

Informe del Auditor Independiente bajo NAGA 800(R) sobre Estado Financiero de Propósito Especial del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli

Oficio revisado:

Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli

Conservador saliente:

Leonardo Alejandro Calderara Emaldía

Estado financiero auditado:

Estado Financiero de Propósito Especial al 29 de junio de 2026

Norma aplicada:

Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, incluyendo NAGA 800(R)

Marco de preparación:

Contabilidad tributaria simplificada, sobre ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio conservatorio

Usuarios previstos:

Primera Fiscalía Judicial de Valdivia
Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia
Conservador saliente

Fecha del informe:

29 de junio de 2026

Preparado por:

EYM Consultores

Uso restringido:

Documento preparado exclusivamente para los usuarios previstos y para los fines indicados en el informe.

Índice

1. Informe del Auditor Independiente	02
1.1. Destinatarios	02
1.2. Opinión	02
1.3. Fundamento de la opinión	02
1.4. Énfasis en la base contable de propósito especial y restricción de distribución y uso	02
1.5. Otros asuntos relevantes para la lectura del informe	03
1.6. Responsabilidades del titular del oficio y del contador general	03
1.7. Responsabilidades del auditor	04
1.8. Firma, fecha y lugar	05
2. Información complementaria y anexos de trazabilidad	06
3. Antecedentes del encargo	06
4. Identificación del oficio revisado y usuarios previstos	06
5. Estado financiero auditado y marco de propósito especial	07
6. Separación expresa de las materias no financieras bajo NTA 3000	08
7. Alcance general de la auditoría y procedimientos ejecutados	08
8. Resultados de trazabilidad financiera	09
9. Representaciones escritas	12
10. Limitaciones, restricción de uso y advertencias profesionales	12
11. Anexos de trazabilidad complementaria	15

1. Informe del Auditor Independiente

1.1. Destinatarios

A la **Primera Fiscalía Judicial de Valdivia**, a la **Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia** y a don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, Conservador saliente de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli:

1.2. Opinión

Hemos auditado el **Estado Financiero de Propósito Especial** del **Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli**, servido por don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, RUT N° **5.145.391-3**, que comprende el **Estado de Situación Financiera de Propósito Especial** al **29 de junio de 2026**, el **Estado de Resultado de Propósito Especial** por el período comprendido entre el **1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026**, y sus correspondientes notas explicativas.

En nuestra opinión, el **Estado Financiero de Propósito Especial** antes referido ha sido preparado, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con la **base contable de propósito especial descrita en sus notas explicativas**, consistente en contabilidad tributaria simplificada sobre ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio conservatorio.

1.3. Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile**, incluyendo la **NAGA 800(R)**, **Consideraciones especiales — Auditorías de estados financieros preparados de conformidad con marcos de información con fines específicos**.

Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección **Responsabilidades del auditor** de este informe.

Somos independientes del Conservador saliente de conformidad con los requerimientos éticos aplicables a nuestra auditoría de estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas pertinentes de acuerdo con dichos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

1.4. Énfasis en la base contable de propósito especial y restricción de distribución y uso

Llamamos la atención sobre las notas explicativas del **Estado Financiero de Propósito Especial**, en las que se describen el propósito específico de preparación, los criterios del requerimiento externo, la base contable utilizada y las limitaciones de uso.

El **Estado Financiero de Propósito Especial** fue preparado para servir de base al examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio requerido por el **Oficio N° 10-2026 de la Primera Fiscalía Judicial de Valdivia**, con ocasión del cese de funciones del Conservador saliente, de conformidad con los artículos **482 ter** y **482 quáter letra f)** del Código Orgánico de Tribunales.

El **Estado Financiero de Propósito Especial** no corresponde a estados financieros de propósito general ni ha sido preparado bajo Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, puede no ser apropiado para otros propósitos.

Nuestro informe está dirigido exclusivamente a la **Primera Fiscalía Judicial de Valdivia**, a la **Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia** y al **Conservador saliente**, y no debe ser distribuido ni utilizado por partes distintas de dichos usuarios o para fines distintos de los indicados.

Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

1.5. Otros asuntos relevantes para la lectura del informe

El titular del oficio utilizó cuentas bancarias de carácter mixto, en las cuales existen movimientos personales y movimientos asociados al oficio conservatorio. Por dicha razón, el **Estado Financiero de Propósito Especial** no presenta una conciliación bancaria integral entre el saldo total de las cuentas bancarias utilizadas por el titular y el libro de entradas y gastos del oficio.

Las cartolas bancarias y antecedentes de pago fueron utilizados como evidencia corroborativa de pagos específicos, desembolsos atribuibles al oficio y obligaciones pendientes identificadas al 29 de junio de 2026, y no como base para emitir una opinión sobre saldos bancarios personales, movimientos no atribuibles al oficio o conciliaciones bancarias integrales.

Este asunto no modifica nuestra opinión.

1.6. Responsabilidades del titular del oficio y del contador general

Don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de titular del oficio conservatorio hasta el cese de sus funciones, y el contador general identificado para la preparación de la información financiera, son responsables por la preparación del **Estado Financiero de Propósito Especial** de conformidad con la base contable descrita en sus notas explicativas.

Dicha responsabilidad incluye la preparación del **Estado de Situación Financiera de Propósito Especial al 29 de junio de 2026**, del **Estado de Resultado de Propósito Especial por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026**, y de sus correspondientes notas explicativas.

Asimismo, el titular del oficio y el contador general son responsables de determinar que la base contable de propósito especial utilizada resulta aceptable en las circunstancias, considerando la finalidad específica del estado financiero y los usuarios previstos del informe.

También son responsables por el diseño, implementación y mantención de los controles internos que consideren necesarios para permitir la preparación de información financiera de propósito especial exenta de representaciones incorrectas materiales, ya sea debido a fraude o error.

La responsabilidad por la integridad de los registros, respaldos, explicaciones y antecedentes proporcionados al auditor recae en el titular del oficio y en quienes participaron en la preparación de la información financiera sometida a auditoría.

1.7. Responsabilidades del auditor

Nuestros objetivos son obtener una **seguridad razonable** acerca de si el **Estado Financiero de Propósito Especial**, considerado como un todo, está exento de representaciones incorrectas materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile** siempre detectará una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones que los usuarios previstos tomen basándose en el **Estado Financiero de Propósito Especial**.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile**, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Entre otros procedimientos:

1. identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en el **Estado Financiero de Propósito Especial**, ya sea debido a fraude o error;
2. diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos;
3. obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión;
4. obtuvimos entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del oficio;
5. evaluamos la adecuación de la base contable de propósito especial utilizada;
6. evaluamos la razonabilidad de las revelaciones efectuadas en las notas explicativas del **Estado Financiero de Propósito Especial**;
7. evaluamos si el **Estado Financiero de Propósito Especial** describe adecuadamente la finalidad para la cual fue preparado, los usuarios previstos, la base contable utilizada y sus limitaciones de uso.

Comunicamos al titular del oficio y a quienes participaron en la preparación de la información financiera, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de la auditoría y los asuntos relevantes identificados durante su ejecución, cuando correspondía.

1.8. Firma, fecha y lugar

EYM Consultores

Registro de Empresas de Auditoría Externa CMF N° 118



Christian Mundaca

Socio

Panguipulli, 29 de junio de 2026

2. Información complementaria y anexos de trazabilidad

La información que se presenta a continuación se incorpora únicamente para facilitar la comprensión del contexto del encargo, los principales procedimientos aplicados y la trazabilidad de la evidencia considerada por el auditor.

Esta información complementaria no constituye una opinión separada, no modifica ni amplía la opinión expresada en el **Informe del Auditor Independiente**, no representa un informe de procedimientos convenidos y debe leerse conjuntamente con la opinión, el fundamento de la opinión, el párrafo de énfasis, las responsabilidades descritas y las restricciones de uso del presente informe.

3. Antecedentes del encargo

Con ocasión del cese de funciones de don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía** como Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli, la **Primera Fiscalía Judicial de Valdivia** requirió la realización de una auditoría externa asociada a dicho proceso.

El requerimiento comprendió, entre otras materias, el examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio. Para tales efectos, el titular del oficio y el contador general prepararon un **Estado Financiero de Propósito Especial** al **29 de junio de 2026**, destinado a servir de base para dicho examen.

El presente informe se refiere exclusivamente al componente financiero del encargo, esto es, a la auditoría del **Estado Financiero de Propósito Especial** preparado por el titular del oficio y su contador general, bajo una base contable de propósito especial.

Las materias no financieras, operacionales, documentales, de atención al público, uniformidad de actuaciones, inventario, sistemas y continuidad operativa fueron tratadas separadamente en un informe de aseguramiento limitado bajo **NTA 3000**. En consecuencia, este informe no debe interpretarse como un informe sobre dichas materias no financieras.

4. Identificación del oficio revisado y usuarios previstos

El oficio revisado corresponde al:

Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli

El titular del oficio identificado para efectos de este informe es:

Leonardo Alejandro Calderara Emaldía

RUT N° **5.145.391-3**

El contador general identificado en el Estado Financiero de Propósito Especial es:

Ricardo Humberto Rojas Romero

El período cubierto por el Estado Financiero de Propósito Especial corresponde al comprendido entre el **1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026**.

Los usuarios previstos de este informe son exclusivamente los siguientes:

1. **Primera Fiscalía Judicial de Valdivia.**
2. **Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia.**
3. **Don Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de Conservador saliente.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para los fines específicos asociados al examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio en el contexto del cese de funciones del Conservador saliente. No está destinado a distribución general ni debe utilizarse para finalidades distintas de aquellas descritas en este informe.

5. Estado financiero auditado y marco de propósito especial

El estado financiero auditado corresponde al **Estado Financiero de Propósito Especial** del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli al **29 de junio de 2026**.

Dicho Estado Financiero de Propósito Especial comprende:

1. **Estado de Situación Financiera de Propósito Especial al 29 de junio de 2026.**
2. **Estado de Resultado de Propósito Especial por el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026.**
3. **Notas explicativas** preparadas por el titular del oficio y su contador general.

La base contable utilizada corresponde a una **base de propósito especial**, consistente en contabilidad tributaria simplificada, sobre ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio conservatorio.

El Estado Financiero de Propósito Especial fue preparado para atender el requerimiento específico de examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio, en el contexto del cese de funciones del Conservador saliente. En consecuencia, no corresponde a estados financieros de propósito general ni ha sido preparado bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

Por la naturaleza del marco de propósito especial utilizado, el Estado Financiero de Propósito Especial no tiene por finalidad presentar la totalidad de la situación patrimonial personal del titular del oficio, ni reflejar saldos, activos, pasivos, ingresos, gastos o movimientos que no sean atribuibles al propósito específico definido en sus notas explicativas.

En particular, la base de preparación considera ingresos percibidos, gastos efectivos pagados, obligaciones pendientes identificadas y disponibilidad bancaria afecta al pago de dichas obligaciones, de conformidad con los criterios descritos en las notas explicativas del Estado Financiero de Propósito Especial.

6. Separación expresa de las materias no financieras bajo NTA 3000

El presente informe corresponde exclusivamente a la auditoría del **Estado Financiero de Propósito Especial** bajo **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile**, incluyendo la **NAGA 800(R)**, relativa a auditorías de estados financieros preparados de conformidad con marcos de información con fines específicos.

Las materias no financieras asociadas al cese de funciones del Conservador saliente fueron tratadas separadamente mediante un informe de aseguramiento limitado bajo **NTA 3000**. Dichas materias incluyeron, entre otras, atención al público, ciclo online de certificados, uniformidad operativa de actuaciones y diligencias, inventario físico selectivo, custodia documental, sistemas, accesos y continuidad operativa básica.

En consecuencia, este informe no contiene ni debe interpretarse como una conclusión de aseguramiento limitado bajo NTA 3000, ni como una opinión sobre materias operativas, documentales, jurídicas, informáticas, de continuidad del servicio o de inventario físico total.

Asimismo, el informe NTA 3000 no contiene ni debe interpretarse como una opinión de auditoría financiera sobre el Estado Financiero de Propósito Especial. Ambos informes responden a componentes distintos del encargo y deben leerse conforme a sus respectivos marcos profesionales, alcances, procedimientos, limitaciones y conclusiones.

7. Alcance general de la auditoría y procedimientos ejecutados

La auditoría fue planificada y ejecutada con el objeto de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada respecto del **Estado Financiero de Propósito Especial** del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli al **29 de junio de 2026**, preparado bajo una base contable de propósito especial.

Los procedimientos aplicados fueron diseñados considerando la finalidad específica del estado financiero, los usuarios previstos del informe, la base contable utilizada y las circunstancias particulares del oficio conservatorio, incluyendo el uso de contabilidad tributaria simplificada, ingresos percibidos, gastos efectivos pagados, obligaciones pendientes identificadas y disponibilidad bancaria afecta al pago de dichas obligaciones.

Los procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:

1. lectura del **Estado Financiero de Propósito Especial** y de sus notas explicativas;
2. obtención de entendimiento respecto de la finalidad para la cual fue preparado el estado financiero, los usuarios previstos y la base contable de propósito especial utilizada;
3. revisión de la consistencia entre el Estado Financiero de Propósito Especial, sus notas explicativas y los antecedentes financieros proporcionados por el titular del oficio y su contador general;
4. obtención de carta de representación financiera bajo NAGA 800(R), firmada por el titular del oficio;
5. revisión de los ingresos por honorarios registrados para el período cubierto por el Estado Financiero de Propósito Especial, mediante boletas de honorarios electrónicas y antecedentes emitidos por el Servicio de Impuestos Internos;

6. identificación de boletas de honorarios electrónicas anuladas, con el objeto de verificar que no formaran parte de los ingresos vigentes incluidos en el Estado Financiero de Propósito Especial;
7. revisión de partidas de costos y gastos efectivos registrados durante el período, considerando su naturaleza, monto, glosa, documentación disponible y referencia de respaldo;
8. revisión de documentación asociada a gastos, incluyendo facturas, boletas, boletas de honorarios, comprobantes de pago, cotizaciones previsionales, transferencias, cheques, pagos automáticos, pagos con tarjeta de crédito y otros antecedentes de respaldo disponibles;
9. revisión de obligaciones pendientes identificadas al cierre financiero y de la disponibilidad bancaria afecta al pago de dichas obligaciones;
10. evaluación de la revelación efectuada respecto del uso de cuentas bancarias de carácter mixto, con movimientos personales y movimientos asociados al oficio;
11. utilización de cartolas bancarias y antecedentes bancarios únicamente como evidencia corroborativa de pagos específicos, desembolsos atribuibles al oficio y obligaciones pendientes identificadas;
12. evaluación de la presentación, estructura y revelaciones del Estado Financiero de Propósito Especial, considerando la base contable descrita en sus notas explicativas;
13. evaluación de si el Estado Financiero de Propósito Especial describe adecuadamente su finalidad específica, base contable, usuarios previstos y limitaciones de uso.

