

**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 19 DE DICIEMBRE DE 2025

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 doce horas y cuarenta y un minutos del día 19 de diciembre de 2025 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 17 de diciembre de 2025 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 23 de octubre de 2025.
3. Dación de cuenta de la formalización de la escritura de compraventa de parcela para promoción de viviendas protegidas con FUNDACIÓN VIMPYCA ENTIDAD BENÉFICA DE CONSTRUCCIÓN.
4. Autorización de la formalización de la operación de crédito acordada por el Consejo de Administración.
5. 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 PAIF correspondiente al ejercicio 2026 para su consolidación con los Presupuestos Generales del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga antes de que finalice 2025.

Antes de someter a votación la urgencia de la sesión el Sr. Pérez Atencia pide que conste en acta que ha existido una filtración de documentación del Consejo de Administración hacia una página web antes de su toma en consideración y que entiende que esa filtración ha debido ser realizada por parte de algún consejero puesto que la documentación aún no es pública hasta tanto se apruebe el acta de la sesión. Considera que a la vista de la legislación de aplicación esa actuación podrá ser objeto de algún procedimiento que depure las responsabilidades que pudieran derivarse del hecho de hacer público documentos antes de su aprobación por el Consejo, pudiéndose dar el caso de que sean modificados con lo que no coincidirían con los filtrados y publicados en esa página web. En este sentido, como Consejero Delegado va a estudiar si esta actitud puede ser objeto de un procedimiento judicial que analice si se ha respetado el contenido de la Ley de Protección de Datos.

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 y 3 abstenciones de las Sras. Ortega Duran y Gómez Valdés 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 23 DE OCTUBRE DE 2025.

Habiéndose remitido el acta de la sesión celebrada el día 23 de octubre 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.

Por el Sr. De Quinta Frutos se presenta un escrito en el que constan unas manifestaciones que quiere que se recojan en el acta que se trae a aprobación porque las hizo en la sesión pero no figuran en ella recogidas.

El Secretario contesta que no hay inconveniente siempre que no afecten al acuerdo adoptado ni al sentido de su voto y aclara que en el acta se recogen aquellas manifestaciones que expresamente así se solicitan o aquéllas que dan sentido a los acuerdos adoptados.

El escrito presentado por el Sr. de Quinta Frutos es del siguiente tenor literal:

“Preguntas que hice al Gerente:

1.- Que según normativa contable, los gastos de personal correspondientes a la ampliación del convenio colectivo publicado en el BOP de Málaga n.º 9 de 15 de enero de 2020 y generados en 2024 debían aplicarse a dicho año no derivados al ejercicio siguiente.

Se me contestó por parte de otros consejeros que era mejor pasarlos a 2025.

2.- Pregunté si los auditores tenían conocimiento de esto y me contestó el Gerente que sí, que ellos entendían que dicho gasto se podía aplicar al año 2025.

Ante dicha discrepancia procedí a abstenerme en la votación de la aprobación de cuentas.

3.- También advertí que si hay certeza de que se va a incurrir en mayores costes de personal, y dado que esta entidad en la práctica solo tiene un cliente, es necesario subir el precio de los servicios prestados para alcanzar cuentas de resultados equilibradas y no incurrir en pérdidas recurrentes.”

El Gerente manifiesta 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 del día 23 de octubre de 2025, con la manifestaciones contenidas en el escrito del Sr. De Quinta Frutos, se pasa a votación quedando aprobada por unanimidad de los asistentes.

[Handwritten signature]

3.- DACIÓN DE CUENTA DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARCELA PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS CON FUNDACIÓN VIMPYCA ENTIDAD BENÉFICA DE CONSTRUCCIÓN.

Se da cuenta de la formalización de la escritura pública de compra venta de fecha 3 de diciembre de 2025 entre EMVIPSA y la adjudicataria del Lote 2, FUNDACIÓN VIMPYCA ENTIDAD BENÉFICA DE CONSTRUCCIÓN, con lo que se da inicio al proceso de promoción de las viviendas de promoción publica en la parcela de la Calle Laureano Casquero de Vélez-Málaga.

