

# Estatuto

*y procedimiento general de la Función  
de Auditoría Interna de Neinor Homes*

SIC

**Realizado por** Director de Auditoría Interna y Riesgos, Álvaro Conde Herranz

**Aprobado por** Comité de Auditoría y Control

**Fecha** 2/2/2016

**Versión/Edición** 1.02

**Ámbito de aplicación** Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes

**Refs. Normativas**

- Marco internacional, normas internacionales, código de ética y consejos para la práctica de la Auditoría Interna (Institute of Internal Auditors)
- Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas de la CNMV, publicado en febrero de 2015
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

**Número de páginas** 111

---

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>OBJETO .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>NATURALEZA .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PROFESIONALIDAD, INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>AUTORIDAD Y FACULTADES .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ORGANIZACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>RESPONSABILIDAD .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>FUNCIONAMIENTO Y REPORTING.....</b>	<b>6</b>
	<b>ANEXO 1. RELACIÓN DE SOCIEDADES.....</b>	<b>10</b>
	<b>APROBACIÓN DEL ESTATUTO Y REGISTRO DE MODIFICACIONES .....</b>	<b>11</b>

## 1 OBJETO

Se publica el presente estatuto con el fin de que todas las sociedades dependientes de Neinor Holdings, S.A (en adelante “Grupo Neinor Homes”, las “Sociedades” o “Neinor Homes”) dispongan de una regulación interna de las actividades de auditoría interna, de acuerdo con las normas y mejores prácticas internacionales de la profesión y en aplicación de las normas de auditoría generalmente aceptadas emitidas por los organismos competentes y las normas para el ejercicio profesional definidas por el Instituto de Auditores Internos.

El ámbito de aplicación del presente reglamento se aplicará en todas las actividades de auditoría interna de Neinor Homes S.A. y sociedades dependientes, según el detalle incluido en el [Anexo 1](#) a este manual.

La función de Auditoría Interna (en adelante “la Función”) se configura como una función independiente y objetiva que tiene como actividad principal proporcionar al Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría y Control y el Consejero Delegado, el apoyo necesario para la supervisión eficaz de los sistemas de control interno y gestión de riesgos relevantes de la sociedad.

El objeto de este documento interno es el siguiente:

- a. Definir la naturaleza, actividades, organización, funcionamiento, facultades básicas y responsabilidades de la función de Auditoría Interna de Neinor Homes.
- b. Establecer el marco de relaciones entre la función de Auditoría Interna y el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, y el Consejero Delegado.
- c. Disponer de un documento único que sirva para difundir un mayor conocimiento de las funciones, actividades, funcionamiento, facultades básicas y responsabilidades de la función de Auditoría Interna y de la coordinación e intercambio de información de la misma con la sociedad.

## 2 NATURALEZA

Por definición, la Auditoría Interna es una actividad independiente y objetiva de aseguramiento y consulta concebida para:

- Agregar valor y mejorar las operaciones de una organización,
- Coadyuvar al cumplimiento de los objetivos empresariales
- Aportar un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno.

La función de Auditoría Interna se caracterizará por estar vinculada con el Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y control o el Consejero Delegado, y por tener atribuida la supervisión del funcionamiento del sistema de control interno de la sociedad en orden a asegurar el adecuado control y gestión de los riesgos relevantes, contribuyendo así al buen gobierno corporativo.

Dentro de la función de evaluación que posee, proporcionará al Comité de Auditoría, al Consejero delegado y en su caso al Comité de dirección, análisis, valoraciones, recomendaciones, consejo e información, relativos a las actividades revisadas.

Evaluará la efectividad del sistema de control interno, asegurando de modo razonable la eficiencia y eficacia en el uso de los recursos, la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la legalidad y las políticas y procedimientos internos.

Contribuirá a la salvaguarda de los activos y de los intereses de Neinor Homes, dando soporte mediante recomendaciones y acciones que propicien la consecución de los objetivos estratégicos y la mejora del entorno de control.

De esta forma se conseguirá gestionar el riesgo, incrementar el patrimonio o preservarlo de pérdidas por despilfarro, abuso, mala gestión, errores, fraudes o irregularidades, y mejorar constantemente la gestión.