Estos procedimientos fueron ejecutados en el contexto de una auditoría de estados financieros con fines específicos bajo **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile**, incluyendo la **NAGA 800(R)**.

La auditoría no tuvo por objeto emitir una opinión sobre estados financieros de propósito general, información financiera preparada bajo Normas Internacionales de Información Financiera, situación patrimonial personal del titular, determinación definitiva de impuestos personales, conciliación bancaria integral de cuentas mixtas, eficacia del control interno, ni materias no financieras tratadas separadamente bajo NTA 3000.

8. Resultados de trazabilidad financiera

Los resultados que se presentan en esta sección resumen los principales procedimientos de trazabilidad financiera aplicados sobre el **Estado Financiero de Propósito Especial**. Estos antecedentes complementan la comprensión del trabajo ejecutado, pero no constituyen una opinión separada por componente, no modifican la opinión expresada en la sección **Opinión** del Informe del Auditor Independiente, ni reemplazan los papeles de trabajo del encargo.

Para facilitar la lectura y revisión del presente informe, cada resultado resumido de esta sección se vincula con los anexos de trazabilidad complementaria que contienen el detalle de los procedimientos aplicados, antecedentes considerados y resultados obtenidos.

Sección	Materia resumida	Desarrollo complementario
8.1	Ingresos por honorarios	Anexo C — Procedimientos sobre ingresos y conciliación con antecedentes tributarios
8.2	Costos y gastos efectivos	Anexo D — Procedimientos sobre costos y gastos efectivos; Anexo E — Evidencia de respaldo y cuentas bancarias utilizadas
8.3	Resultado tributario nominal del período	Anexo A — Resumen del Estado Financiero de Propósito Especial auditado; Anexos C y D — Trazabilidad de ingresos y gastos
8.4	Obligaciones pendientes y banco disponible afecto	Anexo F — Obligaciones pendientes y banco disponible afecto
8.5	Cuentas bancarias de carácter mixto	Anexo E — Evidencia de respaldo y cuentas bancarias utilizadas

8.1. Ingresos por honorarios

Se revisaron los ingresos por honorarios registrados para el período cubierto por el Estado Financiero de Propósito Especial, considerando las boletas de honorarios electrónicas vigentes y antecedentes emitidos por el Servicio de Impuestos Internos.

Como resultado de los procedimientos aplicados, los honorarios brutos vigentes considerados para el período ascienden a **\$243.257.069**, monto que concilia con los ingresos nominales incluidos en el Estado Financiero de Propósito Especial.

Asimismo, se identificaron boletas de honorarios electrónicas anuladas, las cuales no fueron consideradas dentro de los ingresos vigentes incluidos en el Estado Financiero de Propósito Especial.

Referencia de trazabilidad: El detalle del universo revisado, fuentes utilizadas, tratamiento de boletas anuladas, conciliación con antecedentes del Servicio de Impuestos Internos y resumen mensual se presenta en el **Anexo C — Procedimientos sobre ingresos y conciliación con antecedentes tributarios**.

8.2. Costos y gastos efectivos

Se revisaron **173 partidas** de costos y gastos efectivos atribuibles al oficio, por un monto total de **\$137.929.718**.

La revisión consideró antecedentes de respaldo disponibles, tales como facturas, boletas, boletas de honorarios, comprobantes de pago, cotizaciones previsionales, transferencias, cheques, pagos automáticos, pagos con tarjeta de crédito, cartolas bancarias y otros antecedentes proporcionados por el titular del oficio y su contador general.

Los costos y gastos revisados fueron clasificados de acuerdo con su naturaleza y considerados en función de la base contable de propósito especial descrita en las notas

explicativas del Estado Financiero de Propósito Especial, esto es, gastos efectivos pagados atribuibles al oficio conservatorio.

Referencia de trazabilidad: El detalle del universo de 173 partidas revisadas, montos mensuales, clasificación por naturaleza y procedimientos aplicados se presenta en el **Anexo D — Procedimientos sobre costos y gastos efectivos**. Los tipos de evidencia y antecedentes bancarios utilizados como respaldo corroborativo se describen adicionalmente en el **Anexo E — Evidencia de respaldo y cuentas bancarias utilizadas**.

8.3. Resultado tributario nominal del período

El Estado de Resultado de Propósito Especial presenta ingresos por honorarios brutos por **\$243.257.069** y costos y gastos efectivos atribuibles al oficio por **\$137.929.718**.

De acuerdo con dicha presentación, el resultado tributario nominal del período asciende a **\$105.327.351**.

Este resultado corresponde al marco de propósito especial utilizado para la preparación del estado financiero y no constituye, por sí solo, una determinación tributaria definitiva ni una evaluación integral de la situación tributaria personal del titular del oficio.

Referencia de trazabilidad: La presentación resumida del resultado tributario nominal se incluye en el **Anexo A — Resumen del Estado Financiero de Propósito Especial auditado**. La trazabilidad de sus componentes de ingresos y costos y gastos efectivos se desarrolla, respectivamente, en los **Anexos C y D**.

8.4. Obligaciones pendientes y banco disponible afecto

Se revisaron las obligaciones pendientes identificadas al cierre financiero, las cuales ascienden a **\$7.641.409**.

Dicho monto se compone de obligaciones asociadas a **PPM de Segunda Categoría por pagar, impuesto único retenido por pagar y retención de Segunda Categoría por pagar**, de acuerdo con la presentación efectuada en el Estado Financiero de Propósito Especial y sus antecedentes de respaldo.

El banco disponible afecto al pago de dichas obligaciones fue presentado por el mismo monto de **\$7.641.409**, resultando una posición neta afecta al propósito especial de **\$0**.

La presentación del banco disponible afecto refleja únicamente el monto destinado al pago de obligaciones pendientes identificadas al 29 de junio de 2026, y no representa el saldo bancario total de las cuentas utilizadas por el titular del oficio.

Referencia de trazabilidad: El detalle de las obligaciones pendientes identificadas al 29 de junio de 2026, su composición y la disponibilidad bancaria específicamente afecta a su pago se presenta en el **Anexo F — Obligaciones pendientes y banco disponible afecto**.

8.5. Cuentas bancarias de carácter mixto

El titular del oficio utilizó cuentas bancarias de carácter mixto, en las cuales existieron movimientos personales y movimientos asociados al oficio conservatorio.

Por dicha razón, no se presentó ni auditó una conciliación bancaria integral entre el saldo total de las cuentas bancarias utilizadas por el titular y el libro de entradas y gastos del oficio.

Las cartolas bancarias y antecedentes de pago fueron utilizados únicamente como evidencia corroborativa de pagos específicos, desembolsos atribuibles al oficio y obligaciones pendientes identificadas. En consecuencia, los procedimientos aplicados no constituyen una auditoría de saldos bancarios personales ni de movimientos no atribuibles al oficio conservatorio.

Referencia de trazabilidad: Los tipos de evidencia bancaria utilizados con fines corroborativos y las limitaciones derivadas del carácter mixto de las cuentas bancarias se describen en el **Anexo E — Evidencia de respaldo y cuentas bancarias utilizadas.**

9. Representaciones escritas

Como parte de la auditoría del **Estado Financiero de Propósito Especial**, se obtuvo una carta de representación financiera fechada el **29 de junio de 2026**, emitida por don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de titular del oficio conservatorio.

Dicha carta fue obtenida como evidencia complementaria de auditoría, en el contexto del componente financiero tratado bajo **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile**, incluyendo **NAGA 800(R)**.

La carta de representación cubre, entre otras, las siguientes materias:

1. responsabilidad por la preparación del Estado Financiero de Propósito Especial y sus notas explicativas;
2. base contable utilizada para la preparación del Estado Financiero de Propósito Especial;
3. integridad de la información, registros, respaldos y antecedentes proporcionados al auditor;
4. ingresos por honorarios correspondientes al período cubierto por el Estado Financiero de Propósito Especial;
5. gastos efectivos pagados atribuibles al oficio conservatorio;
6. obligaciones pendientes identificadas al cierre financiero;
7. uso de cuentas bancarias de carácter mixto;
8. inexistencia de información relevante no proporcionada al auditor, según conocimiento del titular;
9. contingencias, cumplimiento legal, partes relacionadas y hechos posteriores relacionados con el componente financiero.

Las representaciones escritas fueron consideradas conjuntamente con la demás evidencia de auditoría obtenida. No reemplazan los procedimientos aplicados por EYM Consultores, ni constituyen por sí solas una base suficiente para la opinión de auditoría.

La carta de representación financiera bajo NAGA 800(R) corresponde exclusivamente al componente financiero del encargo y no debe confundirse con las representaciones obtenidas respecto de materias no financieras tratadas separadamente bajo NTA 3000.

10. Limitaciones, restricción de uso y advertencias profesionales

El presente informe se emite sobre un **Estado Financiero de Propósito Especial** preparado bajo una base contable diseñada para satisfacer necesidades específicas de información financiera de usuarios determinados, en el contexto del cese de funciones del Conservador saliente.

En consecuencia, este informe debe leerse considerando las siguientes limitaciones, restricciones y advertencias profesionales:

10.1. Estado financiero de propósito especial

El Estado Financiero de Propósito Especial no corresponde a estados financieros de propósito general ni ha sido preparado bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

Su preparación responde a una finalidad específica, asociada al examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio requerido en el contexto del cese de funciones del Conservador saliente.

En consecuencia, puede no ser apropiado para propósitos distintos de aquellos para los cuales fue preparado.

10.2. Base contable de propósito especial

La base contable utilizada corresponde a contabilidad tributaria simplificada, sobre ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio conservatorio.

Dicha base contable fue utilizada para efectos del propósito específico descrito en las notas explicativas del Estado Financiero de Propósito Especial y no debe interpretarse como una base de preparación de estados financieros de propósito general.

10.3. Cuentas bancarias mixtas

El titular utilizó cuentas bancarias de carácter mixto, con movimientos personales y movimientos asociados al oficio.

Por dicha razón, no se presentó ni auditó una conciliación bancaria integral entre el saldo total de las cuentas bancarias utilizadas por el titular y el libro de entradas y gastos del oficio.

Las cartolas bancarias fueron utilizadas como evidencia corroborativa de pagos específicos, desembolsos atribuibles al oficio y obligaciones pendientes identificadas, y no como base para emitir una opinión sobre saldos bancarios personales o movimientos no atribuibles al oficio.

10.4. Alcance tributario

El presente informe no constituye una revisión tributaria integral ni una determinación definitiva de impuestos personales del titular del oficio.

Las referencias a ingresos, gastos, retenciones, PPM u otras obligaciones tributarias se realizan en el contexto de la auditoría del Estado Financiero de Propósito Especial y de la base contable descrita en sus notas explicativas.

10.5. Control interno

La auditoría incluyó la obtención de entendimiento del control interno relevante para diseñar procedimientos de auditoría adecuados en función de las circunstancias.

Sin embargo, el presente informe no contiene ni debe interpretarse como una opinión sobre la eficacia del control interno del oficio conservatorio.

10.6. Materias no financieras excluidas

Este informe no contiene ni debe interpretarse como una conclusión sobre materias no financieras, operacionales, documentales, jurídicas, informáticas, de inventario físico, atención al público, uniformidad de actuaciones o continuidad operativa. Dichas materias fueron tratadas separadamente en un informe de aseguramiento limitado bajo NTA 3000.

10.7. Anexos de trazabilidad

Los anexos de trazabilidad tienen por finalidad facilitar la comprensión de los principales procedimientos aplicados y de la evidencia considerada por el auditor.

Dichos anexos no constituyen estados financieros separados, no representan un informe de procedimientos convenidos, no contienen una opinión separada por componente, no sustituyen los papeles de trabajo y no modifican ni amplían la opinión expresada en la sección **Opinión** del Informe del Auditor Independiente.

10.8. Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado exclusivamente para los usuarios previstos indicados en este documento y para los fines específicos asociados al examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio, en el contexto del cese de funciones del Conservador saliente.

En consecuencia, el presente informe no está destinado a distribución general ni debe ser utilizado por terceros o para propósitos distintos de aquellos para los cuales fue preparado.

11. Anexos de trazabilidad complementaria

Los anexos siguientes se incorporan únicamente para facilitar la comprensión de los principales procedimientos aplicados y de la evidencia considerada por el auditor en relación con el **Estado Financiero de Propósito Especial**.

Estos anexos no constituyen estados financieros separados, no representan un informe de procedimientos convenidos, no contienen una opinión separada por componente, no sustituyen los papeles de trabajo del encargo y no modifican ni amplían la opinión expresada en la sección **Opinión** del Informe del Auditor Independiente.

Los antecedentes resumidos en estos anexos deben leerse conjuntamente con el **Estado Financiero de Propósito Especial**, sus notas explicativas, el alcance de la auditoría, las limitaciones descritas en este informe y la opinión emitida por EYM Consultores.

Anexo A — Resumen del Estado Financiero de Propósito Especial auditado

Relacionado con la sección 8.3 — Resultado tributario nominal del período.

El **Estado Financiero de Propósito Especial** auditado comprende el Estado de Situación Financiera de Propósito Especial al **29 de junio de 2026**, el Estado de Resultado de Propósito Especial por el período comprendido entre el **1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026**, y sus correspondientes notas explicativas.

