



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS RELATIVAS AL CONTRATO DE SERVICIOS DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE PALAU DE CONGRESSOS DE PALMA, S.A. Y REVISIÓN Y VERIFICACIÓN DE LAS CUENTAS AUDITADAS DE MELIA HOTELS INTERNARIONAL, S.A. RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO PALAU DE CONGRESSOS DE PALMA.**

**LOTE A: AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE PALAU DE CONGRESSOS DE PALMA, S.A.**

**I.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es la realización de la auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2018 de la sociedad Palau de Congressos de Palma S.A.

El objetivo de dichos trabajos consiste en obtener la opinión independiente que determine si las cuentas de la sociedad tomadas en su conjunto expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a la fecha a que se refiere el balance de situación y de los resultados de sus operaciones obtenidos durante el ejercicio económico objeto de la auditoría.

Los trabajos de auditoría incluidos en este contrato se llevarán a cabo de acuerdo con la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas y las normas de auditoría y revisión de generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas por los responsables.

**II.- CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A PRESTAR**

Las cuentas anuales están formadas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria.

La memoria está constituida por todas aquellas notas explicativas que sean necesarias para la adecuada interpretación y comprensión de las cuentas anuales.

Para la presentación de las cuentas anuales se utilizarán los formatos requeridos por la legislación vigente.

Los responsables de PCP son los responsables de que la preparación y el contenido de las cuentas anuales sean acordes con los principios y las normas de contabilidad generalmente aceptados.



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

Es responsabilidad del adjudicatario expresar su opinión sobre las cuentas anuales en su conjunto, basándose en el trabajo realizado de acuerdo con la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas y las normas de auditoría y revisión de generalmente aceptadas.

### **III.- ALCANCE DE LOS TRABAJOS**

Determinar si a juicio del auditor la información presentada por PCP en las cuentas anuales se presenta adecuadamente, de acuerdo con la normativa de aplicación, y expresan fielmente el resultado de la gestión y su realidad patrimonial.

Comprobar que la memoria recoge la información requerida por la normativa de aplicación.

Determinar si se ha cumplido la legalidad vigente en la gestión de los fondos públicos recibidos.

Evaluar si la situación fiscal ante la Hacienda pública se adapta a la legalidad vigente y determinar las posibles contingencias fiscales existentes.

El trabajo del adjudicatario debe fundamentarse, principalmente, en pruebas selectivas de los registros contables.

Para el desarrollo de su trabajo, el adjudicatario dispondrá de los registros auxiliares de contabilidad de PCP, así como diversa información contable, extracontable y financiera, y las oportunas explicaciones por parte del personal de PCP y sus asesores en referencia a las mismas.

Si los licitadores consideran que necesitan información de las cuentas anuales de PCP para presentar su oferta, podrán dirigirse a PCP para solicitarlas.

En ningún caso será admisible como causa que imposibilite la ejecución del objeto del contrato la alegación para el contratista del desconocimiento del volumen de operaciones, o del tamaño de PCP, o cualquier otro motivo de insuficiencia de información no facilitada mediante este pliego.

### **IV.- INFORMES**

Como resultado de su trabajo el adjudicatario deberá presentar:

1- INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA, en el que se manifestará, de forma clara y precisa, si las cuentas anuales ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de PCP, de acuerdo con el marco normativo de informativo de información financiera que resulte de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. En cualquier caso, el informe contendrá los aspectos señalados en el artículo 5 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

2- CARTA DE RECOMENDACIONES, del análisis y valoración de los sistemas administrativos y de control interno de PCP se presentará un documento aparte, identificado como “Carta de recomendaciones”, las oportunas recomendaciones para la corrección de las debilidades detectadas en el ejercicio de la función auditora. El citado documento se dirigirá exclusivamente a los responsables de la gestión de PCP para mejorarla.

En la memoria de planificación de los trabajos de auditoría a presentar por el adjudicatario se tendrán que determinar los criterios de materialidad que utilizará el auditor para poder dar opinión con relación a este informe.

Los informes citados tendrán que entregarse, además, en los siguientes soportes informáticos, de acuerdo con las instrucciones del director del contrato:

- En formato PDF (escaneados los originales firmados de los informes de auditoría, y carta de comentarios y de las cuentas anuales, así como las alegaciones y la contestación a las alegaciones).
- En formato WORD para OFFICE 97 el informe de auditoría, y la carta de recomendaciones.