### **3 PROFESIONALIDAD, INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD**

Los trabajos desarrollados por la función de Auditoría Interna deben cumplirse con aptitud y cuidado profesional adecuados, debiendo perfeccionar sus miembros los conocimientos, aptitudes y otras competencias mediante la formación profesional continua.

La actividad de Auditoría Interna debe ser independiente, y los auditores internos deben ser objetivos en el cumplimiento de su trabajo, respondiendo el director de Auditoría Interna ante un nivel jerárquico que permita a la actividad cumplir con sus responsabilidades.

La función de Auditoría Interna estará alineada con las normas internacionales y estándares de calidad profesionales. Se llevará a cabo con la debida diligencia y competencia profesional, y guardando la más estricta confidencialidad con respecto a la información manejada y a las conclusiones de sus trabajos.

Sus miembros desarrollarán las actividades con pleno respeto y aplicación del Código Ético de Neinor Homes. Asimismo, cuando sus disposiciones no contravengan las normas antes citadas, quedarán acogidos al Código Ético propuesto por el Instituto de Auditores Internos (*The Institute of Internal Auditors – IIA*).

La función de Auditoría Interna se mostrará alejada de cualquier elemento que le impida mantener una actitud independiente y objetiva.

No tendrá responsabilidad o autoridad sobre cualquiera de las actividades auditadas. Consecuentemente, no implementará controles internos, ni aprobará procedimientos, ni instalará sistemas, ni contabilizará, ni participará en cualquier otra actividad que pueda influenciar en el criterio de auditor interno.

Al hacer juicios, deberá hacer una valoración equilibrada de todas las circunstancias relevantes y no deberá verse influenciada por sus propios intereses o por los de otros interesados.

## 4 AUTORIDAD Y FACULTADES

La función de Auditoría Interna estará facultada para acceder libremente y sin restricciones a la documentación, información y/o sistemas de información que considere necesario o conveniente para el desarrollo de sus responsabilidades. Asimismo, podrá requerir la colaboración de cualquier directivo o empleado del grupo.

En el caso de que la función de Auditoría Interna se encontrara con algún tipo de dificultad de acceso, podrá reportarlo directamente tanto al Comité de Auditoría y Control como al Consejero Delegado.

## 5 ORGANIZACIÓN

La función de Auditoría Interna del Grupo Neinor Homes es asumida por el Departamento de Auditoría y Control Interno, cuyo máximo responsable es el Director de Auditoría Interna y Riesgos.

La Función mantiene una posición jerárquica independiente del resto de áreas de la compañía dependiendo directamente del Comité de Auditoría y Control e indirecta pero funcional del Consejero Delegado, que vela por dicha función salvaguardando su independencia y autoridad.

Se trata, por tanto, de una función consultiva e independiente de la organización operativa y las distintas Direcciones Generales de la Sociedad carecen de autoridad sobre la misma.

Como función transversal en toda organización se encuentra integrada dentro de la Dirección General Corporativa a la que dará soporte y apoyo en aquellas actividades que sean requeridas por la misma y que no supongan un conflicto de independencia o un incumplimiento de las obligaciones que tiene asignadas por el Comité de Auditoría y Control o por el Consejero Delegado.

Servirá de soporte al Consejo de Administración en el desarrollo de sus funciones como responsable último en materia de control interno y sistemas gestión de riesgos. Las relaciones de la función de Auditoría Interna con el Consejo de Administración se canalizarán a través del Comité de Auditoría y Control o del Consejero Delegado.

Dentro de su ámbito de actuación, prestará apoyo al Comité de Auditoría y Control en el desarrollo de sus competencias asignadas dentro del Reglamento del Comité de Auditoría y control de Neinor Homes y sus funciones principales se detallan en el [epígrafe 7 más adelante](#), del presente documento.

La responsabilidad de la selección, nombramiento y cese del responsable de la función de Auditoría Interna recaerá en el Comité de Auditoría. Será asimismo competencia de esta última la aprobación del presupuesto anual del servicio y velar por la independencia de dicha función.

