



CLAUSULAS QUE REGIRAN EL CONTRATO DEL SERVICIO DE AUDITORIA DE SOMUVISA PARA EL EJERCICIO 2017.

PRIMERA.- Objeto del contrato.

El presente contrato tiene por objeto realizar la auditoria de las cuentas anuales de la Sociedad Municipal de Vivienda de Jaén, S.A.U. (que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria), por el período de UN año, comprendiendo , por tanto, la realización de la auditoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio que media entre el 1 de Enero de 2017 y el 31de Diciembre de 2017 de la Sociedad

Al completar la auditoria, el contratista emitirá informe que contendrá la opinión técnica sobre las cuentas anuales examinadas y, en su caso, sobre la información contable contemplada en el informe de gestión.

Adicionalmente, el contratista informará a los Administradores sobre las debilidades significativas que, en su caso, se hubiesen identificado en la evaluación del control interno.

SEGUNDA.- Responsabilidades y limitaciones de la auditoría

El contratista ejecutará el servicio de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, así como con las normas internacionales de Auditoria (en adelante N.I.A.-ES) publicadas en el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sin existir exclusividad en la prestación de servicios a esta Sociedad. En consecuencia, en bases selectivas, se obtendrán la evidencia justificativa de la información incluida en las cuentas anuales, se evaluarán los principios contables aplicados, las estimaciones significativas realizadas por los Administradores y la presentación global de las citadas cuentas anuales.

Igualmente, el contratista comprobará, en su caso, la concordancia de la información contable que contiene el informe de gestión con las cuentas anuales.

Como parte de la auditoría, y únicamente a efectos de determinar la naturaleza, oportunidad y amplitud de los procedimientos de auditoría, el contratista efectuará un estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Sociedad. Sin embargo, ello no será suficiente para permitir a la contratista expresar una opinión específica sobre la eficacia de la estructura de control interno en lo que se refiere a la información financiera.



El objetivo del trabajo, en relación al estudio evaluación del sistema de control interno, es obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales estén libres de errores o irregularidades significativos, aunque la estructura efectiva de control interno reduce la probabilidad de que puedan existir riesgos de errores o irregularidades y de que no sean detectados, no elimina tal posibilidad, pudiéndose no detectar incorrecciones materiales incluso aunque la auditoría se planifique y se ejecute adecuadamente de conformidad con las NIA-ES

Por dicha razón y dado que el examen está basado principalmente en pruebas selectivas, el contratista no puede garantizar que se detecten todo tipo de errores o irregularidades, en caso de existir.

Asimismo, el trabajo de auditoria no está específicamente destinado a detectar irregularidades de todo tipo e importe que hayan podido cometerse y, por lo tanto, no puede esperarse que sea uno de sus resultados. No obstante, el auditor planificará su examen teniendo en cuenta la posibilidad de que pudieran existir errores o irregularidades con un efecto significativo en las cuentas anuales.

La opinión técnica del auditor de cuentas proporciona un mayor grado de fiabilidad a las cuentas anuales, pero no incluye la predicción de sucesos futuros, por lo tanto, la emisión de un informe sin salvedades sobre las cuentas anuales, no constituye una garantía sobre la viabilidad futura de una entidad. No obstante, el auditor de cuentas debe prestar atención a aquellas situaciones o circunstancias que le puedan hacer dudar de la continuidad de la actividad normal de la entidad a lo largo del próximo ejercicio económico, para decidir si las mismas han de influir en su opinión.

La auditoría se planificará y ejecutará apropiadamente en tiempo y forma, comunicándoseles oportunamente, la composición del equipo de auditoria y, en su caso, aquellos aspectos derivados de la planificación que determine como relevantes en nuestro trabajo.

Se acuerda la entrega del informe de auditoría conforme a los plazos previstos en el artículo 164 del R.D. 1/2010 de Ley de Sociedades de Capital, de convocatoria de "Junta Ordinaria", con los plazos mínimos establecidos en el artículo 270 de la mencionada Ley y bajo con los condicionantes previsto en este documento. En el caso de que fuese imposible la emisión en tiempo de una opinión por otros factores no imputables al auditor, se detallará en un escrito todas las circunstancias determinantes de la falta de emisión del informe y se remitirá a la sociedad en tiempo y forma.



La comunicación de aspectos relacionados con el encargo de auditoría y sus resultados, se realizará de forma fehaciente entre las partes, pudiendo consistir en la convocatoria de reuniones personales (si así se determina en los trabajos por parte del auditor) o a través de medio de mensajería o correo que verifiquen la entrega de la documentación enviada.