Estado de Situación Financiera de Propósito Especial

Concepto	Referencia	Monto
Banco disponible afecto al pago de obligaciones	Estado de Situación Financiera	\$7.641.409
Total activos	Estado de Situación Financiera	\$7.641.409
PPM Segunda Categoría por pagar	Obligaciones pendientes	\$7.569.024
Impuesto único retenido por pagar	Obligaciones pendientes	\$7.607
Retención Segunda Categoría por pagar	Obligaciones pendientes	\$64.778
Total pasivos corrientes	Estado de Situación Financiera	\$7.641.409
Posición neta afecta al propósito especial	Estado de Situación Financiera	\$0

Estado de Resultado de Propósito Especial

Concepto	Monto
Ingresos por honorarios brutos del oficio	\$243.257.069
Costos y gastos efectivos atribuibles al oficio	\$137.929.718
Resultado tributario nominal del período	\$105.327.351

El resumen precedente no reemplaza el **Estado Financiero de Propósito Especial** auditado ni sus notas explicativas. Su finalidad es únicamente facilitar la trazabilidad de las principales cifras consideradas en la auditoría.

Anexo B — Resumen de las principales representaciones financieras obtenidas

Como parte de la auditoría, se obtuvo carta de representación financiera fechada el **29 de junio de 2026**, emitida por don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de titular del oficio conservatorio.

La carta de representación fue considerada como evidencia complementaria de auditoría y no reemplaza los procedimientos aplicados por EYM Consultores.

Materia	Representación obtenida
Responsabilidad de preparación	El titular reconoce su responsabilidad por la preparación del Estado Financiero de Propósito Especial y sus notas explicativas.
Base contable	Se confirma el uso de contabilidad tributaria simplificada, sobre ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio.
Integridad de información	Se representa que se proporcionó al auditor la información, registros, respaldos y antecedentes relevantes conocidos.
Ingresos	Se confirma que los ingresos incluidos corresponden a honorarios por boletas de honorarios electrónicas vigentes del período.
Gastos	Se confirma que los gastos incluidos corresponden a desembolsos efectivos atribuibles al oficio y respaldados documentalmente.
Obligaciones pendientes	Se informa la existencia de obligaciones pendientes identificadas al 29 de junio de 2026.
Cuentas bancarias mixtas	Se confirma que las cuentas bancarias utilizadas incluyen movimientos personales y movimientos del oficio, por lo que no corresponde una conciliación bancaria integral.
Hechos posteriores	Se representa que no existen hechos posteriores no informados que modifiquen significativamente el Estado Financiero de Propósito Especial al 29 de junio de 2026.

Anexo C — Procedimientos sobre ingresos y conciliación con antecedentes tributarios

Relacionado con la sección 8.1 — Ingresos por honorarios.

Los procedimientos sobre ingresos tuvieron por objeto revisar la trazabilidad de los ingresos por honorarios incluidos en el **Estado Financiero de Propósito Especial**, considerando boletas de honorarios electrónicas vigentes y antecedentes emitidos por el Servicio de Impuestos Internos.

Elemento	Procedimiento / resultado
Universo revisado	Ingresos por honorarios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026.
Fuente principal	Boletas de honorarios electrónicas vigentes y antecedentes tributarios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos.
Tratamiento de boletas anuladas	Las boletas anuladas fueron identificadas y excluidas de los totales de honorarios brutos vigentes.
Resultado	Los honorarios brutos vigentes ascienden a \$243.257.069 y concilian con los ingresos nominales incluidos en el Estado Financiero de Propósito Especial.

Resumen mensual de boletas de honorarios electrónicas

Mes	Vigentes	Anuladas	Honorario bruto	Retención terceros	Retención contribuyente / PPM	Total líquido
Enero	663	18	\$43.352.100	\$60.238	\$6.551.002	\$36.740.860
Febrero	808	15	\$36.113.555	\$4.575	\$5.502.775	\$30.606.205
Marzo	927	14	\$34.910.976	\$915	\$5.323.054	\$29.587.007
Abril	788	15	\$39.572.940	\$393.472	\$5.641.460	\$33.538.008
Mayo	689	9	\$37.877.498	\$91.500	\$5.684.863	\$32.101.135
Junio	794	4	\$51.430.000	\$281.669	\$7.561.463	\$43.586.868
Total	4.669	75	\$243.257.069	\$832.369	\$36.264.617	\$206.160.083

Como resultado de los procedimientos aplicados, los honorarios brutos vigentes informados por el Servicio de Impuestos Internos por **\$243.257.069** concilian con los ingresos nominales incluidos en el Estado Financiero de Propósito Especial. Las boletas anuladas fueron identificadas y no fueron incluidas como ingresos vigentes del período.

Anexo D — Procedimientos sobre costos y gastos efectivos

Relacionado con la sección 8.2 — Costos y gastos efectivos.

Los procedimientos sobre costos y gastos efectivos tuvieron por objeto revisar la trazabilidad de las partidas incluidas en el Estado Financiero de Propósito Especial, considerando su naturaleza, monto, glosa y antecedentes de respaldo disponibles.

Elemento	Procedimiento / resultado
Universo revisado	173 partidas de costos y gastos efectivos atribuibles al oficio.
Monto revisado	\$137.929.718.
Procedimiento aplicado	Revisión de clasificación, monto, glosa y referencia de respaldo de las partidas registradas durante el período.
Respaldos observados	Facturas, boletas, boletas de honorarios, comprobantes de pago, cotizaciones previsionales, transferencias, cheques, pagos automáticos, pagos con tarjeta de crédito, cartolas bancarias y otros antecedentes disponibles.
Cuentas bancarias	Se utilizaron antecedentes bancarios como respaldo corroborativo de pagos específicos, en el contexto de cuentas bancarias de carácter mixto informadas por el titular.

Resumen mensual de partidas revisadas

Mes	N° de partidas	Monto revisado
Enero	25	\$18.518.676
Febrero	28	\$18.779.440
Marzo	31	\$19.446.240
Abril	26	\$18.885.412
Mayo	26	\$19.679.376
Junio	37	\$42.620.574
Total	173	\$137.929.718

Resumen por naturaleza de gasto

Concepto de gasto	Partidas	Monto	%	Observación
Remuneraciones y cotizaciones	24	\$73.975.541	53,6%	Liquidaciones, cotizaciones previsionales, mutualidad y cotizaciones del titular registradas como gasto efectivo.
Arriendos y servicios básicos	60	\$28.310.015	20,5%	Arriendos, electricidad, agua, telefonía, conectividad y otros servicios básicos necesarios para operar el oficio.
Servicios legales, contables y seguros	16	\$14.819.733	10,7%	Servicios profesionales, contables, legales, registrales, seguros y revisión externa.
Otros gastos atribuibles	23	\$12.913.378	9,4%	Transporte, patentes, finiquitos, vacaciones, prevención de riesgos y otros desembolsos documentados.
Sistemas, seguridad y oficina	43	\$6.436.717	4,7%	Sistemas, seguridad, soporte tecnológico, insumos, equipamiento menor y oficina.
Honorarios de terceros	7	\$1.474.334	1,1%	Servicios prestados por terceros asociados a la operación regular del oficio.
Total	173	\$137.929.718	100,0%	

Anexo E — Evidencia de respaldo y cuentas bancarias utilizadas

Relacionado principalmente con las secciones 8.2 — Costos y gastos efectivos y 8.5 — Cuentas bancarias de carácter mixto.

La revisión de gastos consideró la documentación y referencias de respaldo disponibles en los registros financieros proporcionados por el titular del oficio y su contador general.

Las evidencias observadas incluyeron, entre otras:

1. facturas, boletas y boletas de honorarios electrónicas asociadas a proveedores y prestadores de servicios;
2. comprobantes de pago de servicios básicos, patentes, seguros y otros desembolsos operacionales;
3. antecedentes de pago de cotizaciones previsionales;
4. transferencias bancarias, cheques, pagos automáticos de cuenta y pagos con tarjeta de crédito;
5. cartolas bancarias utilizadas como evidencia corroborativa de pagos específicos;
6. registros mensuales de ingresos, costos, gastos y obligaciones pendientes.

El titular informó la utilización de cuentas bancarias de carácter mixto, con movimientos personales y movimientos asociados al oficio conservatorio. Por dicha razón, las cartolas bancarias fueron utilizadas únicamente como evidencia corroborativa de pagos específicos, desembolsos atribuibles al oficio y obligaciones pendientes identificadas, y no como base para auditar saldos bancarios personales, movimientos no atribuibles al oficio o conciliaciones bancarias integrales.

Los antecedentes identificatorios completos de las cuentas bancarias utilizadas como respaldo corroborativo se mantienen en los papeles de trabajo del encargo.

Anexo F — Obligaciones pendientes y banco disponible afecto

Relacionado con la sección 8.4 — Obligaciones pendientes y banco disponible afecto.

La auditoría consideró la revisión de obligaciones pendientes identificadas al **29 de junio de 2026** y de la disponibilidad bancaria afecta al pago de dichas obligaciones.

Concepto	Tipo	Monto
PPM Segunda Categoría por pagar	Pasivo	\$7.569.024
Impuesto único retenido por pagar	Pasivo	\$7.607
Retención Segunda Categoría por pagar	Pasivo	\$64.778
Total obligaciones pendientes	Pasivo	\$7.641.409
Banco disponible afecto al pago de obligaciones	Activo	\$7.641.409
Posición neta afecta al propósito especial	Posición neta	\$0

La presentación del banco disponible afecto refleja únicamente el monto que el titular destinó al pago de obligaciones pendientes identificadas del oficio al **29 de junio de 2026**. No representa el saldo bancario total de las cuentas utilizadas por el titular.

Informe independiente de trabajo directo de aseguramiento limitado bajo NTA 3000 (Revisada) sobre materias no financieras asociadas al cese de funciones del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli

Oficio revisado:

Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli

Conservador saliente:

Leonardo Alejandro Calderara Emaldía

Norma aplicada:

Norma de Trabajos de Aseguramiento NTA 3000 (Revisada) —
Trabajo directo de aseguramiento limitado

Usuarios previstos:

Primera Fiscalía Judicial de Valdivia
Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia
Conservador saliente

Fecha del informe:

29 de junio de 2026

Preparado por:

EYM Consultores

Uso restringido:

Documento preparado para los usuarios previstos y para los fines indicados en el informe, sujeto a las restricciones de uso y distribución allí descritas.

Índice

1. Antecedentes del encargo	02
2. Identificación del oficio revisado	02
3. Usuarios previstos del informe	03
4. Norma aplicada, naturaleza del trabajo y tipo de aseguramiento	03
5. Separación expresa del componente financiero bajo NAGA 800(R)	04
6. Materia objeto del encargo	04
7. Criterios utilizados	05
8. Responsabilidades del Conservador saliente	08
9. Responsabilidades de EYM Consultores, gestión de calidad, independencia y ética	09
10. Alcance y procedimientos ejecutados	10
11. Resultados por materia revisada	17
12. Observaciones de control, custodia y continuidad que no modifican la conclusión	23
13. Limitaciones, restricciones de alcance y advertencias profesionales	24
14. Representaciones escritas y antecedentes de cierre	27
15. Conclusión de seguridad limitada	30
16. Restricción de uso y distribución	31
17. Firma, fecha y lugar	31

1. Antecedentes del encargo

Con ocasión del cese de funciones de don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía** como Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli, la **Primera Fiscalía Judicial de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia** requirió la realización de una auditoría externa asociada a dicho proceso.

En ese contexto, **EYM Consultores** fue requerida para ejecutar procedimientos profesionales destinados a obtener antecedentes respecto de determinadas materias no financieras vinculadas con la operación del oficio conservatorio. Para efectos de este informe, las materias principales objeto de aseguramiento limitado corresponden a las condiciones operativas de atención al público y a la uniformidad operativa de actuaciones y diligencias. Asimismo, se ejecutaron procedimientos complementarios de trazabilidad, custodia documental y continuidad básica respecto del ciclo online o remoto de certificados, inventario físico selectivo, sistemas utilizados, accesos, respaldos informados, bodegas, bóvedas y condiciones básicas de continuidad del servicio.

El presente informe se emite como resultado de un trabajo de aseguramiento limitado respecto de dichas materias no financieras, considerando el alcance, procedimientos, criterios, limitaciones y representaciones escritas descritos en este informe. Su propósito es entregar antecedentes objetivos y documentados para los usuarios previstos, en el marco del proceso de cierre operativo del oficio conservatorio.

2. Identificación del oficio revisado

El oficio revisado corresponde al:

Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli

El Conservador saliente identificado para efectos de este trabajo es:

Leonardo Alejandro Calderara Emaldía

Las materias revisadas se relacionan con la operación no financiera del oficio. Para efectos de este informe, se distinguen materias principales objeto de aseguramiento limitado y procedimientos complementarios de trazabilidad, custodia y continuidad, según se indica a continuación:

Materias principales objeto de aseguramiento limitado:

- condiciones operativas de atención al público;
- uniformidad operativa de actuaciones y diligencias.

Procedimientos complementarios de trazabilidad, custodia y continuidad:

- ciclo online o remoto de certificados;
- inventario físico selectivo, lomos, libros, registros, legajos, bóvedas y bodegas;
- sistemas digitales, accesos, respaldos informados y continuidad operativa básica;
- cierre de procedimientos, pendientes y representaciones escritas.

El trabajo no tuvo por objeto revisar la validez jurídica de títulos, inscripciones, actuaciones o diligencias, ni certificar la integridad absoluta del inventario documental o de los sistemas utilizados por el oficio.

3. Usuarios previstos del informe

El presente informe ha sido preparado exclusivamente para los siguientes usuarios previstos:

1. **Primera Fiscalía Judicial de Valdivia.**
2. **Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia.**
3. **Don Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de Conservador saliente.

Este informe ha sido preparado considerando las necesidades específicas de los usuarios previstos y para los fines asociados al requerimiento de auditoría externa relacionado con el cese de funciones del Conservador saliente. En consecuencia, puede no ser adecuado para otros propósitos y debe ser leído considerando el contexto, alcance, criterios, procedimientos, limitaciones y restricciones descritos en este documento, sin perjuicio de su remisión, entrega, publicación o divulgación cuando ello corresponda en virtud de disposiciones legales o reglamentarias, instrucciones de la Fiscalía Judicial, decisiones de tribunales competentes o requerimientos de autoridades facultadas.