## 6 RESPONSABILIDAD

La actividad de Auditoría Interna debe evaluar y contribuir a la mejora de los procesos de gobierno, gestión de riesgos y control, utilizando un enfoque sistemático y disciplinado.

Para ello las principales actividades que llevará a cabo la función de Auditoría Interna serán las siguientes:

- a. Evaluar la fiabilidad e integridad de la información y los medios utilizados para su identificación, medición, clasificación y reporte.
- b. Evaluar los sistemas establecidos para asegurar el cumplimiento de políticas, procedimientos, normas y contratos que puedan tener un impacto significativo en la Sociedad.
- c. Comprobar que los activos se encuentran adecuadamente salvaguardados.
- d. Evaluar la eficacia y eficiencia con la que son empleados los recursos.
- e. Seguimiento y evaluación de los procesos de gobierno.
- f. Seguimiento y evaluación de la eficacia de los procesos de gestión de riesgos.
- g. Emisión de propuestas de mejora y seguimiento de su implementación.
- h. Evaluar la eficiencia y optimización de los principales procesos operacionales de la compañía
- i. Asesoramiento y colaboración en todas aquellas cuestiones más específicas que sean requeridas por el Consejo de Administración, Comité de Auditoría y control, el Consejo Delegado de Neinor Homes o Dirección de Auditoría Interna/Cumplimiento del accionista.
- j. Colaborar con los auditores externos en todos los aspectos que sean de interés común a fin de optimizar el resultado de sus actuaciones, aunque siempre entendiendo que los alcances y objetivos de sus trabajos difieren sustancialmente, considerando la naturaleza y las normas específicas profesionales que se aplican.
- k. Supervisar el funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), auditar su cumplimiento, registrar incidencias y debilidades y proponer acciones de mejora sobre el mismo.

## **7 FUNCIONAMIENTO Y REPORTING**

La función tendrá tres líneas de reporte principales que son; el Comité de Auditoría y Control, la función de Auditoría Interna o Compliance de la matriz del accionista principal y el Consejero Delegado.

Con carácter anual, la función de Auditoría Interna presentará al Comité de Auditoría y Control un Plan de Auditoría Interna para su revisión y aprobación. Este Plan consistirá en una planificación del trabajo para el/los siguiente/s año/s teniendo en cuenta el presupuesto y los recursos, y la priorización de los aspectos a revisar se hará de acuerdo a una metodología basada en riesgos, en concreto al mapa de riesgos aprobado por el Consejo y actualizado anualmente.

Al menos al término de cada ejercicio, emitirá al Comité de Auditoría y Control un informe de actividades en el que evalúe el grado de cumplimiento del Plan de Auditoría Interna, así como los principales resultados e índice de implantación de las recomendaciones.

Además, periódicamente a medida que se va ejecutando el Plan a lo largo del ejercicio, reportará al Consejero Delegado informes con las propuestas de mejora que considere oportunas para corregir las posibles debilidades identificadas como consecuencia de las actividades llevadas a cabo.

Por su parte, la dirección del área auditada deberá establecer un plan de acción para cada una de las debilidades en el que especifique las acciones a llevar a cabo y la fecha prevista de implantación, y en caso de decidir no llevarla a cabo, una explicación que lo justifique.

La Función de Auditoría Interna podrá dirigirse, cuando en el desarrollo de sus funciones su actividad se vea entorpecida u obstaculizada indebidamente, directamente al Consejero Delegado o al Comité de Auditoría y control para poner de manifiesto tal situación.

Asimismo, la función de Auditoría Interna será la responsable del seguimiento de la implantación de estas propuestas de mejora, quedando constancia permanente en un fichero de aquellas que se mantienen abiertas.