#### **V.- NORMAS RELATIVAS AL SUJETO AUDITOR**

La firma contratada se compromete a aportar al personal profesional con la experiencia y la formación adecuada para realizar los trabajos bajo la responsabilidad de un socio de la firma que figure inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

En todo caso, la experiencia en auditoría de las personas que integren el equipo de trabajo no podrá ser inferior a 3 años.

A estos efectos tendrá que presentarse un currículum de todos y cada uno de los miembros que forman el equipo de auditoría.

El equipo inicial de trabajo no podrá ser modificado en el transcurso de la auditoría sin el conocimiento y autorización de PCP. No obstante PCP, si lo estima oportuno podrá proponer al contratista, una vez adjudicado el concurso, la sustitución de uno o más componentes del equipo de auditoría ofrecido por otros considerados más idóneos.

Los documentos de trabajo, así como el resto de documentación que haya servido de apoyo para la elaboración de los informes mencionados en los apartados IV de este pliego de prescripciones técnicas, estarán a disposición de PCP por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha del informe de auditoría, y serán presentados a requerimiento de PCP en el plazo máximo de 5 días desde su solicitud.

Asimismo, los citados papeles de trabajo tendrán que quedar a disposición del contratista que en ejecuciones futuras puedan resultar adjudicatarios de los trabajos de auditoría.



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

El adjudicatario no podrá utilizar para si mismo ni proporcionar a terceros ningún dato sobre los trabajos contratados, ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos. Asimismo, el adjudicatario deberá observar reserva absoluta de la información obtenida en el desarrollo de la colaboración y será responsable, en todo caso, de los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

#### **IV.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución de este contrato se extenderá desde el 1 de enero de 2018, o desde la fecha de formalización del contrato, si es posterior, hasta el 31 de diciembre del ejercicio 2019.

No obstante, el órgano de contratación, podrá acordar la prórroga de este contrato. Se podrán autorizar, como máximo, 2 prórrogas de un año (una primera de 01/01/20 al 31/12/20 y una segunda de 01/01/21 al 31/12/21). En caso de acordarse la prórroga del contrato del contrato, PCP lo tendrá que comunicar al adjudicatario del presente concurso antes del 30 de noviembre.

Cada ejercicio y como máximo hasta el 31 de enero del año posterior el ejercicio a auditar, los adjudicatarios del contrato tendrán que presentar una memoria de planificación de los trabajos de auditoría y los programas de trabajo.

Una vez finalizado el trabajo de campo de auditoría, y antes de la entrega de los informes provisionales a PCP, los borradores de informe serán discutidos con la gerencia de PCP. A este efecto, se convocará una reunión de cierre o *closing*, para discutir los principales puntos que aparecerán en el informe provisional.

Cada ejercicio y como máximo hasta el 15 de mayo del año posterior el ejercicio a auditar, siempre que haya transcurrido un plazo mínimo de 45 días desde la fecha de cierre definitivo de las cuentas anuales de PCP, se entregarán los informes provisionales.

Una vez entregados los informes provisionales a PCP para discutirlos, se procederá a revisarlos y comentarlos con la auditora en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde la fecha de entrega.

Cada ejercicio y máximo el 15 de junio del año posterior al ejercicio a auditar, se entregarán a PCP los Informes definitivos enunciados en el punto IV de este pliego de prescripciones técnicas.

#### **V.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo contrato y a satisfacción de PCP, la totalidad de su objeto.



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

## **LOTE B: REVISIÓN Y VERIFICACIÓN DE LAS CUENTAS AUDITADAS DE MELIA HOTELS INTERNARIONAL, S.A. RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO PALAU DE CONGRESSOS DE PALMA.**

### **I.- ANTECEDENTES**

La presente licitación viene motivada por el contrato de arrendamiento del complejo Palau de Congressos y Hotel de Palma suscrito entre la Sociedad Palau de Congressos, S.A. y Meliá Hotels International (expediente 2/2016).

El régimen económico del meritado contrato y sus pliegos establecen que el adjudicatario deberá pagar a PCP una contraprestación económica consistente en una retribución fija y una variable, ambas con carácter anual.

