



**POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS**





POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

AUDITORÍA EN CURSO AL PROCESO DE REAVALÚO DE BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS 2024

mayo de 2025

VALPARAÍSO, 24 de abril de 2025.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS **RECURSOS PÚBLICOS**

INVITACIÓN N° 1156/2025

La **COMISIÓN DE AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL**, acordó invitar a Ud., o quien se sirva designar, a la sesión especial que realizará el día lunes 5 de mayo de 2025, a las 14:30 horas, en la Sala 315, “Pedro Pablo Álvarez-Salamanca”, tercer nivel de la Cámara, Valparaíso, para que exponga sobre la investigación en curso relativa al proceso de avalúos fiscales de predios agrícolas.

Lo que tengo a honra poner en su conocimiento, por acuerdo y por orden del Presidente de la Comisión, diputado **JORGE RATHGEB SCHIFFERLI**.

Dios guarde a Ud.,



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

- Denuncia parlamentaria recibida.
- Auditoría al proceso de reavalúo bienes raíces agrícolas por el SII.
- Marco normativo.
- Descripción general de la materia: Reavalúo Agrícola.

Denuncia Parlamentaria

ANTECEDENTES

El 13 de enero de 2025 se recibe en la CGR, a través de referencia N° 800.349, la presentación de la Diputada Paula Labra Besserer.



Documento
Adobe Acrobat

REQUERIMIENTO EFECTUADO

Revisar el Proceso de Reavalúo de Bienes Raíces Agrícolas del año 2024 del Servicio de Impuestos Internos, para verificar la eventual existencia de irregularidades en la determinación de los nuevos valores de los predios agrícolas.

ACCIONES DE LA CGR El **2 de abril** se notifica al SII sobre el inicio de la fiscalización por parte de la CGR a través del oficio N° E53217, de 2025, designando al equipo de auditoría compuesto por 2 fiscalizadores, un supervisor, un asesor jurídico y un ejecutivo de auditoría.

OBJETIVO GENERAL Auditoría al proceso de Reavalúo de Bienes Raíces Agrícolas 2024, que comienza a regir el 1 de enero de igual anualidad, efectuado por el SII.

Se busca determinar si la entidad examinada cuenta con procedimientos y controles definidos que le aseguren la correcta determinación de los nuevos valores de los predios agrícolas y constatar que se ajusten a la normativa vigente contenida en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial. Desde el 1 de julio de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2023, considerando todo el proceso ejecutado por el SII para obtener el valor de reavalúo aplicado en el año 2024.

**PERIODO A
AUDITAR**

Auditoría al reavalúo de bienes raíces agrícolas



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

**OBJETIVOS
ESPECÍFICOS**

- 1. Constatar el cumplimiento de los requisitos legales previstos en la normativa, para la determinación del reavalúo de bienes raíces agrícolas.
- 2. Verificar que el SII cuente con procedimientos y controles definidos que le aseguren la correcta determinación de los

Normativa	Disposiciones	Actividades
Ley N° 17.235	Reajuste de Monto Exento	Corroborar que respecto de todos los bienes raíces agrícolas que paguen contribuciones, su avalúo esté sobre el monto exento (aprox. \$45.138.468). Recalcular y probar que el algoritmo utilizado por el SII se aplicó uniformemente
	Incremento en el Giro	Confirmar que el giro por contribuciones de bienes raíces agrícolas no exceda a nivel nacional del 10%
	Alza gradual de contribuciones	Comprobar que no exista un incremento superior al 25% entre la nueva cuota de contribuciones respecto de la que debió girarse en el semestre anterior.
	Cuota máxima semestral	Confirmar que respecto de los predios agrícolas que pasen de exentos a afectos, su cuota máxima sea equivalente a \$22.074 el primer semestre 2024.
Código Tributario	Denuncias/Solicitudes de Reposición	Requerir las solicitudes y/o denuncias efectuadas por los contribuyentes, corroborando los resultados entregados por el SII.

Auditoría al reavalúo de bienes raíces agrícolas.

Fechas de ejecución de auditoría (*)

Ejecución de la auditoría

Mayo a agosto
2025

Emisión de Informe Final

Octubre 2025

(*) Fechas estimadas que no consideran las eventuales variables que se puedan presentar en el curso de la auditoría.

