

ANEXO N° 1

TASACIÓN DE TERRENOS (SUELOS)

1 CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el avalúo del terreno de un bien raíz de la primera serie agrícola se considera la clase de suelo, superficie, sector en el cual se ubica el predio y el porcentaje de deducción, el cual, dice relación con las clases de vías de comunicación y la distancia expresada en kilómetros a la sede de la Municipalidad, en cuya comuna se emplaza el predio.

Por lo anterior, el cálculo de Avalúo Total de Suelos (ATS) se determina de la siguiente forma:

ATS= ∑ (VBS * HAS) * RCD

Donde:

VBS = valor base o unitario del suelo según clasificación y comuna (*)

HAS = cantidad de hectáreas de suelo según clase asociada al valor base unitario.

RCD = factor de rebaja por camino–distancia,

Donde $RCD = 1 - \frac{\% \text{ de deducción } (**)}{100}$

(*) Valor registrado en el Anexo N° 3, “Tabla de Valores Unitarios de Terreno”, de la presente Resolución.

(**) % de deducción se obtiene de las tablas N°1 y N°2, del punto 3.1 y 3.2 de la presente resolución.

2 TABLA DE CLASIFICACIÓN DE TERRENOS (SUELOS) SEGÚN SU CAPACIDAD POTENCIAL DE USO ACTUAL

Para la clasificación de los terrenos agrícolas, según su capacidad potencial de uso actual, se definen las siguientes clases:

2.1 Todas las regiones, con excepción de la XII Región de Magallanes y de la Antártica Chilena

a) Terrenos Regados

Clase 1R: Son terrenos sin limitaciones en su uso y con muy buena capacidad productiva natural.

Corresponde a terrenos planos o con pendiente suave, hasta un 1,5%, no presentan dificultades para el regadío de tipo gravitacional; suelos profundos. La fertilidad natural del terreno, las condiciones de textura, la

permeabilidad y aireación son muy favorables a los cultivos. No presentan problemas de pedregosidad, erosión, salinidad o mal drenaje.

En general permiten el desarrollo sin limitaciones de todos los cultivos y plantaciones de la región.

Clase 2R: Son terrenos que presentan sólo ligeras limitaciones en su uso y son de buena capacidad productiva natural.

Corresponden a terrenos planos o con ligeras pendientes, hasta un 3%, de profundidad media, pueden presentar ligeros problemas para el regadío gravitacional, pueden tener microrelieve. La fertilidad natural del suelo, la textura, la permeabilidad, la aireación y el drenaje son buenas. Pueden presentar pedregosidad que no limita el cultivo o el uso de la maquinaria agrícola; ligeramente susceptibles a la erosión.

En general, permiten el desarrollo de todos los cultivos y plantaciones de la región, alcanzándose en ellos rendimientos satisfactorios, siempre que se empleen adecuados sistemas de rotaciones, manejo y fertilización del terreno.

Clase 3R: Son terrenos que presentan moderadas limitaciones de uso y su capacidad productiva natural es regular aún cuando puede ser buena para ciertos cultivos específicos.

Corresponden a terrenos de topografía plana a moderadamente inclinada, con pendiente de hasta un 5%; caso en que se dificulta seriamente el regadío gravitacional; pueden ser suelos delgados y/o presentar moderadas limitaciones de: textura, microrelieve, drenaje, pedregosidad, susceptibilidad a la erosión y salinidad; pudiendo presentar inundaciones temporales u ocasionales.

Mediante prácticas de manejo se pueden desarrollar todos los cultivos propios de la zona en que se encuentran, obteniéndose rendimientos en general regulares.

Clase 4R: Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados; textura muy arenosa o muy arcillosa; excesiva pedregosidad que afecta el cultivo; napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año; salinidad alta; suelos erosionados.

Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas.

Los valores fijados para esta clase también se aplicarán a aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.

b) Terrenos de Secano Arables

Clase 1: Terrenos planos o ligeramente inclinados; profundos; de buena textura y permeabilidad; no erosionables y sin ninguna otra limitación que afecte el uso del suelo. Son terrenos que pueden ser cultivados sin riesgo con los sistemas corrientes. Su capacidad productiva natural es buena a

muy buena. En general, permiten obtener muy buenos rendimientos mediante un manejo y fertilizaciones normales.