De conformidad con los pliegos y el contrato y de acuerdo con la oferta económica presentada por MHI, ésta debe ingresar a PCP, una renta anual fija de 2.151.001€ y una renta variable del 5'59% del importe neto de la cifra de negocios que obtenga cada año, cada una de las personas, físicas o jurídicas, que exploten los distintos centros de negocio o espacios del Complejo, considerando a estos efectos la cifra de negocios que resulte de aplicar el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en el caso de personas jurídicas y considerando en el caso de personas físicas "los ingresos de explotación" incluidos en los "ingresos íntegros" del apartado "Rendimientos de actividades económicas en estimación directa". Este importe variable anual iniciará su devengo a la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del Arrendador al Arrendatario. El pago de la correspondiente anualidad que realice el Arrendatario, cuyo detalle deberá facilitar al Arrendador y, sin perjuicio de lo anterior, una vez que sean facilitadas al Arrendador, conforme a lo dispuesto en los Pliegos, las cuentas auditadas, relativas a la unidad contable de explotación del Complejo y de todos los espacios cedidos/subarrendados, se regularizará el pago efectuado y el Arrendador podrá verificar el cálculo del total del importe neto de la cifra de negocios mediante una auditoría.

### **II.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es la realización del informe de auditoría de las cuentas relativas a la explotación del complejo de Palau de Congressos de Palma S.A. (PCP), presentadas por MELIA HOTELS INTERNATIONAL, S.A. (MHI), correspondientes a los ejercicios contables 2017 y 2018.

El principal objetivo perseguido por PCP con el presente contrato es la realización de un informe de verificación de la información financiera suministrada por MELIA INTERNATIONAL HOTELS S.A. (MHI) a los efectos del cálculo de la renta variable del contrato de arrendamiento citado anteriormente para cada uno de los ejercicios contables 2017 y 2018. Para ello es necesario verificar, mediante la realización de unos procedimientos acordado, el total del importe neto de la cifra de negocios aportada por MHI. A tales efectos, es preciso contar con



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

una opinión profesional e independiente que determine si las cuentas aportadas por MHI incluyen la integridad de los ingresos obtenidos por los distintos centros de negocio o espacios del Complejo y si su valoración se ha realizado de acuerdo con la normativa contable y financieras aplicable y expresa los resultados de sus operaciones obtenidos durante los ejercicios económicos 2017 y 2018.

Para ello el adjudicatario dispondrá de las cuentas auditadas de MHI relativas a la unidad contable de explotación del Complejo y de todos los espacios cedidos y subarrendados, así como todos los datos que requieran para la realización de su trabajo.

## **II.- CONTENIDO, DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LOS TRABAJOS**

Los licitadores presentarán una propuesta técnica con los procedimientos de revisión a aplicar sobre la información financiera, con una descripción específica de cada procedimiento y su alcance. Dicha propuesta técnica será uno de los aspectos objeto de negociación con PCP.

El trabajo se realizará siguiendo las normas profesionales de general aceptación en España aplicables a los encargos de procedimientos acordados basados en la norma internacional ISRS 4400 que regula la actuación del auditor en este tipo de encargos.

Los procedimientos de revisión a aplicar deberán servir de base para determinar si a juicio del auditor, la información presentada por MHI en las cuentas anuales expresa fielmente el volumen de negocios anual obtenido por la explotación del Palau de Congressos y Hotel de Palma. Asimismo, deberá verificar que la información presentada por MHI incluye la integridad de los ingresos obtenidos y su valoración se ha realizado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulte de aplicación, a los efectos de verificar la renta variable aportada por MHI,

Asimismo, y durante la vigencia del contrato, la adjudicataria deberá resolver las dudas que PCP le plantee, así como emitir y trasladar informes, dictámenes o cualquier otro documento relacionado con el objeto del Contrato que le sea solicitado, en un plazo máximo de 48 horas.

## **IV.- INFORMES**

Como resultado de su trabajo el adjudicatario deberá presentar un INFORME de procedimientos acordados que describirá los hechos detectados en la aplicación de cada uno de los procedimientos llevados a cabo.