Con carácter general, las líneas de trabajo y principales consideraciones que la función de auditoría debe seguir en cuanto al desarrollo de sus actividades de revisión, son las siguientes;

1. Una vez aprobado el Plan de Auditoría interna se informará de las fechas y actuaciones que se van a desarrollar relacionados con el Cumplimiento del Plan anual de Auditoría interna al Comité de Dirección.
2. El tipo de trabajo o encargo a desarrollar por la función de auditoría interna, en función del grado de estandarización y control de cada proceso, podrá tener dos formatos diferentes de análisis;
  - **Actuación de análisis y diagnóstico:** Trabajo que consiste desde un entendimiento del proceso, evaluar el funcionamiento, control y eficiencia del mismo, así como la alineación de las prácticas y protocolos que se siguen en la actualidad con los objetivos marcados por la compañía.
  - **Actuación de auditoría y control del proceso:** Trabajo que consiste en la validación de la fiabilidad e integridad de la información reportada, así como la evaluación del cumplimiento de los controles establecidos a través de pruebas de auditoría de carácter analítico o sustantivo.
3. El Director de Auditoría Interna será el responsable de comunicar con la antelación oportuna al responsable de las distintas áreas a auditar el proceso sujeto a revisión y el alcance del trabajo de dicha revisión, con objeto de garantizar la colaboración del área en el proceso de revisión. Del mismo modo comunicará el calendario.
4. El cumplimiento del anterior punto no excluye la realización de auditorías no planificadas que se realizarán si la Dirección de auditoría interna lo considera oportuno y que podrán ser notificadas con dos semanas de antelación o sin previo aviso.
5. Deberá realizar una planificación de los programas de trabajo a desarrollar por cada actuación aprobada dentro del Plan anual de auditoría interna y una reunión con la dirección general correspondiente de manera previa, donde se expliquen los objetivos del encargo, y así mismo para que se pueda atender a las necesidades/preocupaciones de la Dirección General afectada.

6. Asimismo, durante la realización de la revisión, el personal de la Función de Auditoría Interna asignado, siempre y cuando no exista una situación de fraude o corrupción, realizará las correspondientes comunicaciones a la Dirección del área sobre el avance de dicha auditoría y las posibles conclusiones a las que se esté llegando.
7. Distribuir los informes de las revisiones de auditoría a los Directivos directamente implicados para su conocimiento de forma que participen en las conclusiones y se involucren con la resolución de las recomendaciones. Una vez acordados los planes de remediación se emitirá el informe como definitivo tanto a la Dirección del área auditada como al Consejero Delegado.
8. Llevar a cabo el seguimiento de las recomendaciones e informar de su grado de implantación al Consejero Delegado y al Comité de Dirección.
9. Por su parte, el área auditada pondrá a disposición de los auditores internos todos los recursos e información que sea requerida para el desempeño de su trabajo, así como participará de forma activa en el proceso de identificación de los planes de mejora y remediación.
10. La metodología a seguir, el tipo de pruebas a realizar y el contenido en detalle de los informes presentados, estos, deberán contener;
  - Encabezado, referencia de documento y autor del informe.
  - Objetivo del trabajo y breve conclusión del mismo.
  - Desarrollo del trabajo realizado.
  - Criterio o base de juicio que se ha considerado.
  - Incidencias, hallazgos y causas que lo han provocado.
  - Consecuencias de los resultados y hallazgos, relacionado con nuestra exposición a los riesgos.
  - Criterio o base de juicio que se ha considerado.
  - Conclusiones y opinión del área auditada.
  - Recomendaciones y actuaciones correctoras propuestas.
  - Documentación soporte utilizada.
11. Las incidencias detectadas tendrán vinculadas actividades/recomendaciones correctoras que deberán implantarse por el área auditada, estas incidencias serán consideradas por la Dirección de auditoría interna como;
  - **Incidencias de relevancia alta:** Cuestiones que requieren una atención por parte del CEO/Comité de Auditoría y en las que las recomendaciones establecidas deberán implantarse de manera inmediata.
  - **Incidencias de relevancia media:** Cuestiones que afectan a la situación general del control y que exigen una atención por parte de los responsables competentes en la materia a la que se hace referencia en la observación, es decir, por el Director General afectado o del Comité de Dirección de Neinor Homes, y en el que las



recomendaciones establecidas deberán implantarse en el corto plazo (de 1 a 3 meses).