Los papeles de trabajo preparados en relación con la auditoria son propiedad del auditor, constituyen información confidencial, y se mantendrán en poder del contratista de acuerdo con las exigencias previstas en los artículos 30 y 31 de la Ley 22/2015, de 20 de junio, de Auditoría de Cuentas, por el que la entidad auditora y su personal estarán obligados a mantener el secreto de cuanta información conozca en el ejercicio de su actividad, no pudiendo hacer uso de la misma para finalidades distintas de las de la propia auditoría de cuentas, salvo expreso consentimiento escrito de la entidad auditada o imperativo legal (como sería lo establecido en el artículo 32 del citado cuerpo legislativo o en el artículo 3 de la Ley 19/1993, de 28 de Diciembre, sobre determinadas medidas de Prevención del Blanqueo de Capitales).

Por otra parte, en la realización del trabajo, el contratista mantendrá siempre una situación de independencia y objetividad, tal y como exige la normativa de auditoria de cuentas a este respecto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante LOPD), los datos de personas de contacto que se faciliten a lo largo de la prestación de los servicios objeto de este contrato, serán incorporados al fichero denominado "SOMUVISA", titularidad de _____ con domicilio en _____. La finalidad de la recogida de sus datos es gestionar los servicios objeto de este contrato, así como otros que pueda demandar la entidad auditada, y facilitarle, en su caso, información económica, contable o jurídica que pueda resultar de su interés, siendo los únicos destinatarios de sus datos los profesionales a nuestro cargo, encargados de llevar a cabo dichas funciones. Dada la finalidad del fichero, los datos de personas de contacto serán conservadas mientras el afectado no exprese su voluntad contraria. En cualquier caso, en todo momento, los afectados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación cancelación y oposición mediante comunicación a la dirección arriba indicada.

En relación con la prestación de servicios de este contrato _____ tratará los datos de carácter personal a los que pudiera acceder durante la misma de conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la LOPD: que únicamente tratará los datos con arreglo a las instrucciones de la entidad auditada; que no los aplicará o utilizará con un fin distinto al previsto en los servicios pactados ni los comunicará a otras personas, a excepción de lo dispuesto en el párrafo siguiente y que implantará y mantendrá



en los ficheros que contengan datos de carácter personal, propiedad de la entidad auditada a los que tenga acceso, las medidas de índole técnica y organizativa oportunas para alcanzar el nivel de seguridad exigible conforme a lo establecido en el art. 9 de la LOPD y en el R.D. 1720/2007, de 21 de diciembre, y en cualquier otra norma que lo complemente, modifique o derogue en el futuro.

Por el presente, la Sociedad Municipal de Vivienda de Jaén, S.A.U, autoriza expresamente a _____ para que subcontrate con terceros la custodia de las copias de seguridad de los datos y el mantenimiento de los servicios donde se mantiene la información, los cuales estarán sujetos al cumplimiento de las mismas medidas de seguridad mencionadas en el párrafo anterior. En todo caso comunicará previamente a SOMUVISA dicha subcontratación con identificación del subcontratista y contrato que se pretende celebrar, del que una vez firmado se dará traslado de uno de los originales a SOMUVISA. Si estuviese ya firmado lo aportará para su autorización como documento anejo a este contrato.

Una vez finalizados los servicios pactados, _____ procederá a destruir los datos personales obtenidos durante la ejecución de los servicios, con independencia del soporte o documento en que éstos consten, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 10 de la LOPD. No obstante _____ queda autorizado a conservar aquellos datos estrictamente necesarios para poder justificar la prestación de servicios profesionales para el caso de que la misma fuera cuestionada y por el tiempo para la prescripción legalmente establecido.

Si por alguna circunstancia impuesta por SOMUVISA no se presta la mayor colaboración para poder revisar y fotografiar, en unas fechas próximas al cierre del ejercicio, el estado de obra de las promociones contabilizadas en existencias, en el informe de auditoría se indicará, si corresponde en función de la importancia, tal limitación al alcance, valorando los efectos de dicha salvedad según la N.I.A.-ES 705.

TERCERA.- Responsabilidad y manifestaciones de los Administradores.

SOMUVISA toma conocimiento y acepta que los servicios contratados al auditor en ningún caso se prestan en régimen de exclusividad.

SOMUVISA reconoce y entiende que en el ámbito de esta auditoría:

1.- Se reconoce y comprende la responsabilidad del gobierno de dicha entidad en la preparación de los estados financieros, así como su presentación fiel.



2.- El control interno de la dirección es adecuado para la preparación de los estados financieros libres de incorrección material debida a fraude.