4. Norma aplicada, naturaleza del trabajo y tipo de aseguramiento

El trabajo correspondiente a las materias no financieras fue desarrollado de conformidad con la **Norma de Trabajos de Aseguramiento NTA 3000 (Revisada)**, aplicable a trabajos de aseguramiento distintos de auditorías o revisiones de información financiera histórica. Considerando que EYM Consultores evaluó directamente determinadas materias no financieras subyacentes mediante la aplicación de los criterios descritos en este informe, y presenta en este documento los resultados derivados de dicha evaluación, el encargo corresponde a un **trabajo directo de seguridad limitada**, aplicándose la NTA 3000 (Revisada) con las adaptaciones pertinentes a la naturaleza, circunstancias, alcance y finalidad específica del encargo.

El encargo fue diseñado y ejecutado como un trabajo de **seguridad limitada**. En consecuencia, los procedimientos aplicados fueron de naturaleza, oportunidad y extensión menores que los que corresponderían a un trabajo de seguridad razonable. Por lo mismo, el grado de seguridad obtenido en este trabajo de seguridad limitada es sustancialmente menor que el que se habría obtenido si se hubiese realizado un trabajo de seguridad razonable.

La conclusión que se emite en este informe debe entenderse en el marco de dicho nivel de seguridad limitada. Por tanto, no corresponde interpretar este trabajo como una certificación absoluta, revisión integral, auditoría legal, auditoría informática, auditoría financiera, auditoría de ciberseguridad ni verificación exhaustiva de la totalidad de los procesos, documentos, registros, sistemas, respaldos, actuaciones o condiciones operativas del oficio.

El trabajo se basó principalmente en procedimientos de indagación, observación directa, revisión documental selectiva, recorridos operativos, walkthroughs, revisión de muestras no estadísticas, inspección física de documentación, revisión funcional de sistemas y obtención de representaciones escritas de la parte responsable.

5. Separación expresa del componente financiero bajo NAGA 800(R)

El presente informe se refiere exclusivamente a materias **no financieras** comprendidas dentro del trabajo de aseguramiento limitado bajo NTA 3000 (Revisada).

El componente financiero asociado al examen del balance, estado financiero de propósito especial, ingresos, gastos, obligaciones, impuestos, cuentas bancarias, conciliaciones, determinaciones tributarias u otras materias de naturaleza financiera fue tratado separadamente bajo el marco profesional aplicable, incluyendo las **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile** y la **NAGA 800(R)**, relativa a auditorías de estados financieros preparados de conformidad con marcos de información con fines específicos.

En consecuencia, este informe no contiene ni debe interpretarse como una opinión de auditoría financiera, revisión tributaria, conciliación bancaria, validación de ingresos, revisión de gastos, determinación de obligaciones, ni conclusión sobre estados financieros o información financiera de propósito especial.

Las referencias que pudieran existir en los procedimientos no financieros a pagos, comprobantes, derechos, depósitos, cuentas corrientes, proveedores o antecedentes similares se consideran únicamente en cuanto resultan necesarias para comprender la trazabilidad operativa de determinados procesos, y no como evidencia destinada a sustentar conclusiones financieras dentro de este informe.

6. Materia objeto del encargo

La materia objeto del presente encargo corresponde a determinados aspectos **no financieros** asociados a la operación del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli, en el contexto del cese de funciones de don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**.

Las materias revisadas comprendieron, en términos generales, dos niveles:

a) Materias principales objeto de aseguramiento limitado

1. Condiciones operativas de atención al público, incluyendo canales de atención, responsables, modalidad presencial y remota, orientación a usuarios y tratamiento operativo de consultas o requerimientos.
2. Uniformidad operativa de actuaciones y diligencias, considerando el flujo de recepción de títulos o requerimientos, anotación en repertorio, revisión, observación, aceptación, inscripción, agregado, índice, archivo, entrega, despacho o seguimiento, según correspondiera al estado de cada actuación revisada.

b) Procedimientos complementarios de trazabilidad, custodia y continuidad

3. Ciclo online o remoto de certificados, incluyendo recepción de solicitudes, asignación interna, preparación, emisión, firma o validación, despacho y control operativo de estados o pendientes.
4. Inventario físico selectivo, lomos, libros, registros, legajos, bóvedas, bodegas y continuidad documental, respecto de una muestra selectiva de unidades documentales y de condiciones observables de custodia, localización, rotulación y continuidad.
5. Sistemas digitales, accesos y continuidad operativa básica, considerando la identificación funcional de sistemas utilizados por el oficio, responsables internos, soportes externos, respaldos informados, carpetas digitales, equipos, llaves, cámaras, alarmas y otros elementos relevantes para la continuidad básica del servicio.
6. Cierre de procedimientos, pendientes y representaciones escritas, incluyendo la consolidación de antecedentes obtenidos, limitaciones identificadas, materias sujetas a representación y confirmaciones entregadas por la parte responsable.

La revisión se orientó a obtener evidencia suficiente y adecuada, en el contexto de un trabajo directo de seguridad limitada, respecto de las materias principales objeto de aseguramiento limitado y de los procedimientos complementarios de trazabilidad, custodia documental y continuidad básica descritos en este informe.

El encargo no tuvo por objeto emitir una opinión jurídica sobre la validez, mérito, suficiencia, procedencia o efectos legales de títulos, inscripciones, actuaciones, observaciones, rechazos o diligencias; tampoco tuvo por objeto certificar la integridad absoluta del inventario documental, la suficiencia técnica de los sistemas informáticos, la recuperabilidad de respaldos, ni la integridad de bases de datos.

7. Criterios utilizados

Para evaluar las materias objeto del encargo se utilizaron criterios específicos de carácter operativo, documental, de trazabilidad, custodia y continuidad, derivados del requerimiento formulado por la autoridad, del alcance profesional definido para el encargo, de los antecedentes operativos disponibles, de los procedimientos internos tenidos a la vista y de las condiciones observables durante la revisión.

La **NTA 3000 (Revisada)** fue utilizada como marco profesional para planificar, ejecutar, documentar y concluir el trabajo de aseguramiento limitado, pero no constituye por sí misma un criterio operativo de funcionamiento del oficio conservatorio.

Los criterios aplicados fueron definidos para ser comprensibles, observables y evaluables en el contexto específico del encargo, considerando la naturaleza no financiera de las materias revisadas, el carácter selectivo de los procedimientos, la escala operativa del oficio y el proceso de cese de funciones del Conservador saliente.

7.1. Condiciones operativas de atención al público

Se consideró si, durante la jornada revisada y sobre la base de los antecedentes observados e informados, el oficio permitía identificar:

- existencia observable de un punto de atención presencial operativo;
- existencia de acceso habilitado para usuarios;
- identificación de funcionarias responsables o participantes en la atención;
- existencia de horario, modalidad o canal de atención informado;
- disponibilidad de canales presenciales y remotos utilizados por el oficio;
- capacidad observable para recibir, orientar, canalizar, tramitar o responder requerimientos de usuarios;
- posibilidad de identificar consultas, asuntos pendientes o reclamos conocidos, cuando existieran;
- resguardo básico de documentos e información durante la atención;
- ausencia de situaciones observadas que impidieran la continuidad operativa básica de la atención durante el período revisado.

7.2. Ciclo online o remoto de certificados

Como procedimiento complementario de trazabilidad operativa, se consideró si el ciclo de certificados solicitados por canales online o remotos permitía observar, sobre una base selectiva:

- ingreso o recepción de la solicitud;
- asignación interna del requerimiento;
- cotización o comunicación al usuario, cuando correspondiera;
- antecedente operativo de pago o comprobante, considerado solo para trazabilidad del flujo y sin revisión financiera;
- generación del certificado;
- firma o validación;
- despacho o entrega al usuario;
- identificación del estado del caso revisado;
- existencia de mecanismos operativos para identificar solicitudes pendientes, anuladas, rechazadas o no finalizadas conocidas.

Este criterio fue aplicado exclusivamente para comprender la trazabilidad operativa del ciclo revisado y no como revisión financiera de pagos, derechos, ingresos, depósitos, conciliaciones o cuentas corrientes.

7.3. Uniformidad operativa de actuaciones y diligencias

Se consideró si las actuaciones revisadas permitían observar:

- existencia de una secuencia operativa identificable para la recepción, revisión, tramitación, inscripción, archivo, entrega o seguimiento de actuaciones, según correspondiera;
- anotación en repertorio, cuando resultara aplicable;
- identificación del estado operativo de cada caso revisado;

- existencia de respaldo físico, digital o de sistema para las etapas relevantes observadas;
- aplicación observable de etapas equivalentes en casos comparables, cuando resultaran aplicables;
- posibilidad de identificar observaciones, pendientes, rechazos, suspensiones o actuaciones en trámite, cuando existieran;
- ausencia de diferencias operativas no explicadas en el tratamiento de casos similares seleccionados.

Estos criterios fueron aplicados exclusivamente desde una perspectiva operativa y de trazabilidad, sin evaluar la corrección jurídica, mérito, procedencia, suficiencia o efectos legales de las actuaciones.

7.4. Inventario físico selectivo y custodia documental

Como procedimiento complementario de trazabilidad, custodia y continuidad documental, se consideró si la muestra revisada de libros, lomos, registros, repertorios, legajos, cajas, archivadores u otras unidades documentales permitía observar:

- existencia física de la unidad seleccionada;
- correspondencia de identificación con el inventario proporcionado o con la categoría documental revisada;
- localización física o ubicación razonablemente determinada;
- rotulación o identificación observable;
- estado físico observable al momento de la revisión;
- continuidad externa observable respecto de unidades anteriores o posteriores, cuando correspondiera;
- continuidad interna de folios, numeración o secuencia, cuando resultara aplicable y observable;
- tratamiento de excepciones declaradas por el oficio;
- identificación de documentación 2026 sin empastar o pendiente de cierre físico;
- ausencia de diferencias no explicadas en los atributos testeados dentro de la muestra revisada.

Estos criterios fueron aplicados sobre una muestra selectiva y no estadística, sin pretender certificar la integridad absoluta del archivo físico ni la inexistencia de faltantes fuera de la muestra.

7.5. Sistemas, accesos y continuidad operativa básica

Como procedimiento complementario de continuidad operativa básica, se consideró si los sistemas y soportes observados permitían identificar, a nivel funcional:

- sistemas digitales críticos utilizados por el oficio;
- responsables internos o usuarios funcionales relevantes;
- proveedores o soportes externos informados;
- accesos operativos conocidos por responsables, sin solicitar ni registrar credenciales;

- existencia informada u observada de respaldos o mecanismos de conservación digital;
- existencia de carpetas, estructuras digitales, soportes o medios de resguardo operativo observables;
- elementos de seguridad física observables, tales como cámaras, alarmas, llaves o controles de acceso;
- elementos necesarios para continuidad básica o eventual traspaso operativo del oficio.

Estos criterios no corresponden a estándares de auditoría informática, ciberseguridad, pruebas de vulnerabilidad, revisión de logs, certificación de integridad de bases de datos, evaluación de configuraciones ni pruebas de recuperación de respaldos.

7.6. Representaciones y cierre

Se consideró si la parte responsable proporcionó representaciones escritas respecto de la información entregada, participación de funcionarias, procesos observados, inventario, sistemas, accesos, respaldos informados, pendientes, excepciones conocidas, hechos posteriores y demás asuntos relevantes para las materias no financieras revisadas.

Las representaciones escritas fueron consideradas como evidencia complementaria y no como sustituto de los procedimientos aplicados, de la observación directa, de los walkthroughs, de la revisión documental selectiva ni de la evaluación profesional de la evidencia obtenida.

8. Responsabilidades del Conservador saliente

Don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de Conservador saliente, es responsable por la operación del oficio durante el período sujeto a revisión, así como por la información, antecedentes, documentos, explicaciones y representaciones entregadas al equipo auditor respecto de las materias no financieras objeto del presente encargo.

Tratándose de un trabajo directo de seguridad limitada, EYM Consultores aplicó los criterios descritos en este informe para evaluar las materias no financieras subyacentes. Lo anterior no modifica la responsabilidad del Conservador saliente por la operación del oficio, la información proporcionada, los antecedentes puestos a disposición, las explicaciones entregadas y las representaciones escritas emitidas.

En particular, corresponde al Conservador saliente la responsabilidad por:

1. proporcionar al equipo auditor la información disponible y pertinente para la ejecución de los procedimientos definidos;
2. permitir el acceso a dependencias, funcionarias, libros, registros, repertorios, inventarios, sistemas, bóvedas, bodegas, documentación física y soportes digitales necesarios para la revisión;
3. identificar o poner a disposición a las funcionarias que habitualmente participan en los procesos observados o que conocen razonablemente su funcionamiento;

4. informar los procesos habituales asociados a atención al público, emisión de certificados, actuaciones y diligencias, inventario documental, sistemas, accesos y continuidad operativa;
5. informar los pendientes, reclamos, actuaciones observadas, rechazadas, suspendidas, solicitudes no finalizadas, excepciones de inventario, documentación sin empastar, limitaciones de sistemas u otros asuntos relevantes conocidos al corte operativo;
6. mantener, custodiar o facilitar la localización de los libros, registros, repertorios, lomos, legajos, cajas, archivadores, expedientes y demás documentación bajo custodia del oficio;
7. informar los sistemas, accesos, proveedores, respaldos, responsables internos, llaves, controles físicos y otros elementos relevantes para la continuidad operativa básica;
8. comunicar al equipo auditor cualquier limitación, restricción, excepción, hecho relevante o antecedente conocido que pudiera afectar las materias revisadas;
9. emitir las representaciones escritas correspondientes a las materias no financieras comprendidas en este trabajo.

La responsabilidad del Conservador saliente sobre la información y representaciones entregadas no modifica la responsabilidad profesional de EYM Consultores de ejecutar procedimientos y evaluar la evidencia obtenida conforme al alcance del trabajo de aseguramiento limitado.

9. Responsabilidades de EYM Consultores, gestión de calidad, independencia y ética

La responsabilidad de **EYM Consultores** consiste en planificar y ejecutar un trabajo directo de seguridad limitada sobre las materias no financieras descritas en este informe, con el objeto de obtener evidencia suficiente y adecuada que permita emitir una conclusión de seguridad limitada conforme a la NTA 3000 (Revisada).