Los Consejeros quedan enterados.

4.- AUTORIZACIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE CRÉDITO ACORDADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Por el Sr. Gerente se explica el contenido de la propuesta del Sr. Consejero Delegado en relación con la formalización de una operación financiera con la entidad financiera BBVA que concluye en "al Consejo de Administración, propongo:

"Primero: Autorizar la formalización de una operación financiera con la entidad BBVA por un importe de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €), correspondiente al incremento de financiación rechazado por la entidad Caja Rural del Sur, destinada a atender los gastos derivados de la prestación de los servicios públicos encargados por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, así como al cumplimiento de las obligaciones económicas de EMVIPSA.

Segundo: Justificar la elección de la entidad BBVA por razones de urgencia, eficacia y operatividad, al tratarse de la entidad financiera con la que el Ayuntamiento de Vélez-Málaga mantiene su operativa habitual, lo que permite una tramitación inmediata de la operación y garantiza la continuidad de los servicios públicos gestionados por esta empresa municipal.

Tercero: Facultar al Sr. Presidente del Consejo de Administración para que pueda suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la formalización, ejecución y desarrollo de la operación financiera aprobada, así como para realizar cuantas actuaciones resulten precisas para su plena efectividad."

El Sr. Gerente expone que después de la aprobación del aumento de la operación financiera, Caja Rural del Sur ha mostrado su imposibilidad para atender el incremento de dos millones solicitado. Ante la necesidad de atender los compromisos de la empresa se decidió mantener una reunión con el BBVA, proveedor financiero del Ayuntamiento, que se ha mostrado favorable a conceder el mayor importe aprobado por el Consejo, esto es, los dos millones de euros.

La Sra. Gómez Valdés da lectura a un escrito que quiere que conste en el acta con el siguiente contenido:

"En relación con el **punto 4 del orden del día** ("Autorización de la formalización de la operación de crédito acordada por el Consejo de Administración"), y en



conexión con el acuerdo adoptado por este Consejo en sesión de 23 de octubre de 2025, solicito que conste en el acta lo siguiente:

Primero. La documentación facilitada para esta sesión resulta insuficiente para una decisión informada: no consta un detalle mínimo y verificable de las condiciones esenciales de la operación que se pretende autorizar (importe, plazo, tipo o coste financiero, comisiones y gastos principales, y coste total estimado), ni se acompaña documentación justificativa comparable que permita valorar su conveniencia económica.

Segundo. Ruego se aclare expresamente en la sesión, para que conste en acta: (i) si la operación aprobada el 23/10/2025 llegó a formalizarse total o parcialmente y, en su caso, en qué fecha y condiciones esenciales; y (ii) si, a día de hoy, ya se ha realizado la contratación o firma con una entidad bancaria de la alternativa propuesta, o existe algún compromiso asumido (precontrato, póliza preparada, aceptación de oferta, aprobación interna, etc.). Asimismo, que se precise si la operación actual es *sustitutiva o complementaria de la anterior* y qué efectos produce sobre el acuerdo de 23/10/2025 en lo incompatible.

Tercero. A lo anterior se añade que este asunto se trae a un Consejo extraordinario con un margen de reacción muy limitado, sin tiempo razonable para analizar condiciones y alternativas. En estas circunstancias, votar a favor supondría asumir una decisión económica relevante sin la información mínima exigible ni un contraste suficiente de opciones.

Por todo lo anterior, y por la insuficiencia de información y la forma de proceder y plazos de remisión, anuncio que mi voto es EN CONTRA.

Cuarto. Precisamente para evitar que esta situación se repita, propongo que conste como criterio de buen gobierno para futuras operaciones de financiación que, antes de someterlas a votación, se aporte siempre: (i) ficha completa de condiciones esenciales y coste total estimado; (ii) un cuadro comparativo de ofertas solicitadas a varias entidades (al menos tres), de modo que el Consejo pueda elegir con base económica objetiva y con documentación remitida con antelación suficiente."