3 – La necesidad de proporcionar al auditor:

3.1 Acceso a toda la información de la que tenga conocimiento la dirección que sea relevante para la preparación de los estados financieros, tal como registros, documentación y otro material.

3.2. Información adicional que pueda solicitar el auditor a la dirección para los fines de la auditoria.

3.3. Acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales el auditor considere necesario obtener evidencia de auditoría.

La formulación de las cuentas anuales a las que se ha hecho referencia anteriormente es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Corresponde, así pues, a la dirección de la sociedad determinar el control interno que resulta necesario para permitir la preparación de los estados financieros. Así mismo, el registro de las operaciones en los libros de contabilidad y el mantenimiento de una estructura de control interno que sea suficiente para permitir la elaboración de unas cuentas anuales fiables es responsabilidad de los administradores, así como proporcionar, cuando sen solicitados, los registros contables de la sociedad y la información relativa a los mismos.

Así mismo el registro de las operaciones en los libros de contabilidad y del mantenimiento de una estructura de control interno que sea suficiente para permitir la elaboración de unas cuentas anuales fiables es responsabilidad de los Administradores, así como de proporcionar, cuando sean solicitados, los registros contables de la Sociedad y la información relativa a los mismos.

La entidad contratante proporcionará al auditor los medios adecuados para la prestación de los servicios objeto del contrato en sus instalaciones, en particular, facilitando un entorno apropiado para la realización de los trabajos y el acceso a las redes y medios de comunicación que se pacten.

La Sociedad deberá comunicar por escrito y por cualquier medio del que pueda quedar constancia en derecho al personal al que deberá dirigirse el auditor al objeto de formular cuantas consultas resulten necesarias para la realización de su actividad. La entidad contratante se hace responsable de que las personas designadas como interlocutores posean, puedan acceder o requerir toda la información necesaria para el auditor en el ejercicio de su actividad, así como que posean la cualificación, conocimiento y experiencia suficientes y necesarias para la adecuada colaboración con el auditor en la ejecución de su trabajo.

La Sociedad manifiesta su consentimiento expreso para que las comunicaciones con el auditor se realicen, entre otros medios, a través de correo electrónico y fax y, a tal efecto, declara conocer y acepta que el uso de



tales medios de comunicación no garantiza con certeza absoluta ni la confidencialidad ni la integridad ni, incluso, la recepción de la información que se transmita por lo que expresamente renuncia a ejercitar cualesquiera acciones de reclamación de daños y perjuicios como consecuencia de la pérdida, no recepción o acceso por un tercero no autorizado a la información transmitida por estos medios.

SOMUVISA, con la finalidad de que el auditor le pueda prestar los servicios objeto de este contrato cualquier otro servicio relacionado que demande del auditor o su personal, autoriza a éste último a fin de que pueda revelar información confidencial, incluida la fiscal, de la entidad contratante a expertos de la propia organización del auditor en aquellas materias que fueran necesarios tal peritaje para la prestación de los servicios contratados, extendiéndose a estos expertos la obligación de secreto profesional.

Por otro lado, SOMUVISA y el auditor serán responsables de cumplir las obligaciones en materia de coordinación empresarial establecidas en el art. 24 de la Ley 31/1995 de 11 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, así como las disposiciones que lo desarrollan y complementan para garantizar los máximos niveles de seguridad y protección frente a los riesgos laborales. Por tal motivo, cada una de las partes contratantes pondrá a disposición de la otra la información y dará las instrucciones adecuadas en relación con los riesgos existentes, así como las medidas de prevención y emergencia que corresponda, en el centro de trabajo al que en su caso se desplacen los profesionales de las partes contratantes asignadas a los servicios pactados y, en general, dará cumplimiento a lo dispuesto por la normativa en materia de prevención de riesgos laborales.

Las Normas Internacionales de Auditoría N.I.A. 580 entre otras, exigen obtener de los Administradores de SOMUVISA una carta de manifestaciones sobre las cuentas anuales. Los resultados de las pruebas de auditoría, las respuestas a las consultas y la carta de manifestaciones constituyen la evidencia para emitir una opinión sobre las cuentas anuales. En consecuencia, los administradores de SOMUVISA deberán entregar firmada la “Carta de Manifestaciones de la Dirección”, que le soliciten los auditores en los términos previstos en la Norma Técnica de Auditoría al respecto.

SOMUVISA es plenamente responsable de la información que ponga a disposición o entregue al auditor en el ejercicio de su actividad, y en consecuencia libera expresamente a este último de cualquier responsabilidad por daños que se pudiera derivar de la falsedad o inexactitud de cualquier información suministrada al auditor o a su personal particularmente por la Dirección de la entidad o sus Administradores.