En el marco de este encargo, EYM Consultores es responsable de:

1. comprender el alcance del requerimiento y de las materias no financieras objeto del trabajo;
2. definir procedimientos coherentes con un trabajo directo de seguridad limitada;
3. aplicar procedimientos de indagación, observación directa, revisión documental selectiva, walkthroughs, inspección física, revisión de muestras no estadísticas y análisis de representaciones escritas;
4. evaluar la suficiencia y adecuación de la evidencia obtenida, considerando las limitaciones inherentes al alcance del trabajo;
5. identificar diferencias, excepciones, observaciones o limitaciones relevantes surgidas de los procedimientos aplicados;
6. mantener la separación entre las materias no financieras objeto de este informe y el componente financiero tratado bajo el marco profesional correspondiente;
7. evitar emitir conclusiones fuera del alcance del encargo, incluyendo opiniones jurídicas, financieras, tributarias, informáticas, de ciberseguridad o de integridad absoluta documental;

8. emitir una conclusión de seguridad limitada en los términos establecidos por la NTA 3000 (Revisada), basada en los procedimientos aplicados, en los criterios descritos en este informe y en la evidencia obtenida.

9.1. Gestión de calidad

EYM Consultores aplica la Norma de Gestión de Calidad NGC 1, la cual requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de calidad que incluya políticas o procedimientos respecto del cumplimiento de requerimientos éticos, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

9.2. Independencia y requerimientos éticos

EYM Consultores y el equipo del trabajo son independientes del Conservador saliente respecto de las materias objeto de este encargo, de conformidad con los requerimientos de independencia aplicables a trabajos de aseguramiento, y han cumplido las demás responsabilidades éticas pertinentes.

Dado que el presente trabajo corresponde a un trabajo directo de seguridad limitada, los procedimientos aplicados fueron de menor extensión que aquellos que se habrían requerido en un trabajo de seguridad razonable. En consecuencia, el grado de seguridad obtenido es sustancialmente menor que el que se habría obtenido en un trabajo de seguridad razonable, y EYM Consultores no expresa una opinión de seguridad razonable ni una certificación integral sobre la totalidad de los procesos, sistemas, documentos, registros, inventarios, actuaciones, respaldos o controles del oficio.

10. Alcance y procedimientos ejecutados

El trabajo fue ejecutado como un trabajo directo de seguridad limitada, mediante procedimientos consistentes principalmente en indagaciones, observación directa, revisión documental selectiva, recorridos operativos, walkthroughs, inspección física de dependencias y documentación, revisión de muestras no estadísticas, revisión funcional de sistemas y obtención de representaciones escritas de la parte responsable.

Los procedimientos fueron aplicados sobre materias no financieras vinculadas con la operación del oficio, sin constituir revisión jurídica, auditoría financiera, auditoría informática, certificación integral de inventario ni evaluación exhaustiva de la totalidad de procesos, sistemas, registros o actuaciones.

Para efectos del presente informe, el corte operativo considerado corresponde al **29 de junio de 2026**, fecha de emisión de la carta de representación NTA 3000 (Revisada) y del presente informe, sin perjuicio de que determinados procedimientos presenciales fueron ejecutados durante las jornadas indicadas en los papeles de trabajo.

A continuación, se describen los procedimientos ejecutados por papel de trabajo.

10.1. PT-00 — Apertura, responsables y alcance

Se ejecutó una instancia inicial de apertura y coordinación de las jornadas presenciales de revisión en dependencias del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. realización de reunión inicial con el Conservador saliente y funcionarias disponibles del oficio;
2. explicación general del alcance del trabajo, indicando que los procedimientos se orientarían a materias no financieras asociadas a atención al público, actuaciones, inventario documental, sistemas y continuidad operativa;
3. identificación de las personas que actuarían como contrapartes o informantes durante las jornadas;
4. identificación preliminar de las principales áreas físicas y operativas del oficio;
5. coordinación de acceso a dependencias, oficinas, estaciones de trabajo, bóvedas, bodegas, libros, registros, sistemas y documentación disponible;
6. obtención de antecedentes generales sobre la forma de operación del oficio y distribución funcional de tareas;
7. confirmación de la disponibilidad de documentación base, incluyendo inventarios, procedimientos internos, registros físicos y antecedentes operativos;
8. definición práctica del orden de ejecución de los procedimientos de las jornadas;
9. consulta respecto de eventuales restricciones, limitaciones o dificultades para acceder a documentación, sistemas, funcionarias o dependencias;
10. documentación de la instancia de apertura como antecedente general para los demás papeles de trabajo.

Este procedimiento permitió establecer el marco operativo de la revisión presencial y coordinar la ejecución de los procedimientos posteriores.

10.2. PT-A — Atención al público

Se ejecutaron procedimientos destinados a obtener antecedentes sobre las condiciones de atención al público y funcionamiento operativo del punto de atención del oficio.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. observación presencial del área de atención al público durante una ventana temporal definida;
2. registro de atenciones observadas durante el período de revisión;
3. indagación con la funcionaria principal de atención al público;
4. observación de la existencia de mesón o punto de atención;
5. observación de condiciones físicas generales disponibles para usuarios;
6. revisión visual de horario de atención y señalética disponible;
7. observación del sistema de turnos o mecanismo de orden de atención;
8. indagación sobre tipos habituales de consultas, certificados, copias o requerimientos recibidos;

9. indagación sobre canales de atención presencial, telefónica, correo electrónico, sitio web u otros canales remotos;
10. observación general de correos o solicitudes asociadas a atención remota, en la medida necesaria para comprender el flujo operativo;
11. indagación sobre existencia de reclamos, consultas pendientes o situaciones no resueltas;
12. observación de la interacción funcional entre la atención presencial y otras funcionarias del oficio;
13. obtención de evidencia visual general de respaldo, resguardando la no exposición innecesaria de datos personales, documentos registrales o antecedentes sensibles.

Estos procedimientos se limitaron a observar el funcionamiento operativo de la atención al público durante la jornada revisada y a indagar sobre su forma habitual de operación.

10.3. PT-B — Ciclo online de certificados

Se ejecutaron procedimientos destinados a revisar, sobre una base selectiva, el ciclo operativo de certificados solicitados por canales online o remotos.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. indagación con la funcionaria responsable del ciclo online de certificados;
2. identificación de las funcionarias que intervienen en la recepción, preparación, firma, validación, despacho o cierre de certificados solicitados por canales remotos;
3. observación del sitio web o canal de ingreso utilizado para solicitudes de certificados;
4. observación del sistema interno o bandeja de administración de requerimientos;
5. walkthrough de un caso completo de certificado de dominio vigente solicitado por canal online;
6. revisión del flujo del caso desde la solicitud inicial hasta su cierre operativo;
7. observación de la asignación interna del requerimiento;
8. observación de la cotización o comunicación enviada al usuario, cuando correspondía;
9. observación del antecedente operativo de pago o comprobante asociado al caso revisado, sin efectuar revisión financiera, conciliación bancaria ni recálculo de derechos;
10. observación de la generación del certificado mediante sistema informático;
11. observación de la firma o validación del certificado mediante terminal o sistema utilizado para dicho efecto;
12. observación del despacho del certificado por correo electrónico;
13. observación del cierre o estado final del caso en el sistema;
14. indagación sobre solicitudes pendientes, anuladas, rechazadas, no emitidas, no retiradas o sujetas a revisión;
15. indagación sobre incidencias operativas del ciclo online, sin evaluar materias financieras, tributarias o bancarias;
16. documentación del carácter selectivo del procedimiento y de la no extrapolación estadística del caso revisado.

Estos procedimientos tuvieron por finalidad observar la trazabilidad operativa del ciclo online de certificados en el caso seleccionado, sin emitir conclusión financiera sobre pagos, ingresos, depósitos, cuentas corrientes, conciliaciones o tributación.

10.4. PT-C — Uniformidad de actuaciones y diligencias

Se ejecutaron procedimientos destinados a obtener antecedentes sobre la uniformidad operativa de actuaciones y diligencias desarrolladas por el oficio.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. revisión del documento interno denominado **“Procedimientos de Actuaciones C.B.R. Panguipulli”**;
2. indagación con el Conservador saliente y funcionarias que participan habitualmente en el proceso de actuaciones;
3. levantamiento del flujo operativo general de recepción, repertorio, revisión, observación, aceptación, inscripción, agregado, índice, archivo, entrega o despacho;
4. identificación de responsables funcionales en las distintas etapas del proceso;
5. observación de repertorio físico y sistema informático asociado;
6. observación del sistema de control de tareas utilizado para asignación y seguimiento de casos;
7. walkthrough de una inscripción de propiedad en proceso;
8. revisión de antecedentes físicos y digitales asociados al caso recorrido;
9. revisión selectiva de una muestra de cinco actuaciones recientes, con distintos tipos y estados operativos;
10. revisión de atributos de ingreso, repertorio, estado, respaldo, revisión, inscripción o actuación, índice, agregado, comunicación, entrega o seguimiento, según correspondiera;
11. comparación operativa de dos casos similares de inscripción de propiedad;
12. indagación sobre actuaciones pendientes, observadas, rechazadas, suspendidas, no retiradas o en trámite;
13. revisión de libros, registros, legajos, lomos, índices o antecedentes físicos vinculados con la muestra;
14. documentación de diferencias, excepciones o limitaciones detectadas durante el procedimiento;
15. resguardo de no incorporar datos personales, registrales o antecedentes sensibles innecesarios.

Estos procedimientos fueron aplicados desde una perspectiva de trazabilidad y consistencia operativa, sin emitir opinión jurídica sobre validez, suficiencia, mérito, procedencia, calificación o efectos legales de títulos, inscripciones, observaciones, rechazos o actuaciones.

10.5. PT-D — Inventario físico y continuidad documental

Se ejecutaron procedimientos destinados a revisar, sobre una muestra selectiva, la existencia física, localización, coincidencia con inventario, rotulación, estado observable, custodia y continuidad documental de unidades físicas del oficio.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. revisión del inventario proporcionado por el CBR como base de selección;
2. definición y ejecución de una muestra de atributos no estadística, estratificada y complementada con selección dirigida por riesgo;
3. ejecución de pruebas desde inventario hacia físico;
4. ejecución de pruebas desde físico hacia inventario;
5. ejecución de verificaciones dirigidas sobre excepciones declaradas en inventario;
6. revisión física de bóvedas ubicadas en la oficina principal del CBR;
7. revisión física de bodegas externas habilitadas en oficinas con racks;
8. inspección de libros, lomos, registros, repertorios, legajos, cajas, archivadores, índices y documentación seleccionada;
9. revisión de continuidad externa entre lomos, tomos, libros o legajos anteriores y posteriores;
10. revisión interna de continuidad de folios o numeraciones en unidades seleccionadas, cuando correspondía;
11. observación de documentación correspondiente al año 2026 sin empastar o pendiente de cierre físico;
12. revisión de carpetas transitorias, rotulación y ubicación física de documentación 2026 sin empastar;
13. indagación con el Conservador saliente y funcionarias respecto de ubicación, uso operativo y custodia de unidades documentales;
14. documentación de unidades temporalmente ubicadas fuera de su lugar esperado por uso operativo diario;
15. obtención de evidencia fotográfica general de bóvedas, bodegas, racks, lomos, rótulos y documentación física observada;
16. identificación de condiciones físicas relevantes para custodia y continuidad documental;
17. documentación de excepciones declaradas en inventario y de su tratamiento operativo.

Estos procedimientos no constituyeron censo, arqueo integral ni certificación completa del archivo físico documental. Tampoco tuvieron por objeto emitir opinión jurídica sobre el contenido de los documentos, inscripciones, títulos, expedientes o actuaciones contenidos en las unidades revisadas.

10.6. PT-E — Sistemas, accesos y continuidad operativa

Se ejecutaron procedimientos destinados a identificar sistemas digitales, responsables funcionales, accesos operativos, respaldos informados, proveedores o soportes externos y condiciones básicas de continuidad operativa.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. indagación con la funcionaria identificada como coordinadora;
2. identificación de los principales sistemas digitales utilizados por el oficio;
3. observación funcional de la página web del CBR;
4. observación del correo electrónico utilizado para atención o solicitudes remotas;
5. observación del sistema de índices y folio real;
6. observación del archivo digital de inscripciones;
7. observación de copias digitales de registros;
8. observación de carpetas compartidas, planillas o estructuras digitales de control;
9. observación de computadores y estaciones de trabajo utilizadas por funcionarias;
10. observación de fotocopidora, escáner o equipo multifuncional relevante para la operación documental;
11. observación de la terminal de firma electrónica utilizada para certificados online;
12. observación del visualizador de imágenes y generador de certificados;
13. identificación funcional de responsables internos asociados a los sistemas observados;
14. indagación sobre proveedores o soportes externos asociados a sistemas, página web, firma electrónica, visualizador, equipos de apoyo documental, cámaras o alarmas;
15. revisión visual de antecedente de proveedor tecnológico, utilizado solo como evidencia de existencia de soporte operativo, sin análisis financiero;
16. indagación sobre accesos, usuarios, perfiles, claves, mecanismos de recuperación o continuidad, sin solicitar ni registrar credenciales;
17. indagación sobre respaldos digitales, medios de conservación, frecuencia informada y responsables;
18. observación de carpetas o estructuras digitales asociadas a respaldos o resguardo operativo;
19. walkthrough básico de un sistema crítico asociado a firma electrónica y certificados;
20. observación de cámaras, alarmas, llaves y otros elementos de seguridad física básica;
21. indagación sobre traspaso de sistemas, accesos, respaldos, proveedores y llaves;
22. documentación de limitaciones técnicas y de formalización identificadas durante el procedimiento.

Estos procedimientos no constituyeron auditoría informática, auditoría de ciberseguridad, evaluación de vulnerabilidades, revisión de logs, certificación de integridad de bases de datos, validación técnica de respaldos ni prueba de recuperación o restauración de información.

10.7. PT-Z — Cierre, pendientes y representaciones

Se ejecutaron procedimientos de cierre orientados a consolidar la evidencia obtenida durante la jornada, identificar pendientes, registrar limitaciones, clasificar observaciones y determinar materias sujetas a representación escrita.