MARCO NORMATIVO.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

1. Decreto con Fuerza de Ley N° 1, que Fija Texto Refundido, Coordinado, Sistematizado y Actualizado de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

- El artículo 3° señala que el SII debe reavaluar, cada 4 años, los bienes raíces agrícolas.
- El artículo 4° establece el deber del SII de impartir las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la elaborar tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual; mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados, y una tabla de valores para los distintos tipos de terrenos de conformidad con la información señalada (REX SII N° 150, de 28 de diciembre de 2023 y Oficio Circular SII N° 17, de 2022).
- El Decreto Supremo N° 102, de 2024, del Ministerio de Hacienda, que fija las nuevas tasas del impuesto territorial para los bienes raíces

2. Dictámenes CGR asociados a la materia:

- **Dictamen N° E22271, de 2020.** La clasificación del suelo, de competencia del SII, es un elemento que dicho servicio utiliza para determinar la base imponible del impuesto territorial a que se encuentra afecto un inmueble agrícola y, por lo tanto, tal como lo informa ese servicio, tiene efectos estrictamente tributarios y no aplica para regulaciones o finalidades distintas como la forestal (CONAF) u otras de otros organismos públicos.
- **Dictamen N° 51.537, de 2015.** Contribuyentes solicitan impugnar la legalidad de la resolución que fija los valores de terrenos y construcciones, y definiciones técnicas para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas. Ante ello, **la CGR se abstuvo de pronunciarse por tratarse de una competencia propia del SII.**

REAVALÚO AGRÍCOLA.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

La tasación fiscal agrícola es un proceso masivo que se basa en la capacidad potencial de uso actual de los predios (clases de riego, secano arable y secano no arable), es decir, la clasificación de los suelos según su potencial productivo, que es independiente de lo que se encuentre allí plantado o sembrado, **obteniendo una estructura valórica de los suelos a nivel nacional.** (*)

Para fijar el valor 2024 se usaron las siguientes fuentes de información (entre  se **Tasaciones comerciales:** Valores desglosados por clase de

suelo y por hectárea, por lo que se puede estudiar el valor de suelo aparte de los otros activos fijos del predio.



Escrituras: Valores efectivamente transados. Es muy útil en el caso de predios con una clase de suelo única y cuyo valor de venta incluya solo el terreno.



Varios: Oficinas tasaciones, organismos públicos, tasadores particulares

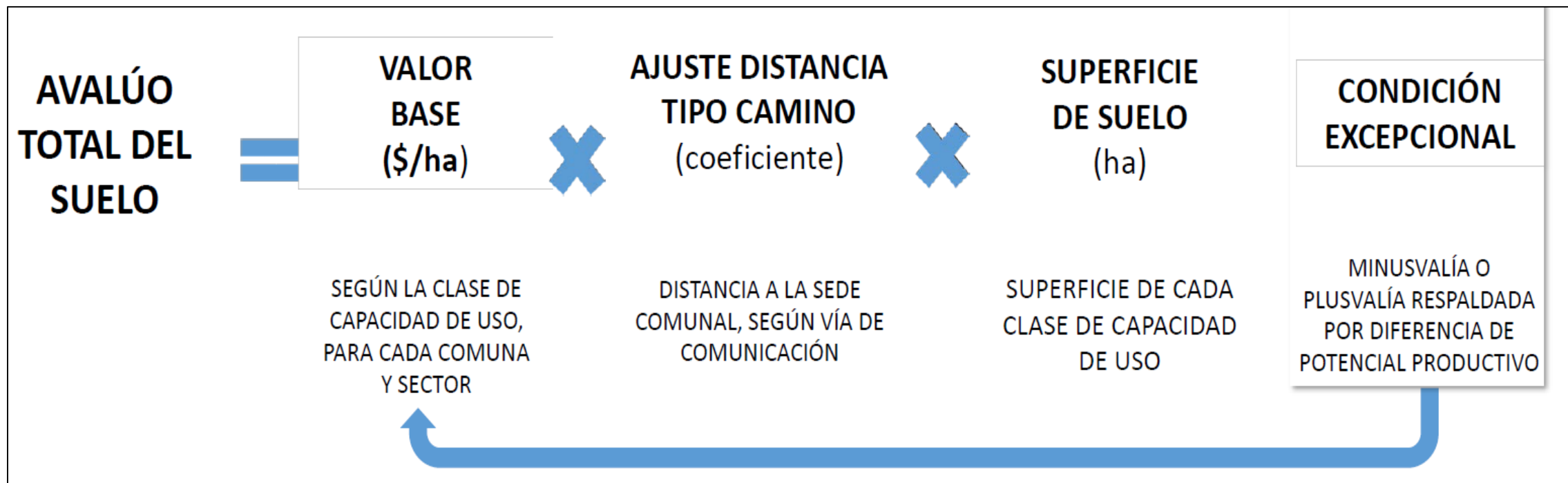
(*) Fuente: Presentación efectuada por el SFR a equipo de auditoría CGR en reunión realizada el 22 de abril de 2025.