La sociedad pondrá a disposición del auditor un borrador de los estados financieros y cualquier otra información complementaria a los mismos con tiempo suficiente para que el auditor pueda terminar la auditoría según el calendario propuesto.



La sociedad deberá informar al auditor sobre los hechos que puedan afectar a los estados financieros y que lleguen a conocimiento de la dirección o administradores durante el período que media entre la fecha del informe de auditoría y/o aprobación y publicación de los estados financieros.

Si SOMUVISA tuviera la intención de publicar las cuentas anuales junto con el informe de auditoría en un documento que contenga otra información se compromete a:

- 1) Proporcionar un borrador del documento para su lectura, y
- 2) Obtener el consentimiento para la inclusión en él del informe de auditoría, antes de que dicho documento se publique y distribuya.

Por otro lado, SOMUVISA sin límite temporal ninguno a partir de la firma del presente contrato, que la expresamente obligada a mantener absoluta confidencialidad y reserva acerca de la información a la que haya tenido acceso en el curso de la relación profesional con el auditor o haya podido conocer en ocasión del cumplimiento del contrato de tal forma que la entidad contratante no podrá copiar utilizar dicha información con fin distinto al que figura en este contrato, ni revelarla o cederla a terceros ajenos al presente contrato, ni siquiera a efectos de conservación salvo expreso consentimiento escrito de la entidad auditora o imperativo legal.

CUARTA.- Informes

Al completar la auditoría, _____ emitirá el informe de auditoría que contendrá la opinión técnica sobre las cuentas anuales examinadas y, en su caso, sobre la concordancia de la información contable contemplada en el informe de gestión. Adicionalmente, informaremos a los Administradores sobre las debilidades significativas que, en su caso, se hubiesen identificado en la evaluación del control interno. Asimismo cumplirá con los requerimientos de comunicación contenidos en las NIA-ES.

De acuerdo con la normativa de auditoría vigente, la estructura y contenido del informe de auditoría que se emitirá deberá tener, al menos los siguientes datos:

Identificación de la entidad auditada, de las cuentas anuales que son objeto de la auditoría, del marco normativo de información financiera que se aplicó en su elaboración, de las personas físicas o jurídicas que encargaron el trabajo y, en su caso, de las personas a quienes vaya destinado; así como la referencia a que las cuentas anuales han sido formuladas por el órgano de administración de la entidad auditada.



Una descripción general del alcance de la auditoría realizada, con referencia a las normas de auditoría conforme a las cuales ésta se ha llevado a cabo y, en su caso, de los procedimientos previstos en ellas que no hay sido posible aplicar como consecuencia de cualquier limitación puesta de manifiesto en el desarrollo de la auditoría. Asimismo, se informará sobre la responsabilidad del auditor de cuentas o sociedad de auditoría de expresar una opinión sobre las citadas cuentas en su conjunto.

Una opinión técnica en la que el auditor de cuentas manifestará en el informe, de forma clara y precisa, su opinión técnica sobre si las cuentas anuales de un determinado ejercicio expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad auditada, a la fecha de cierre del ejercicio, así como del resultado de sus operaciones y, en su caso, de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulte de aplicación. La opinión podrá ser favorable, con salvedades, desfavorable o denegada.

En su caso, una opinión sobre la concordancia o no del informe de gestión de las cuentas correspondientes al mismo ejercicio, en el caso de que el citado informe de gestión acompañe a las cuentas anuales.

Fecha y firma del auditor o auditores de cuentas que lo hubieran realizado.

Dicha estructura tendrá un reflejo en el informe de auditoría independiente de cuentas anuales del siguiente modo y según el resultado último de los trabajos:

Descripción general del alcance de la Auditoría.

Informe sobre las cuentas anuales.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales.

Responsabilidad del auditor.

Si procede, fundamento de la opinión con salvedades (o en su caso, desfavorable o denegada).

Opinión (o, en su caso, opinión con salvedades, desfavorable o denegada).

Si procede, párrafo de énfasis.

Si procede, informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios (informe de gestión).

Si procede, párrafos sobre otras cuestiones.

Por lo tanto la estructura y contenido de nuestro informe puede tener que ser modificado en función de los hallazgos de nuestra auditoría.