Los procedimientos aplicados comprendieron:

1. realización de reunión final de cierre con el Conservador saliente, auditores y funcionarias que participaron en los procedimientos de las jornadas;
2. confirmación de los procedimientos ejecutados durante la revisión presencial;
3. identificación de procedimientos no ejecutados o ejecutados parcialmente, si los hubiere;
4. consolidación preliminar de hechos observados por módulo;
5. identificación de antecedentes pendientes de entrega;
6. clasificación de diferencias, excepciones, observaciones o limitaciones;
7. identificación de materias que debían ser representadas por el Conservador saliente;
8. identificación de asuntos relevantes para continuidad operativa y eventual traspaso del oficio;
9. validación operativa de hechos observados con la contraparte y funcionarias participantes;
10. constatación de ausencia de discrepancias, reservas o comentarios adversos relevantes informados durante la instancia de cierre;
11. confirmación de la obtención de carta de representación NTA 3000 (Revisada) fechada el 29 de junio de 2026;
12. separación expresa entre las representaciones no financieras bajo NTA 3000 (Revisada) y las representaciones financieras tratadas separadamente bajo NAGA 800(R);
13. evaluación preliminar de la suficiencia de evidencia para continuar con la preparación del informe del trabajo directo de seguridad limitada.

Estos procedimientos de cierre tuvieron por finalidad documentar la completitud operativa del trabajo, las materias pendientes o representadas, y las observaciones a considerar en el informe, sin constituir por sí mismos la conclusión final del encargo.

11. Resultados por materia revisada

Los resultados que se presentan a continuación corresponden a los procedimientos aplicados sobre materias no financieras, bajo un enfoque de trabajo directo de seguridad limitada. Esta sección describe hechos observados, información proporcionada por la contraparte, evidencia obtenida, observaciones y limitaciones identificadas. No constituye, por sí sola, la conclusión final del informe.

11.1. Atención al público

Hechos observados. Durante la revisión se observó el funcionamiento operativo del punto de atención presencial del oficio. La observación permitió constatar la existencia de atención directa a usuarios, orientación respecto de consultas y requerimientos, derivación funcional a otras funcionarias cuando correspondía, y uso de mecanismos básicos de orden de atención.

La atención observada fue consistente con una operación de escala local, con interacción directa entre funcionarias y usuarios, y con apoyo de otras áreas del oficio cuando el flujo de público lo requería.

Información entregada por la contraparte. La funcionaria responsable de atención informó la existencia de canales presenciales y remotos, incluyendo atención en mesón, correo electrónico, teléfono y solicitudes vinculadas al sitio web del CBR. Asimismo, se informó que los requerimientos o dudas de usuarios son abordados habitualmente mediante explicación directa, contacto telefónico, correo electrónico o derivación interna, según el tipo de consulta.

También se informó que no existían reclamos pendientes relevantes conocidos al corte de la revisión.

Evidencia obtenida. La evidencia obtenida incluyó observación directa de la atención presencial, indagación con funcionarias, revisión visual del área de atención, observación de canales remotos y antecedentes operativos asociados al flujo de atención.

Observaciones identificadas. Se identificaron dos observaciones menores:

1. No se observó listado público visible de precios o derechos en el área de atención revisada.
2. No se observó un registro formal de reclamos o pendientes de atención.

Estas materias se consideran observaciones de control menor y trazabilidad, sin efecto modificadorio sobre la evaluación general de continuidad operativa de la atención observada.

Limitaciones. La observación correspondió a una ventana temporal acotada de la jornada revisada y no constituye medición estadística de tiempos de atención, satisfacción de usuarios, calidad integral del servicio ni revisión exhaustiva de todos los canales de atención.

11.2. Ciclo online de certificados

Hechos observados. Se observó un walkthrough completo de un caso de certificado de dominio vigente solicitado por canal online. En dicho caso fue posible seguir el flujo operativo desde la solicitud inicial hasta el cierre del requerimiento.

El recorrido permitió observar solicitud web, asignación interna, cotización o comunicación al usuario, antecedente operativo de pago, generación del certificado, firma o validación, despacho por correo electrónico y cierre en el sistema.

Información entregada por la contraparte. La funcionaria responsable informó que el sistema de requerimientos es monitoreado de forma permanente y que los casos son asignados internamente según carga operativa. También se informó que otra funcionaria actúa como respaldo operativo del ciclo de certificados.

Se informó la existencia de solicitudes recientes en proceso normal de atención, así como casos en que usuarios efectúan pagos pero no remiten comprobante, situación que puede dificultar la asociación operativa del pago al requerimiento. Esta última materia corresponde al componente financiero y no fue evaluada en este informe.

Evidencia obtenida. La evidencia obtenida incluyó observación directa del sistema de solicitudes, correos asociados al flujo, antecedente operativo de pago del caso revisado, sistema generador de certificados, terminal de firma o validación, correo de despacho y estado de cierre del caso.

Observaciones identificadas. No se identificaron diferencias relevantes en el caso revisado que afectaran la trazabilidad operativa del ciclo observado. La no recepción posterior de pantallas complementarias solicitadas a la funcionaria se mantiene como antecedente interno de bajo impacto, dado que el flujo fue observado directamente durante el procedimiento.

Limitaciones. La muestra efectiva correspondió a un caso completo, seleccionado en terreno, por lo que no permite extrapolación estadística al universo total de certificados online. El procedimiento no incluyó revisión financiera de pagos, depósitos, conciliaciones, cuentas corrientes, ingresos, tributación ni suficiencia de cobros.

11.3. Uniformidad de actuaciones y diligencias

Hechos observados. Se tuvo a la vista el documento interno denominado “**Procedimientos de Actuaciones C.B.R. Panguipulli**”, el cual describe el flujo operativo para inscripción de escrituras públicas y otros títulos auténticos.

Durante la revisión se observó el uso de repertorio físico, sistema informático y sistema de control de tareas. Asimismo, se ejecutó un walkthrough de una inscripción de propiedad en proceso y se revisó una muestra selectiva de cinco actuaciones, incluyendo actuaciones finalizadas, pendientes y observadas.

También se compararon dos casos similares de inscripción de propiedad, con el objeto de verificar la consistencia operativa del tratamiento aplicado.

Información entregada por la contraparte. El Conservador saliente y las funcionarias informaron que el flujo habitual considera recepción del requerimiento o título, anotación en repertorio, revisión o estudio, observación, aceptación o rechazo, comunicación al usuario, inscripción o actuación, agregado, índice, archivo y entrega o despacho, según corresponda.

Se informó que el estudio y calificación de títulos es efectuado por el Conservador, con apoyo operativo de funcionarias del oficio. También se informó que, frente a observaciones o pendientes, el oficio procura contactar al usuario mediante comunicación directa, llamada telefónica o correo electrónico antes de llegar a instancias de rechazo o suspensión.

Evidencia obtenida. La evidencia obtenida incluyó el documento interno de procedimientos, observación de repertorio físico, sistema informático, sistema de control de tareas, walkthrough de una actuación en proceso, revisión de cinco actuaciones y comparación de dos casos similares.

Observaciones identificadas. No se identificaron diferencias relevantes entre el flujo documentado y la práctica operativa observada. Dentro de la muestra revisada no se identificaron casos con falta de respaldo, estado no determinable, diferencia relevante entre libro físico y sistema informático, documentación incompleta o tratamiento operativo no uniforme.

Las actuaciones pendientes u observadas se trataron únicamente como estados operativos identificables, sin evaluar su mérito o procedencia jurídica.

Limitaciones. La revisión fue selectiva y no exhaustiva. El procedimiento no constituye revisión jurídica de títulos, inscripciones, actuaciones, observaciones, rechazos o diligencias, ni permite concluir sobre la validez, suficiencia, mérito, procedencia o efectos legales de los antecedentes revisados.

11.4. Inventario físico, lomos, bóvedas y continuidad documental

Hechos observados. Se ejecutó una revisión selectiva de inventario físico documental en bóvedas ubicadas en la oficina principal del CBR y en bodegas externas habilitadas en oficinas con racks. La muestra comprendió 42 verificaciones: 30 unidades inventario a físico, 8 unidades físico a inventario y 4 verificaciones dirigidas de excepciones declaradas.

Se observaron libros, lomos, registros, repertorios, legajos, cajas, archivadores, índices, protocolos, expedientes y documentación 2026 sin empastar. Las unidades revisadas fueron localizadas físicamente o razonablemente identificadas conforme al inventario y a la categoría documental seleccionada.

También se observó documentación correspondiente al año 2026 sin empastar, mantenida en carpetas transitorias especialmente adecuadas y rotuladas, ubicadas en sectores específicos dentro de las bóvedas.

Información entregada por la contraparte. El Conservador saliente y funcionarias informaron que algunas unidades documentales pueden encontrarse temporalmente fuera

de su ubicación esperada por uso operativo diario, debiendo retornar a su ubicación correspondiente al término de la jornada.

También se informó que las excepciones declaradas en inventario correspondían a situaciones conocidas por el oficio y que la numeración final de la documentación 2026 sin empastar se encontraba identificada al corte operativo.

Evidencia obtenida. La evidencia obtenida incluyó el inventario proporcionado por el CBR, matriz de muestra, observación directa de bóvedas y bodegas, revisión física de unidades seleccionadas, indagaciones con el Conservador y funcionarias, y fotografías internas de respaldo de bóvedas, bodegas, racks, lomos, rótulos y documentación física observada.

Observaciones identificadas. No se identificaron diferencias relevantes en la muestra revisada respecto de existencia física, coincidencia con inventario, rotulación, estado físico observable, localización razonable, continuidad documental o tratamiento de excepciones declaradas.

Se observó, sin embargo, el uso de dos estufas eléctricas encendidas en bodegas externas, sin presencia permanente de personal y sin mitigaciones cercanas observadas. Esta situación se considera una observación relevante de custodia física y continuidad documental, por el riesgo que puede representar para la conservación de documentación física.

Esta observación representa un riesgo relevante de custodia física y continuidad documental que requiere atención prioritaria por parte de los responsables del oficio. No modificó la conclusión de seguridad limitada debido a que, dentro del alcance de los procedimientos ejecutados, no se observó afectación material de la existencia, localización, rotulación o estado físico observable de las unidades documentales seleccionadas. Lo anterior no reduce la relevancia prospectiva del riesgo identificado ni debe interpretarse como una validación de la suficiencia de las condiciones de seguridad física de las bodegas.

Limitaciones. La revisión fue selectiva, no censal y no estadísticamente extrapolable. No constituye certificación integral del archivo físico ni permite afirmar la inexistencia absoluta de faltantes fuera de la muestra revisada. Tampoco constituye revisión jurídica del contenido de libros, registros, expedientes, títulos o actuaciones contenidos en las unidades documentales revisadas.

11.5. Sistemas, accesos y continuidad operativa básica

Hechos observados. Se observaron en operación básica diversos sistemas y herramientas utilizados por el oficio, incluyendo página web, correo electrónico, sistema de índices, folio real, archivo digital de inscripciones, copias digitales de registros, carpetas compartidas, planillas o soportes digitales, visualizador de imágenes, generador de certificados y terminal de firma electrónica SIRI.

También se observaron computadores o estaciones de trabajo, equipo multifuncional, cámaras físicas, indicios de alarmas y llaves asociadas a bóvedas, bodegas y archivo judicial.

Información entregada por la contraparte. Adriana Navarro Palma fue identificada como coordinadora operativa y usuaria funcional con mayores privilegios de los sistemas del oficio. Se informó que determinadas funcionarias operaban la terminal de firma electrónica y que las autorizaciones finales eran efectuadas por el Conservador saliente y por Adriana Navarro Palma.

También se informó la existencia de respaldos diarios respecto de archivos digitales, índices, folio real, copias digitales, certificados, correos, solicitudes online y planillas. Dichos respaldos fueron informados como mantenidos en carpeta compartida, servidor, nube o proveedor externo, bajo responsabilidad operativa de Adriana Navarro, con asistencia de soporte externo.

Asimismo, se informó la existencia de soporte externo asociado a sistemas informáticos, visualizador de imágenes, generador de certificados, firma electrónica, página web, equipos de apoyo documental, cámaras o alarmas.

Evidencia obtenida. La evidencia obtenida incluyó observación directa de sistemas en distintas terminales, observación de carpetas compartidas y estructuras digitales, observación del terminal de firma electrónica, revisión visual de antecedente de proveedor tecnológico, observación de cámaras, alarmas o indicios físicos, llaves y responsables funcionales informados.

Observaciones identificadas. Se identificaron brechas de formalización relacionadas con:

1. ausencia de matriz formal de usuarios, perfiles, accesos y mecanismos de recuperación;
2. ausencia de inventario formal de accesos y proveedores preparado para entrega;
3. inexistencia de política escrita de respaldos;
4. ausencia de prueba de recuperación o restauración de respaldos;
5. falta de identificación documentada de responsables o proveedores asociados a ciertos sistemas de seguridad física;
6. no observación de monitor, DVR o sistema de grabación de cámaras.

Estas materias se consideran observaciones de formalización, control y continuidad operativa, no conclusiones técnicas de falla informática o de ciberseguridad.

Limitaciones. El procedimiento no constituyó auditoría informática, auditoría de ciberseguridad, revisión de vulnerabilidades, revisión de logs, certificación de integridad de bases de datos ni prueba de recuperación de respaldos. Los respaldos fueron informados y parcialmente observados, pero no probados técnicamente en suficiencia, integridad, automatización ni recuperabilidad.

11.6. Cierre, pendientes y representaciones

Hechos observados. Se ejecutó una reunión de cierre de jornada el 26 de junio de 2026, con participación del Conservador saliente, auditores y funcionarias del CBR que habían participado en los procedimientos. En dicha instancia se revisó el estado de ejecución de los papeles de trabajo, antecedentes obtenidos, pendientes, observaciones, limitaciones y materias sujetas a representación.

No se identificaron procedimientos previstos que no hubieran sido ejecutados, ni procedimientos parciales que impidieran continuar con la preparación del informe bajo un enfoque de seguridad limitada.

Información entregada por la contraparte. Durante el cierre no se informaron discrepancias, reservas o comentarios adversos relevantes respecto de la ejecución de los procedimientos. La contraparte colaboró durante la jornada, facilitando acceso a dependencias, funcionarias, sistemas, bóvedas, bodegas, libros, registros y antecedentes disponibles.

Evidencia obtenida. La evidencia de cierre incluyó los papeles de trabajo PT-00 a PT-E, el PT-Z, fotografías internas de respaldo, evidencia de muestras revisadas, evidencia observada del ciclo online de certificados, evidencia de actuaciones, evidencia de sistemas y la carta de representación NTA 3000 (Revisada) fechada el 29 de junio de 2026.