REAVALÚO AGRÍCOLA.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS **RECURSOS PÚBLICOS**

Forma de cálculo (*):



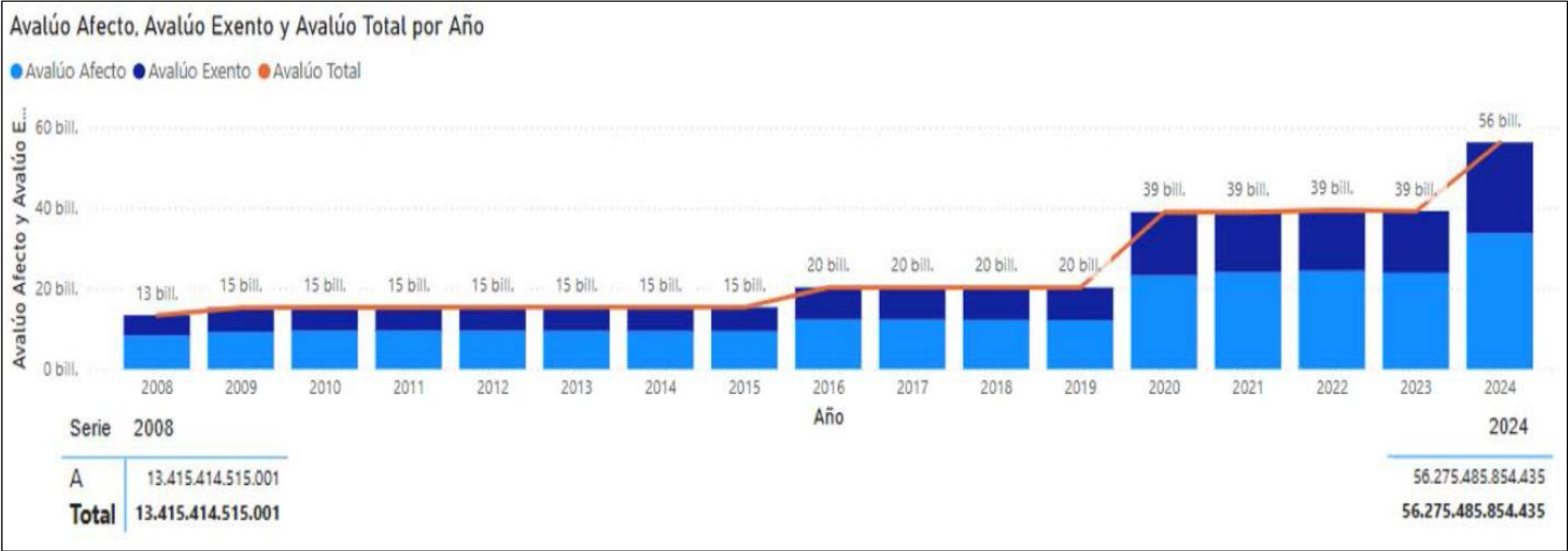
(*) Fuente: Presentación efectuada por el SII a equipo de auditoría CGR en reunión realizada el 22 de abril de 2025.