La adjudicataria deberá entregar el INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS:

- en soporte papel: 4 ejemplares originales firmados.
- en soporte informático, de acuerdo con las instrucciones del director del contrato: en formato PDF (escaneados los originales firmados).

## **V.- NORMAS RELATIVAS AL SUJETO AUDITOR**



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

La firma contratada se compromete a aportar al personal profesional con la experiencia y la formación adecuada para realizar los trabajos bajo la responsabilidad de un socio de la firma que figure inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

En todo caso, la experiencia en auditoría de las personas que integren el equipo de trabajo no podrá ser inferior a 3 años.

A estos efectos tendrá que presentarse un currículum de todos y cada uno de los miembros que forman el equipo de auditoría.

Los documentos de trabajo, así como el resto de documentación que haya servido de apoyo para la elaboración de los documentos mencionado en el punto IV de este pliego de prescripciones técnicas, estarán a disposición de PCP por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de emisión del informe, y serán presentados a requerimiento de PCP en el plazo máximo de 5 días desde su solicitud.

Asimismo, los citados papeles de trabajo tendrán que quedar a disposición del contratista que en ejecuciones futuras puedan resultar adjudicatarios de los trabajos de auditoría.

El adjudicatario no podrá utilizar para si mismo ni proporcionar a terceros ningún dato sobre los trabajos contratados, ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos. Asimismo, el adjudicatario deberá observar reserva absoluta de la información obtenida en el desarrollo de la colaboración y será responsable, en todo caso, de los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

La empresa adjudicataria adoptará todas las medidas adecuadas para garantizar la independencia y objetividad tanto de la empresa como de todo el personal asignado a la ejecución del contrato, evitando cualquier tipo de incompatibilidad o independencia respecto de MHI o los beneficios auditados.

A tales efectos, antes de iniciar los trabajos, el socio responsable de la adjudicataria enviará a PCP una declaración de compatibilidad y ausencia de conflicto de intereses respecto de MHI y los beneficios auditados.

En el supuesto que durante la ejecución del contrato se evidenciarán o generaran cualquier tipo de conflictos de intereses, serán inmediatamente comunicados al director del contrato para que se adopten las medidas correctoras adecuadas.

#### **IV.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución de este contrato se extenderá desde el 1 de enero de 2018, o desde la fecha de formalización del contrato, si es posterior, hasta el 31 de diciembre de 2019 o, en su caso, del ejercicio prorrogado.



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

El órgano de contratación tiene potestad, si así lo decide, para acordar la prórroga de este contrato.

Se podrán autorizar, como máximo, 2 prórrogas de un año (una primera de 01/01/20 al 31/12/20 y una segunda de 01/01/21 al 31/12/21). En caso de acordarse la prórroga del contrato del contrato, PCP lo tendrá que comunicar al adjudicatario del presente concurso antes del 30 de noviembre.

Cada ejercicio los adjudicatarios del contrato tendrán que presentar una memoria de planificación de los trabajos de auditoría con los procedimientos de revisión a aplicar sobre la información financiera. Constituirá la primera fase de ejecución del contrato la realización de un informe provisional sobre los aspectos a revisar y la documentación a solicitar.

Una vez finalizado el trabajo de campo de auditoría, y antes de la entrega del informe provisional, el borrador de informe será presentado a la gerencia de PCP. A este efecto, se convocará una reunión, para discutir los principales puntos que aparecerán en el INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS.

De acuerdo con la cláusula del Contrato de arrendamiento del Complejo de Palau de Congressos de Palma MHI deberá facilitar a los auditores todos los datos que le sean requeridos. La cifra total del importe neto de la cifra de negocios resultante de esta auditoría será comunicada a MHI en el plazo de 10 días naturales, desde que haya facilitado la documentación correspondiente, procediéndose a la regularización que en su caso proceda. Constituirá, por tanto, la segunda fase de ejecución del contrato la entregará a PCP del INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS, en el plazo de 10 días naturales desde la entrega, por parte MHI de la documentación final requerida por el auditor.

Los procedimientos de revisión a aplicar serán los que se acuerden entre el adjudicatario y PCP, de acuerdo con la negociación llevada a cabo para adjudicar este contrato.

#### **V.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo contrato y a satisfacción de PCP, la totalidad de su objeto.