La carta de representación NTA 3000 (Revisada) cubre, entre otras materias, la información entregada, participación de funcionarias, atención al público, certificados y canales remotos, actuaciones y diligencias, inventario, libros, registros y archivos, sistemas, accesos, continuidad operativa, pendientes y hechos posteriores hasta la fecha de la carta.

Observaciones identificadas. El cierre consolidó las principales observaciones del trabajo:

1. ausencia de listado público visible de precios;
2. ausencia de registro formal de reclamos o pendientes;
3. documentación 2026 sin empastar observada en carpetas transitorias;
4. uso de estufas eléctricas en bodegas externas sin mitigaciones observadas;
5. brechas de formalización en sistemas, accesos, respaldos, proveedores, llaves, cámaras y alarmas.

Estas observaciones se consideran relevantes para control y continuidad, pero no constituyen por sí mismas una conclusión jurídica, financiera, informática o de ciberseguridad.

Limitaciones. Las representaciones escritas fueron consideradas como evidencia complementaria y no reemplazan los procedimientos aplicados. La carta de representación financiera bajo NAGA 800(R) corresponde a un componente separado y no forma parte del sustento de las materias no financieras tratadas en este informe.

12. Observaciones de control, custodia y continuidad que no modifican la conclusión

Como resultado de los procedimientos aplicados, se identificaron observaciones de control, formalización, custodia física y continuidad que deben ser consideradas por los usuarios previstos del informe. Dichas observaciones no modifican la conclusión de seguridad limitada, por las razones indicadas en esta sección, pero resultan pertinentes para fortalecer la continuidad operativa, la trazabilidad documental y las condiciones de custodia del oficio.

12.1. Listado público visible de precios o derechos

Durante la observación del área de atención al público no se observó un listado público visible de precios o derechos en el sector revisado. Esta materia se considera una observación menor de información al usuario y no una limitación al alcance del trabajo.

12.2. Registro formal de reclamos o pendientes

No se observó un registro formal de reclamos o pendientes de atención. Según lo informado por la contraparte, en la operación habitual del oficio los asuntos se resolvían principalmente mediante contacto directo con los usuarios, explicación presencial, llamada telefónica, correo electrónico o derivación interna.

Esta observación se considera una brecha menor de trazabilidad formal, sin perjuicio de que no se informaron reclamos pendientes relevantes al corte de la revisión.

12.3. Documentación 2026 sin empastar

Se observó documentación correspondiente al año 2026 sin empastar, mantenida en carpetas transitorias especialmente adecuadas y rotuladas. Dicha documentación fue identificada como materia propia del corte operativo y fue considerada dentro de las representaciones escritas obtenidas.

Esta situación no se trató como incumplimiento ni como excepción de inventario, sino como condición transitoria relevante para custodia, trazabilidad y continuidad documental.

12.4. Estufas eléctricas en bodegas externas

Se observó el uso de dos estufas eléctricas encendidas en bodegas externas, sin presencia permanente de personal y sin mitigaciones cercanas observadas, tales como extintores, detectores de humo, alarma, temporizador o control eléctrico visible.

Esta situación constituye una observación relevante de custodia física y continuidad documental, por el riesgo que puede representar para la conservación de documentación física. La observación requiere atención prioritaria por parte de los responsables del oficio y debiera ser considerada en cualquier proceso de continuidad, traspaso o reforzamiento de condiciones de custodia documental.

La observación no modificó la conclusión de seguridad limitada debido a que, dentro del alcance de los procedimientos ejecutados, no se observó afectación material de la existencia, localización, rotulación o estado físico observable de las unidades documentales

seleccionadas. Lo anterior no reduce la relevancia prospectiva del riesgo identificado ni debe interpretarse como una validación de la suficiencia de las condiciones de seguridad física de las bodegas.

12.5. Formalización de sistemas, accesos, respaldos y proveedores

Se identificaron brechas de formalización relacionadas con matriz de usuarios, perfiles, accesos, mecanismos de recuperación, inventario de proveedores, política de respaldos, prueba de recuperación, responsables de custodia y administración documentada de ciertos elementos de seguridad física.

Estas materias se consideran observaciones de control y continuidad operativa. No constituyen conclusión técnica de falla informática, ciberseguridad, integridad de bases de datos ni recuperabilidad de respaldos.

13. Limitaciones, restricciones de alcance y advertencias profesionales

El presente trabajo fue ejecutado como un **trabajo directo de seguridad limitada** bajo la Norma de Trabajos de Aseguramiento NTA 3000 (Revisada). En consecuencia, la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos aplicados fueron menores que aquellos que corresponderían a un trabajo de seguridad razonable. La conclusión que se emite en este informe debe entenderse limitada a los procedimientos efectivamente ejecutados, a la evidencia obtenida, a los criterios descritos y al alcance definido.

Los procedimientos aplicados fueron **selectivos** y estuvieron orientados a obtener evidencia suficiente y adecuada respecto de las materias no financieras revisadas. Por tanto, el trabajo no constituye una revisión exhaustiva de la totalidad de actuaciones, registros, certificados, libros, lomos, sistemas, archivos, dependencias, usuarios, accesos, respaldos, controles o situaciones operativas del oficio.

En particular, este informe debe leerse considerando las siguientes limitaciones, restricciones y advertencias profesionales:

13.1. Seguridad limitada

El encargo fue diseñado y ejecutado bajo un nivel de seguridad limitada. Por ello, los procedimientos aplicados consistieron principalmente en indagaciones, observación directa, revisión documental selectiva, walkthroughs, inspección física de muestras, revisión funcional de soportes operativos y obtención de representaciones escritas.

El grado de seguridad obtenido en este trabajo es sustancialmente menor que el que se habría obtenido si se hubiese realizado un trabajo de seguridad razonable. En consecuencia, este trabajo no proporciona seguridad razonable ni constituye certificación absoluta respecto de las materias revisadas.

13.2. Procedimientos selectivos y no exhaustivos

Los procedimientos fueron aplicados sobre bases selectivas, considerando muestras, recorridos operativos, observaciones temporales y antecedentes disponibles al momento de la revisión.

En consecuencia, los resultados obtenidos no deben extrapolarse estadísticamente a la totalidad del universo de certificados, actuaciones, libros, registros, lomos, legajos, expedientes, sistemas, accesos o documentos bajo custodia del oficio.

13.3. Exclusión de auditoría legal o revisión jurídica de títulos

El trabajo no constituye una auditoría legal de títulos, inscripciones, observaciones, rechazos, actuaciones o diligencias.

EYM Consultores no emite opinión sobre la validez, suficiencia, mérito, procedencia, calificación jurídica, efectos legales o regularidad sustantiva de los títulos, documentos, inscripciones, actuaciones, observaciones, rechazos, registros o diligencias revisadas.

Las referencias efectuadas a actuaciones, repertorios, inscripciones, índices, agregados, observaciones o estados de trámite tienen por único objeto describir la trazabilidad operativa observada y no implican pronunciamiento jurídico.

13.4. Inventario físico y custodia documental

La revisión de inventario físico, libros, lomos, registros, legajos, cajas, bóvedas y bodegas fue realizada sobre una muestra selectiva de atributos.

El procedimiento no constituye censo, arqueo integral ni certificación completa del archivo físico documental. Por tanto, no permite afirmar la integridad absoluta del inventario, la inexistencia total de faltantes, ni la completitud plena de todos los libros, registros, tomos, legajos, cajas, expedientes o documentos bajo custodia del oficio.

La evaluación se limita a la muestra revisada, a las unidades observadas físicamente, a las excepciones declaradas examinadas y a la evidencia obtenida durante los procedimientos aplicados.

13.5. Sistemas, accesos y continuidad operativa básica

La revisión de sistemas, accesos, respaldos, proveedores y continuidad operativa fue de carácter funcional y limitado.

Este informe no constituye auditoría informática, auditoría de ciberseguridad, revisión de vulnerabilidades, prueba de penetración, revisión de logs técnicos, evaluación de configuraciones, certificación de integridad de bases de datos, ni validación técnica de respaldos.

Los respaldos fueron considerados únicamente en cuanto fueron informados y parcialmente observados como mecanismos de conservación digital. No se efectuaron

pruebas técnicas de recuperación, restauración, integridad, automatización, completitud o suficiencia de dichos respaldos.

13.6. Componente financiero excluido del presente informe

El componente financiero asociado al balance, estado financiero de propósito especial, ingresos, gastos, cuentas bancarias, conciliaciones, obligaciones, impuestos, derechos, pagos, depósitos, retenciones u otras materias financieras fue tratado separadamente bajo el marco profesional aplicable, incluyendo NAGA 800(R).

Por tanto, este informe no constituye auditoría financiera, revisión tributaria, conciliación bancaria, validación de ingresos, revisión de gastos, determinación de obligaciones ni opinión sobre información financiera de propósito especial.

Cualquier referencia a pagos, comprobantes, derechos o antecedentes similares se incorpora solo en la medida necesaria para describir la trazabilidad operativa de los procesos revisados, sin emitir conclusiones financieras.

13.7. Representaciones escritas

Las representaciones escritas obtenidas de la parte responsable fueron consideradas como evidencia complementaria dentro del trabajo directo de seguridad limitada.

Dichas representaciones no reemplazan los procedimientos aplicados por EYM Consultores ni constituyen, por sí solas, certificación jurídica, financiera, informática, documental o técnica respecto de las materias revisadas.

13.8. Fotografías y evidencia visual

La evidencia fotográfica obtenida durante los procedimientos fue considerada como respaldo interno de la ejecución del trabajo y de la observación de dependencias, libros, lomos, bóvedas, bodegas, sistemas o soportes operativos.

Dicha evidencia debe ser resguardada dentro del expediente de trabajo, especialmente cuando pudiera contener pantallas, libros abiertos, registros, rótulos, documentos o antecedentes con información registral, judicial, personal u operativa sensible.

13.9. Alcance de la conclusión

La conclusión que se emite en este informe se limita exclusivamente a las materias principales objeto del trabajo directo de seguridad limitada, a los procedimientos complementarios de trazabilidad, custodia documental y continuidad básica efectivamente ejecutados, a la evidencia obtenida, a los criterios descritos y al corte operativo definido en este informe.

En consecuencia, la conclusión no debe interpretarse como una afirmación sobre materias no revisadas, universos no testeados, hechos no informados, documentos no examinados, sistemas no probados técnicamente, respaldos no testeados, actuaciones no incluidas en la muestra, ni antecedentes posteriores que no formen parte del alcance temporal definido.

14. Representaciones escritas y antecedentes de cierre

Como parte del cierre de los procedimientos aplicados sobre las materias no financieras comprendidas en este trabajo directo de seguridad limitada, se obtuvo una **carta de representación fechada el 29 de junio de 2026**, emitida por don **Leonardo Alejandro Calderara Emaldía**, en su calidad de Conservador saliente.

Dicha carta fue solicitada y obtenida con el objeto de complementar la evidencia reunida durante el trabajo directo de seguridad limitada bajo NTA 3000 (Revisada), respecto de las materias revisadas por EYM Consultores. Su finalidad fue confirmar por escrito antecedentes, explicaciones, información proporcionada, participación de funcionarias, procesos observados, pendientes conocidos, inventario, sistemas, accesos, respaldos y demás asuntos relevantes para las materias no financieras objeto del encargo.

Las representaciones escritas fueron consideradas como **evidencia complementaria** dentro del trabajo realizado. En consecuencia, no reemplazan los procedimientos aplicados por EYM Consultores, ni constituyen por sí solas certificación jurídica, financiera, informática, documental o técnica respecto de las materias revisadas.

14.1. Materias cubiertas por la carta de representación NTA 3000 (Revisada)

La carta de representación obtenida cubre, entre otras, las siguientes materias vinculadas con el alcance no financiero del encargo:

1. **Información entregada al equipo auditor**, incluyendo documentos, antecedentes, explicaciones y accesos proporcionados para la ejecución de los procedimientos.
2. **Participación de funcionarias del oficio**, respecto de las indagaciones, recorridos, explicaciones y demostraciones realizadas durante la revisión.
3. **Condiciones de atención al público**, incluyendo canales, responsables, modalidad de atención y ausencia de reclamos, restricciones, dificultades relevantes o situaciones significativas no informadas, según conocimiento del Conservador saliente.
4. **Certificados y canales de atención remota**, incluyendo recepción, preparación, emisión, pago operativo, despacho, entrega, solicitudes pendientes, anuladas, rechazadas, no emitidas, no retiradas o sujetas a revisión conocidas.
5. **Actuaciones y diligencias del oficio**, incluyendo recepción de títulos o requerimientos, repertorio, revisión, observación, rechazo, aceptación, inscripción, agregado, índice, archivo, entrega, despacho y estados operativos conocidos al corte.
6. **Inventario, libros, registros y archivos**, incluyendo el inventario utilizado por el oficio, ubicaciones físicas informadas, documentación sin empastar, documentación en proceso, diferencias, faltantes, legajos no ubicados, excepciones o limitaciones conocidas.
7. **Sistemas, accesos y continuidad operativa**, incluyendo sistemas digitales, página web, archivos digitales, sistemas de copias, índices, folio real, equipos, proveedores, responsables internos, respaldos y medios de continuidad informados.
8. **Pendientes y asuntos relevantes**, incluyendo pendientes operativos, solicitudes no concluidas, certificados pendientes, actuaciones en trámite, títulos observados o

rechazados, reclamos, incidentes de atención, diferencias de inventario, limitaciones de sistemas u otros asuntos relevantes conocidos.

9. **Hechos posteriores hasta la fecha de la carta**, en relación con materias no financieras revisadas, en cuanto pudieran modificar significativamente la información proporcionada al equipo auditor.

14.2. Rol de las representaciones escritas dentro del trabajo

La carta de representación cumple un rol de confirmación escrita de antecedentes proporcionados por la parte responsable y de asuntos informados durante el desarrollo del trabajo. Su obtención resulta relevante para documentar que el Conservador saliente confirmó las materias no financieras que fueron explicadas, observadas o puestas a disposición del equipo auditor durante la revisión.

No obstante, dichas representaciones no sustituyen:

1. la observación directa efectuada por el equipo auditor;
2. los walkthroughs ejecutados;
3. la revisión documental selectiva;
4. la inspección física de libros, lomos, registros, bóvedas y bodegas;
5. la revisión de sistemas en operación básica;
6. las indagaciones realizadas a funcionarias;
7. la evaluación profesional de la suficiencia de evidencia obtenida.

