencia y Plan Concertado)

7. Financiación de Dependencia recibida de la Junta de Andalucía (2024-2025 y previsión 2026); importe anual, precio/hora reconocido y horas financiadas.

8. Costa real de SAD de Dependencia (2024-2025 y previsión 2026): horas efectivas, coste/hora real y desglose (personal, sustituciones, coordinación, administración, desplazamientos, etc.).

9. Diferencia anual soportada por Ayuntamiento/EMVIPSA (Junta vs coste real): cuantía y explicación.

10. Plan Concertado: coste total anual 2024-2025 y previsión 2026, horas, coste/hora real y financiación (confirmación de asunción municipal).

F) Gasto de personal y subida aprox. 7 M€

11. Desglose del incremento de gastos de personal por áreas y conceptos (SAD, estructura, obras/servicios, alumbrado, playas).

12. Cuadro comparativo 2024-2025-2026 y explicación de causas (contrataciones, retribuciones, sustituciones, absentismo, etc.).

G) Personal de mantenimiento de playas

13. Número de efectivos, tipo de contrato, coste anual, calendario de refuerzos estacionales y coste incremental.

H) Enajenación de patrimonio y previsiones

14. Justificación de la previsión de enajenación (p. ej. 3,5 M€): activos concretos, tasaciones, estado de tramitación, calendario y probabilidad de ejecución, explicando divergencias respecto de estimaciones superiores (p. ej. 5,8 M€).

15. Detalle de transferencias de capital (p. ej. 900.000 €): origen, destino, actuaciones financieras y cronograma.

I) Cesiones de parcelas del Ayuntamiento a EMVIPSA

16. Relación de cesiones, fechas, valores, finalidad y justificación de su necesidad para sostener equilibrio económico.

J) Endeudamiento e intereses

17. Cuadro completo de préstamos/pólizas vigentes y previstos en 2026: entidad, principal, plazo, tipo, comisiones, calendario e intereses 2026.

18. Informe de tesorería 2026 (previsión mensual/trimestral) que acredite suficiencia para nóminas sin necesidad de nueva financiación, o previsión y plan de contingencia en caso contrario.

Se solicita su remisión en plazo breve y razonable, con la antelación necesaria para su análisis por el Consejo.”

El Sr. de Quinta Frutos interviene para manifestar que quiere hacer constar en acta las siguientes consideraciones que hará llegar al secretario para su correcta transcripción que dicen así “que la propia comparación entre las cifras del Cuadro Resumen de Previsión de Ingresos y Gastos del año 2024, que estaban prorrogados al 2025 y las que se han venido a presentar hoy arrojan una tremenda subida de costes, concretamente los gastos de personal pasan de 30.118.031,93 € a 37.209.336,37 € lo que representa un incremento del 23,54%; los gastos en Bienes y servicios corrientes pasan de 2.698.223,36 € a 2.918.386,14 € lo que representa un aumento del 8,16%; los gastos financieros pasan de 187.181,33 a 647.592,39 € que representan un incremento del 245,91%. Hemos de entender que como la población no ha crecido más que un 3% y esta subida hay que repercutirla a los contribuyentes va a representar obligatoriamente una subida de impuestos si se quieren mantener el resto de los servicios municipales al mismo nivel. La otra alternativa es un aumento del endeudamiento y ya nos están endeudando todas las administraciones a nosotros y nuestros nietos.

Esta subida exponencial merece que nos planteemos si esta empresa es eficiente, si cumple con los objetivos que se marcó en su constitución y lo hace a menor coste que lo pudiera hacer una empresa no vinculada al Ayuntamiento. En mi opinión y con los datos que manejamos, no los cumple ni de lejos. No se trata de poner dificultades a quienes están dirigiendo en la práctica esta entidad sino de encender la alarma para no incurrir en situaciones de riesgo empresarial irreversible, entender dónde están los límites soportables y adelantarnos a una posible situación de difícil salida, por lo que incluso hay que estudiar la conveniencia de su liquidación; y buscar una solución menos costosa y más realista. Dije que he estudiado cómo han resuelto estos problemas otros Ayuntamientos, he visto que el alcalde de Estepona (José María García del Partido Popular) liquidó al menos siete sociedades municipales y con su política de contención del gasto ha conseguido el equilibrio presupuestario y liquidar toda la deuda municipal consiguiendo una bajada de impuestos”.

La Sra. Gómez Valdés en relación con dicha intervención pregunta que cómo se va a atender la ayuda a los mayores y que el Consejo parece más un pleno municipal y que un Consejo de Administración al estar llevando la reunión a un terreno de carácter político que no era su función, aunque ello no reuía la posibilidad de hacerlo llegado el caso.

El Sr. de Quinta Frutos contesta que claro que hay que entrar en terreno político y filosófico e incluso religioso, que se ha quitado la cruz de las aulas, hospitales y Ayuntamientos convirtiendo al Estado en el nuevo Dios proveedor de todo lo necesario pero que en realidad no lo consigue y hay que volver a planteamientos cristianos.

El Sr. Consejero delegado interviene para manifestar que era evidente el aumento de costes provocado por una demanda creciente de servicios sobre todo en Ayuda a Domicilio, pero que no podía plantearse dejar de prestar la atención a los usuarios.

El Sr. Moreno López adelanta que su voto será en contra porque se pretende equilibrar la economía de la empresa municipal con la cesión de terrenos pero considera que el problema de pagar las nóminas y los demás gastos de EMVIPSA deben exigir un análisis para que el problema de su déficit acumulado tenga una solución razonable y no se ponga en peligro la prestación de sus actividades.

Se inicia un debate en el que intervienen distintos Consejeros

Tras debatir sobre el contenido del nuevo documento económico, el presidente decide someter a votación el PAIF correspondiente al ejercicio 2026, siendo el resultado de la votación el de 6 votos a favor y 3 votos en contra de las Sras. Ortega Durán y Gómez Valdés y del Sr. Moreno López, adoptándose por la mayoría expuesta los siguientes

Acuerdos:

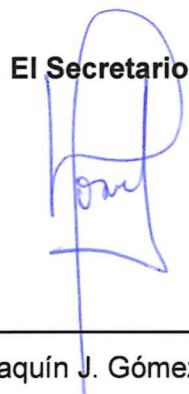
Primero: Aprobar el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación correspondiente al ejercicio 2026, así como el estado de las previsiones de ingresos y gastos que se contienen en el mismo.

Segundo: Remitir este acuerdo y el citado documento al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga a los efectos oportunos.

No habiendo otros asuntos que tratar, siendo las ocho horas y cuarenta y nueve 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