- **Incidencias de relevancia baja:** Cuestiones que deberían resolverse para poder garantizar que los controles correspondientes se ajusten a los establecidos por el área auditada y deben ser atendidos por el Director General del área o por el responsable del área afectada. Parra estas incidencias, las recomendaciones establecidas deberán implantarse en el medio plazo (de 3 a 9 meses)

## Anexo 1. RELACIÓN DE SOCIEDADES

<b>Denominación Matriz:</b>	NEINOR HOMES SOCIEDAD ANÓNIMA
<b>Inicio de Operaciones:</b>	04/12/2014
<b>Domicilio Social:</b>	C/ ERCILLA 24 2ª; BILBAO 48011 - BIZKAIA
<b>N.I.F.:</b>	A95786562
<b>Datos Registrales:</b>	Tomo 5636, Folio 105, Sección 8, Hoja BI- 65308, Inscripción 84
<b>Objeto Social:</b>	La promoción gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.
<b>C.N.A.E.:</b>	4110 - Promoción inmobiliaria

Se incluyen a continuación las sociedades dependientes de Neinor Homes, S.A.:

<u>Razón Social</u>	<u>NIF</u>
NEINOR NORTE, S.L.	B95788626
PROMOCIONES NEINOR 1, S.L.	B20914289
PROMOCIONES NEINOR 2, S.L.	B20839296
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.	B20851283
PROMOCIONES NEINOR 4, S.L.	B20835914
PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.	B20835922
NEINOR PENINSULA, S.L.	B95788634
NEINOR SUR, SAU	A14646350

## APROBACIÓN DEL ESTATUTO Y REGISTRO DE MODIFICACIONES

El presente Estatuto y procedimiento general de la Función de Auditoría Interna de Neinor Homes, S.A. ha sido aprobado en la reunión del Comité de Auditoría y Control Interno en sesión celebrada el día 19 de enero de 2016 y entrará en vigor el 20 de enero de 2016

La fecha de actualización de este documento es posterior a la fecha de aprobación por parte del Comité de Auditoría y Control, por una de estas dos causas:

- Porque el proceso de edición de este documento sólo puede ser posterior a la aprobación formal de su contenido por parte del anteriormente citado Comité, o
- Porque en el proceso de revisión continuo se entiende que las modificaciones practicadas no son de suficiente entidad como para suponer una revisión íntegra del manual, y por tanto no requiere la aprobación del mencionado Comité de Auditoría y Control.

Conforme a lo previsto en el presente Estatuto, sus modificaciones se registrarán en la siguiente tabla:

Registro de revisiones practicadas			
Versión	Detalle de las revisiones practicadas	Autor	Fecha de actualización
1.00	Creación del Documento	ACH	19/01/2016
1.01	Revisión de formatos para su adaptación a la nueva imagen de NH	ACH	1/25/2016
1.02	Inclusión de una nueva letra 'k' en el epígrafe 6, relativa a la responsabilidad de la función de auditoría interna	ACH	2/2/2016

### Aviso de seguridad de firmas y certificaciones digitales (en Adobe Acrobat)

Al validar firmas digitales, deberá evaluar la Documento que se firmó y la identidad del firmante. Haga clic en Aviso legal del firmante para revisar información importante relacionada con la identidad del firmante, incluidos los términos y condiciones legales que se aplican en el caso de que confíe en cualquier firma creada mediante esa identidad.

Siempre debe ver el documento firmado original para ver lo que se firmó (puede realizar esta operación haciendo clic en Ver versión firmada en la ficha Documento). Las otras herramientas disponibles en la ficha Documento pueden ayudarle a analizar lo que ha cambiado desde que se firmó el documento; no obstante, estas herramientas no constituyen una alternativa al hecho de ver el documento firmado original.

Algunos documentos pueden tener contenido que puede afectar a la presentación en pantalla e impresión del documento. Puede obtener una descripción de dicho contenido haciendo clic en Ver propiedades de integridad del documento. En la mayoría de los casos el contenido es inofensivo (por ejemplo, código JavaScript utilizado para cálculos de formularios). Debe verificar que un documento con este tipo de contenido procede de una fuente de confianza y que sólo se han realizado los cambios permitidos en el mismo antes de confiar en él.

- - FIN DEL DOCUMENTO - -