Por tanto, la carta de representación fue considerada junto con el resto de la evidencia obtenida, y no como única base para los resultados descritos en este informe.

Tratándose de un trabajo directo, las representaciones escritas no constituyen una evaluación previa de la materia objeto preparada por la parte responsable, ni transforman el encargo en un trabajo de atestiguación. Su función es complementar la evidencia obtenida por EYM Consultores respecto de la información, explicaciones, antecedentes y hechos informados por la parte responsable.

14.3. Antecedentes de cierre considerados

Además de la carta de representación NTA 3000 (Revisada), el cierre del trabajo consideró los antecedentes documentados en los papeles de trabajo preparados durante la revisión, incluyendo:

1. apertura, responsables y alcance de la jornada;
2. observación de atención al público;
3. walkthrough del ciclo online de certificados;
4. revisión de uniformidad operativa de actuaciones y diligencias;
5. revisión selectiva de inventario físico, lomos, bóvedas y continuidad documental;
6. revisión funcional de sistemas, accesos y continuidad operativa básica;
7. reunión de cierre, pendientes y representaciones.

En la instancia de cierre se consolidaron los procedimientos ejecutados, los antecedentes obtenidos, las observaciones identificadas, las limitaciones del trabajo y las materias que debían ser confirmadas por la parte responsable mediante representación escrita.

14.4. Separación respecto de representaciones financieras

El componente financiero del encargo fue tratado separadamente bajo el marco profesional aplicable, incluyendo NAGA 800(R). En consecuencia, las representaciones financieras emitidas para dicho componente no forman parte del sustento de las materias no financieras tratadas en este informe.

Las representaciones consideradas para este informe corresponden exclusivamente a aquellas vinculadas con atención al público, certificados, actuaciones, inventario documental, custodia física, sistemas, accesos, continuidad operativa básica, pendientes y demás asuntos no financieros comprendidos en el alcance NTA 3000 (Revisada).

14.5. Alcance profesional de las representaciones

La obtención de la carta de representación no modifica las limitaciones propias del trabajo directo de seguridad limitada. En particular, no permite afirmar por sí sola:

1. la inexistencia absoluta de pendientes, reclamos o excepciones no identificadas;
2. la integridad total del inventario documental;
3. la inexistencia de faltantes fuera de la muestra revisada;
4. la suficiencia jurídica de actuaciones, títulos o inscripciones;
5. la suficiencia técnica de sistemas informáticos;
6. la recuperabilidad de respaldos digitales;
7. la inexistencia de riesgos operativos no observados;
8. la corrección de materias financieras, tributarias, bancarias o contables.

En consecuencia, las representaciones escritas deben leerse en conjunto con el alcance, procedimientos, evidencia, observaciones y limitaciones descritas en este informe.

15. Conclusión de seguridad limitada

Sobre la base de los procedimientos aplicados y de la evidencia obtenida, descritos en las secciones precedentes de este informe, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que, en todos sus aspectos significativos, las **condiciones operativas de atención al público** y la **uniformidad operativa de las actuaciones y diligencias revisadas** del Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas y Archivero Judicial de Panguipulli, al corte operativo definido en este informe, no se hayan desarrollado de conformidad con los criterios específicos descritos en la sección 7.

Como procedimientos complementarios vinculados con la trazabilidad, custodia documental y continuidad básica del oficio, revisamos además determinados aspectos del ciclo online o remoto de certificados, inventario físico selectivo, custodia documental, sistemas, accesos, respaldos informados y continuidad operativa básica. Los resultados de dichos procedimientos se describen en las secciones correspondientes y deben interpretarse considerando su carácter selectivo, las limitaciones indicadas, las observaciones de control identificadas y el alcance de seguridad limitada del presente trabajo.

Dentro del alcance limitado de los procedimientos ejecutados, no identificamos situaciones significativas, inusuales o no informadas que evidencien una afectación relevante a las condiciones operativas de atención al público o a la uniformidad operativa de las actuaciones y diligencias revisadas con motivo del cese de funciones del Conservador saliente.

Las observaciones de control, custodia y continuidad descritas en la sección 12 no modifican esta conclusión, sin perjuicio de que deben ser consideradas por los usuarios previstos para efectos de fortalecer la continuidad operativa, la trazabilidad documental, las condiciones de custodia física, la formalización de sistemas, accesos, respaldos y proveedores, y un eventual proceso de traspaso del oficio.

Nuestra conclusión no se extiende a la validez jurídica de títulos o actuaciones, integridad absoluta del inventario documental, inexistencia total de faltantes fuera de la muestra revisada, eficacia de controles informáticos, ciberseguridad, integridad de bases de datos, recuperabilidad de respaldos, suficiencia técnica de sistemas, ni materias financieras tratadas separadamente bajo NAGA 800(R).

Esta conclusión debe leerse conjuntamente con la naturaleza de trabajo directo de seguridad limitada, el alcance del trabajo, los procedimientos efectivamente ejecutados, los criterios aplicados, las limitaciones inherentes al encargo, las observaciones de control y continuidad identificadas, y las representaciones escritas obtenidas de la parte responsable.

16. Restricción de uso y distribución

Este informe ha sido preparado considerando las necesidades específicas de los usuarios previstos y para los fines asociados al requerimiento de auditoría externa relacionado con el cese de funciones del Conservador saliente.

En consecuencia, el informe puede no ser adecuado para otros propósitos y debe ser leído considerando el contexto, alcance, criterios, procedimientos, limitaciones, observaciones y conclusión descritos en este documento.

Su utilización debe efectuarse dentro del contexto y alcance descritos en este informe, sin perjuicio de su remisión, entrega, publicación o divulgación cuando ello corresponda en virtud de disposiciones legales o reglamentarias, instrucciones de la Fiscalía Judicial, decisiones de tribunales competentes o requerimientos de autoridades facultadas.

EYM Consultores no asume responsabilidad por el uso de este informe para fines distintos de aquellos para los cuales fue preparado, ni por interpretaciones efectuadas fuera del contexto, alcance, procedimientos, criterios, limitaciones y restricciones descritos en el presente documento.

17. Firma, fecha y lugar

EYM Consultores

Registro de Empresas de Auditoría Externa CMF N° 118



Christian Mundaca

Socio

Panguipulli, 29 de junio de 2026

ESTADO FINANCIERO DE PROPÓSITO ESPECIAL

Preparado para el examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio requerido por el Oficio N°10-2026 y por los artículos 482 ter y 482 quáter letra f) del Código Orgánico de Tribunales

Titular del oficio	Leonardo Alejandro Calderara Emaldia
RUT	5.145.391-3
Oficio	Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli
Período cubierto	1 de enero de 2026 al 29 de junio de 2026
Fecha de presentación	al 29 de junio de 2026
Base contable	Contabilidad tributaria simplificada, sobre ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio
Moneda	Pesos chilenos, sin decimales

Las notas explicativas números 1 a 9 forman parte integral de este estado financiero de propósito especial.

Estado de Situación Financiera de Propósito Especial

Al 29 de junio de 2026

Concepto	Nota	Monto
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Banco disponible afecto al pago de obligaciones	5	\$7.641.409
Total activos		\$7.641.409
PASIVOS Y POSICIÓN NETA		
Pasivos corrientes		
PPM 2° Categoría por pagar	6	\$7.569.024
Impuesto único retenido por pagar	6	\$7.607
Retención 2° Categoría por pagar	6	\$64.778
Total pasivos corrientes		\$7.641.409
Posición neta afecta al propósito especial	5	\$0
Total pasivos y posición neta		\$7.641.409

Estado de Resultado de Propósito Especial

Por el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026

Concepto	Nota	Monto
Ingresos por honorarios brutos del oficio	7	\$243.257.069
Costos y gastos efectivos atribuibles al oficio		
Remuneraciones y cotizaciones	8	(\$73.975.541)
Arriendos y servicios básicos	8	(\$28.310.015)
Servicios legales, contables y seguros	8	(\$14.819.733)
Otros gastos atribuibles	8	(\$12.913.378)
Sistemas, seguridad y oficina	8	(\$6.436.717)
Honorarios de terceros	8	(\$1.474.334)
Total costos y gastos efectivos atribuibles		(\$137.929.718)
Resultado tributario nominal del período	9	\$105.327.351

Notas explicativas al Estado Financiero de Propósito Especial

Nota 1 - Identificación del titular y del oficio

El presente estado financiero de propósito especial corresponde al oficio Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli ejercido por Leonardo Alejandro Calderara Emaldia, RUT 5.145.391-3, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 29 de junio de 2026.

Nota 2 - Propósito específico de preparación

Este estado financiero se prepara exclusivamente para servir de base al examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio requerido por la Primera Fiscalía Judicial de Valdivia mediante Oficio N°10-2026, con ocasión del abandono del oficio. No corresponde a un estado financiero de propósito general ni a estados financieros preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

Nota 3 - Criterios del requerimiento y alcance financiero de este estado

El requerimiento externo contempla tres criterios de revisión vinculados al oficio:

Criterio	Materia considerada
a)	Evaluación de las condiciones de atención al público desarrolladas por el oficio.
b)	Evaluación de la uniformidad de las actuaciones y diligencias desarrolladas por el oficio.
c)	Examen del balance y estados financieros del oficio conservatorio.

Este estado financiero atiende el criterio c). Las materias indicadas en los criterios a) y b) corresponden a procedimientos operacionales y de cumplimiento que deben ser evaluados por el auditor externo, pero no constituyen bases de medición contable de este estado financiero.

Nota 4 - Base contable de preparación

La base contable utilizada corresponde a contabilidad tributaria simplificada aplicable a contribuyentes de Segunda Categoría, sustentada en libro de entradas y gastos, ingresos percibidos y gastos efectivos pagados atribuibles al oficio. Los gastos se consideran sobre la base de documentación de respaldo y desembolso efectivo, y no sobre base devengada financiera. Por la naturaleza del propósito, no se reconocen activos fijos, depreciaciones, provisiones contables generales ni saldos personales ajenos al oficio.

Nota 5 - Cuenta corriente mixta y banco disponible afecto

El titular utiliza una cuenta corriente de carácter mixto, en la cual existen movimientos personales y movimientos asociados al oficio. En consecuencia, no corresponde presentar una conciliación bancaria integral entre el saldo bancario total y el libro de entradas y gastos. Para este estado financiero se presenta únicamente la disponibilidad afectada por el titular al pago de obligaciones pendientes del oficio al 29 de junio de 2026.

Concepto	Monto
Banco disponible afecto al pago de obligaciones	\$7.641.409
Pasivos afectos al cierre financiero	\$7.641.409
Posición neta afecta	\$0

Nota 6 - Obligaciones pendientes al 29 de junio de 2026

Las obligaciones pendientes corresponden a impuestos y retenciones asociados a la operación del oficio, identificados al cierre del período.

Obligación	Monto
PPM 2° Categoría por pagar	\$7.569.024
Impuesto único retenido por pagar	\$7.607
Retención 2° Categoría por pagar	\$64.778
Total obligaciones pendientes	\$7.641.409

Nota 7 - Ingresos por honorarios del oficio

Los ingresos se presentan por el total bruto de honorarios asociados al oficio durante el periodo cubierto. Las boletas anuladas no forman parte de los totales de ingresos considerados.

Concepto	Monto / cantidad
Boletas vigentes	4.669
Boletas anuladas	75
Honorarios brutos	\$243.257.069
Retención de terceros	\$832.369
Retención contribuyente / PPM	\$36.264.617
Total líquido informado	\$206.160.083

Nota 8 - Costos y gastos efectivos atribuibles al oficio

Los costos y gastos se presentan abiertos por concepto, de acuerdo con su naturaleza y atribución al oficio. Las cifras corresponden a valores nominales registrados durante el periodo.

Concepto de gasto	Monto	% de gastos	Observación
Remuneraciones y cotizaciones	\$73.975.541	53,6%	Remuneraciones, cotizaciones previsionales, mutualidad y cotizaciones del titular registradas como gasto efectivo.
Arriendos y servicios básicos	\$28.310.015	20,5%	Arriendo de dependencias y servicios básicos necesarios para la operación del oficio.
Servicios legales, contables y seguros	\$14.819.733	10,7%	Servicios profesionales, contables, legales, registrales, seguros y servicios de revisión externa.
Otros gastos atribuibles	\$12.913.378	9,4%	Gastos operacionales atribuibles, transporte, patentes, finiquitos, vacaciones y otros desembolsos documentados.
Sistemas, seguridad y oficina	\$6.436.717	4,7%	Sistemas, seguridad, soporte tecnológico, insumos de oficina y equipamiento menor.
Honorarios de terceros	\$1.474.334	1,1%	Servicios prestados por terceros asociados a la operación regular del oficio.
Total costos y gastos efectivos atribuibles	\$137.929.718	100,0%	

Nota 9 - Determinación tributaria proforma y limitaciones de uso

El resultado nominal del periodo asciende a \$105.327.351. Para fines de estimación tributaria anual, las cifras fueron actualizadas conforme a los factores considerados por el titular y su contador, resultando la siguiente determinación proforma:

Concepto	Monto actualizado / estimado
Ingresos actualizados	\$246.844.866
Egresos actualizados	\$139.688.297
Base imponible proforma	\$107.156.568
Impuesto Global Complementario determinado proforma	\$18.044.166
PPM reajustados	\$36.658.283
Retenciones	\$832.369
Devolución estimada	\$19.446.486

Este estado financiero tiene un propósito específico y no debe utilizarse para otros fines distintos del examen requerido sobre el balance y estados financieros del oficio. La información fue preparada sobre la base de registros tributarios, comprobantes de respaldo y antecedentes aportados por el titular y su contador.

Responsabilidad y firmas

La preparación de este estado financiero de propósito especial es responsabilidad del titular del oficio y del contador general que interviene en la preparación de la información contable tributaria. El auditor externo debe emitir, en documento separado, su informe bajo NAGA 800 (R) sobre este estado financiero de propósito especial.



Leonardo Alejandro Calderara Emaldia
RUT 5.145.391-3
Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli



RICARDO ROJAS ROMERO
CERTEJA 2000
REG. Nº 20055-A

Ricardo Humberto Rojas Romero
RUT 11.114.253-K
Contador General

Panguipulli, 29 de junio de 2026