El Sr. Gerente le responde que la operación que se propone se corresponde con los dos millones de aumento que ya aprobó el Consejo de Administración el día 23 de octubre de 2025 y que Caja Rural del Sur, entidad con la que se proponía formalizar, ha manifestado que no los puede financiar. Que ante esta situación y con la finalidad de atender de forma urgente los compromisos de la empresa se contactó con la entidad BBVA que ha considerado la posibilidad de su financiación, siempre que ésta sea aprobada por el Consejo de Administración y que, en ningún caso, el importe propuesto supone una mayor financiación sobre la ya aprobada por el Consejo.

Tras debatir sobre el contenido de la propuesta, el presidente decide someterla a votación, siendo el resultado de la misma 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: AUTORIZAR la formalización de una operación financiera con la entidad BBVA por un importe de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €), destinada a atender los gastos derivados de la prestación de los servicios públicos encargados por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, así como al cumplimiento de las obligaciones económicas de EMVIPSA.

Segundo: FACULTAR al Sr. Presidente del Consejo de Administración para que pueda suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la formalización, ejecución y desarrollo de la operación financiera aprobada, así como para realizar cuantas actuaciones resulten precisas para su plena efectividad.

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

Por el Sr. Gerente de EMVIPSA se explica el contenido del documento económico denominado Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación de EMVIPSA para el ejercicio 2026 (PAIF), deteniéndose en las magnitudes más relevantes.

Se inicia el debate en el que intervienen gran parte de los Consejeros, tomando la palabra la Sra. Gómez Valdés para dar lectura a un escrito que quiere que conste en el acta con el siguiente contenido:

"En relación con el PAIF 2026, solicito que conste en acta que **mi voto es EN CONTRA.**

Primero. El PAIF muestra un volumen económico muy elevado, pero con una estructura claramente tensionada: los gastos de personal ascienden a 37.209.336,37 € sobre un total de gastos de 40.792.060,52 €, mientras que las inversiones reales son únicamente 16.845,62 €. Esto refleja un modelo que crece en estructura pero prácticamente no invierte en mejora, modernización o eficiencia, lo que incrementa el riesgo de que el sistema "se hinche" y termine siendo insostenible.

Segundo. Consta además una dependencia muy intensa de financiación externa: el total de ingresos es de 41.692.060,52 €, con transferencias corrientes por 34.719.180,81 €, y, según el propio anexo, ingresos propios EMVIPSA 318.764,02 € frente a transferencia por déficit de explotación de 34.719.180,81 €. Siendo el Ayuntamiento el único cliente, esta dependencia concentra el riesgo: cualquier tensión presupuestaria municipal se traslada de inmediato a la viabilidad del plan.

Tercero. En este contexto, considero imprescindible extremar los controles sobre dimensionamiento y contratación de personal. Sin prejuzgar casos concretos, el PAIF, tal como está planteado, **no incorpora garantías suficientes** (en la documentación remitida a este Consejo) sobre criterios

objetivos de necesidad, productividad y procedimientos de selección equiparables a los principios de publicidad, mérito y capacidad, lo que incrementa el riesgo de sobredimensión estructural y de pérdida de control del gasto.

Cuarto. Finalmente, hago constar mi disconformidad con la **forma de tramitación**, al haberse facilitado la documentación con un **escasísimo margen de horas** para su estudio, lo que impide un análisis responsable y comparativo del impacto económico y de alternativas de contención.

Por todo ello, y por prudencia financiera y de buen gobierno, mantengo el **voto EN CONTRA.**”

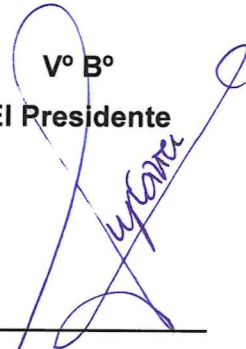
Tras debatir sobre el contenido del documento económico, el presidente decide someter a votación el PAIF correspondiente al ejercicio 2026, siendo el resultado de la votación el de 6 votos a favor y 3 votos en contra de las Sras. Ortega Durán y Gómez Valdés y del Sr. Moreno López, adoptándose por la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