REAVALÚO AGRÍCOLA.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

Evolución de los avalúos de los bienes raíces agrícolas en \$ (*):



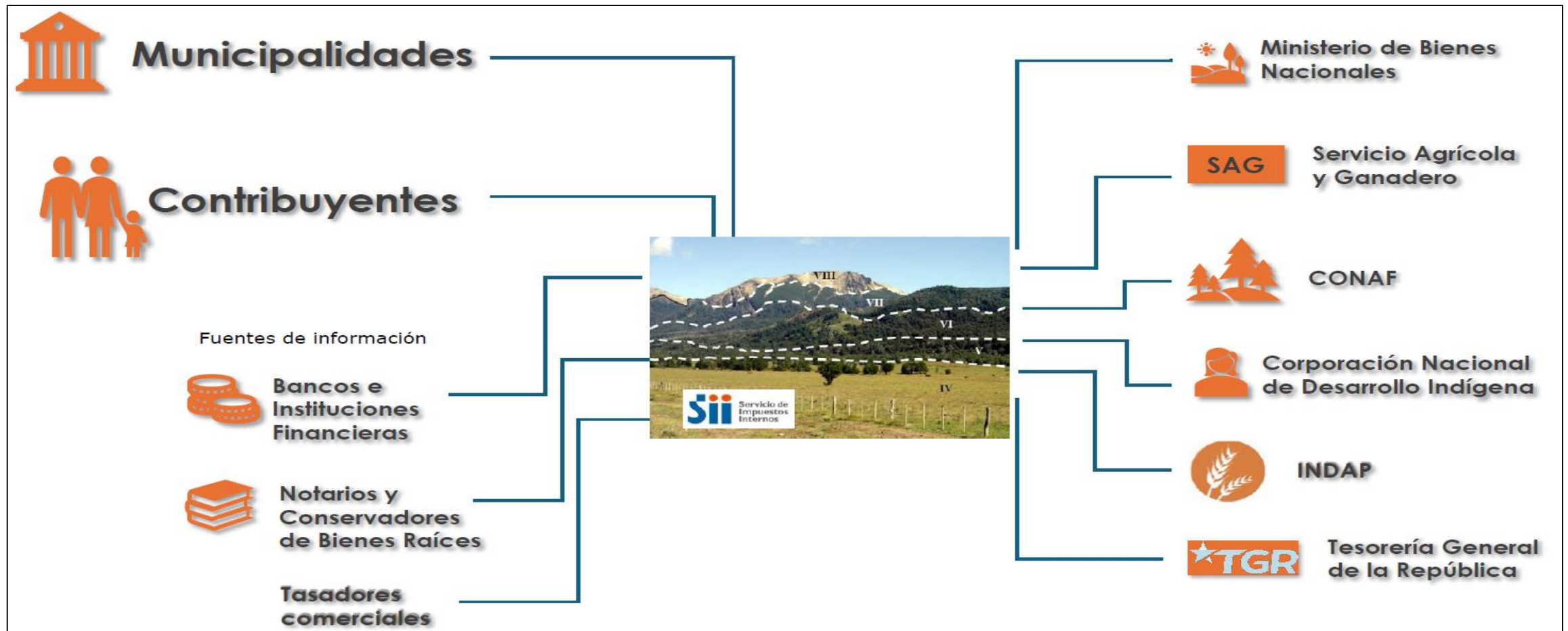
(*) Fuente: Presentación efectuada por el SII a equipo de auditoría CGR en reunión realizada el 22 de abril de 2025.

REVALÚO AGRÍCOLA.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS **RECURSOS PÚBLICOS**

Organismos relacionados con el proceso (*):



(*) Fuente: Presentación efectuada por el SII a equipo de auditoría CGR en reunión realizada el 22 de abril de 2025.

REAVALÚO AGRÍCOLA.



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

En el SII el proceso está a cargo de la Subdirección de Avaluaciones y las Direcciones Regionales, y el procedimiento está normado en el Oficio Circular N° 17 de 2022 del SII:



Documento
Adobe Acrobat

Etapas de una Auditoría CGR



POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS **RECURSOS PÚBLICOS**



WWW.CONTRALORIA.CL



Probidad • Excelencia • Compromiso • Respeto • Transparencia • Innovación