El informe de auditoría será emitido de conformidad con la normativa de auditoría y con el presente contrato de encargo de auditoría suscrito entre las partes. La falta de emisión del informe de auditoría o la renuncia a continuar con el contrato de auditoría, tan sólo podrá producirse por la existencia de justa causa y en aquellos supuestos en los que concurra alguna de las circunstancias previstas en la normativa de auditoría de cuentas (artículos 3.2 y 19 del TRLAC y su normativa de desarrollo).

QUINTA.- Otros aspectos relevantes.

De acuerdo con lo establecido en la normativa de auditoría, sólo se pueden aceptar modificaciones en los términos del encargo de auditoría si existe una justificación razonable para ello.

En cualquier caso, si antes de finalizar el encargo de auditoría se solicitara convertir el encargo de auditoría en un encargo que ofrezca un menor grado de seguridad, habrá que tener en cuenta, , lo exigido en los artículos 3.2 y 19 del TRLAC y su normativa de desarrollo y, en concreto, lo establecido en el artículo 7 del RAC.

De modificarse los términos del presente encargo, haremos constar los nuevos términos en un nuevo contrato.

SEXTA.- Honorarios y facturación.

Los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas anuales, se fijan en función del tiempo empleado en la realización del trabajo y de las tarifas horarias de auditoría en vigor cada año, por categorías profesionales, aplicadas con carácter general. Por el examen de las cuentas correspondientes al ejercicio que cierra a 31 de diciembre de 2017, el precio asciende a _____ (IVA excluido), equivalentes a _____ horas de trabajo de nuestro personal profesional.

En el importe anterior estarían incluidos los gastos de desplazamiento para las comprobaciones físicas y documentales en dependencias de la Sociedad, así como la tasa prevista en el artículo 87 de la Ley de 20 de Julio, de Auditoría de Cuentas.

Los honorarios se harán efectivos al 50% en el término del ejercicio auditado y el 50% restante a la entrega del informe del ejercicio auditado.



Al importe anterior se adicionará los suplidos que, como gastos necesarios, incurran por su cuenta en el desempeño de la función, siendo los más habituales los referentes a circularizaciones, solicitudes a Registros Públicos y, en su caso, los que pudiesen darse por necesidad de aplicación de la N.I.A.-ES 620 de "Utilización del trabajo de un experto del auditor, y el IVA vigente en el momento de las oportunas facturaciones.

El contratista ha efectuado esta estimación teniendo en cuenta las premisas siguientes:

1 – SOMUVISA entregará sus cuentas anuales debidamente formuladas por los Administradores dentro del plazo que a estos efectos establece la Ley.

2 – SOMUVISA prestará su máxima colaboración en la preparación de ciertos trabajos, tales como análisis de cuentas, conciliaciones de diferencias de saldos, búsqueda de comprobantes y registros, etc. Estos trabajos así como las cartas de solicitud de confirmación que seleccione el contratista serán puestos a disposición en el plazo que se fijen de común acuerdo.

Si durante la realización del trabajo el contratista observase cambios en las circunstancias con base en las cuales se ha realizado el presente acuerdo, tales como fusiones, absorciones, cambios de objeto social, modificación de volumen de negocio o de la cifra patrimonial, modificación en los criterios de contabilización, errores en aquellos detalles que se hubieran solicitado, modificación del sistema contable y otros similares, se le notificaría a SOMUVISA, explicando los motivos que obligan a variar los honorarios estimados, basándose en el número de horas a realizar en virtud de los cambios operados.

Esta estimación tendrá validez siempre que no se modifiquen las circunstancias actuales con base en las cuales se ha realizado el presente acuerdo. Si con posterioridad existiera evidencia adicional o modificación de las cuentas a que se refiere el artículo 270.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se modificaría consecuentemente el informe, procediendo a la correspondiente facturación adicional de honorarios.

La prestación de los servicios de auditoria objeto del presente acuerdo se regirá en todo caso por las disposiciones legales vigentes en cada momento.



SEPTIMA.- Causas de resolución.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones fijadas en el presente contrato, facultará a la parte que haya cumplido para optar entre exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos con la indemnización de daños y perjuicios a que haya lugar. En particular y sin perjuicio de la aplicación en su caso de las demás causas previstas en la legislación vigente al presente contrato, constituirá causa de resolución del presente contrato el incumplimiento por SOMUVISA de las obligaciones de pago de provisiones de fondos y honorarios establecidas en el presente documento.

Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las causas generales de extinción anticipada del contrato, la imposibilidad sobrevenida del cumplimiento de la prestación del servicio, particularmente, cuando el auditor incurra, de manera sobrevenida e imprevista, en alguna de las situaciones de incompatibilidad establecidas en la Ley 22/2015 de 20 de julio, de Auditoria de Cuentas.