Se adaptan bien a cultivos tales como: cereales, chacras, cultivos propios de la región, empastadas artificiales, frutales, etc.

Clase 2: Terrenos levemente inclinados; de lomajes y pendientes suaves; de profundidad media; de buena textura y permeabilidad; sin grandes riesgos de erosión; sujetos a moderadas limitaciones de uso; con riesgo para los cultivos por daño de heladas o sequías; puede haber presencia de piedras, pero sin que éstas dificulten el cultivo; pueden ser cultivados con métodos de protección de fácil aplicación.

Terrenos aptos para cultivos tales como: empastadas artificiales, cereales, viñas, chacras, etc.

Clase 3: Terrenos de lomajes con pendientes moderadas; de profundidad que varía de delgada a media dependiendo del substrato, texturas livianas, suelos erosionables pero no al punto de haber afectado ya la productividad del suelo; pueden tener un nivel de agua subterránea que afecta el desarrollo de las raíces. La fertilidad natural de estos suelos hace indispensable el empleo de fertilizantes para asegurar rendimientos medios;

Pueden ser usados con cultivos tales como: cereales en rotación con pastos naturales o artificiales, etc.

Clase 4: Terrenos con limitaciones de pendiente; alta susceptibilidad a la erosión; de mucha pedregosidad; de drenaje pobre. En general son suelos que no están adaptados a producción regular de cultivos escardados. Cuando la pendiente no es una limitante importante, pueden presentar nivel freático muy cerca de la superficie, son suelos delgados sujetos a inundaciones, de baja fertilidad;

Su uso se limita a cultivos ocasionales de cereales y pastos, viñas, bajo manejo cuidadoso, con bajos rendimientos.

c) Terrenos de Secano No Arables

Clase 5: Son terrenos planos a suavemente inclinados, pueden presentar las siguientes limitantes: falta de drenaje o inundaciones frecuentes durante el año o excesiva pedregosidad o salinidad, todas posibles de ser mejoradas usando las técnicas adecuadas. También se consideran en esta clase los terrenos planos o suavemente inclinados pero que por factores climáticos no tienen posibilidad de ser cultivados.

Suelos aptos para pastoreo o forestales.

Clase 6: Son terrenos con pendientes escarpadas, pueden presentar las siguientes limitantes: alta susceptibilidad a la erosión; alcalinidad; alta salinidad, delgados; baja retención de humedad o pedregosidad excesiva, las cuales no pueden ser mejoradas utilizando las técnicas pertinentes.

Aptos para pastoreo o bien forestales, siempre y cuando el régimen de lluvias sea favorable.

Clase 7: Son terrenos con pendientes muy escarpadas en los cuales se acentúan las características que limitan el cultivo de ellos, tales como: excesiva susceptibilidad a la erosión; alcalinidad severa; alta salinidad, delgados; con baja retención de humedad; pedregosidad excesiva, respecto de las cuales no hay ninguna posibilidad de que sea económico introducir prácticas que mejoren la productividad ganadera.

Regularmente adaptados para uso forestal o ganadero.

Clase 8: Comprende todos los terrenos adaptados solamente para la vida silvestre, recreación o protección de hoyas hidrográficas debido a sus serias limitaciones en cuanto a su topografía, pendientes, erosión, etc.; corresponden a suelos tales como: roqueríos, nevados y glaciares, pantanos no drenables; dunas; terrenos destruidos por la erosión; suelos inundados permanentemente; desiertos sin posibilidades de regadío, etc.

2.2 XII Región de Magallanes y de la Antártica Chilena

a) Terrenos Agrícolas

Terrenos susceptibles de aprovechamiento agrícola, no ganadero ni ocupados por bosques, hasta 200 ha de superficie, se clasifican según su ubicación respecto de las capitales provinciales.

a.1) Terrenos Agrícolas de las comunas de la provincia de Última Esperanza

Clase 20: Ubicados hasta 10 km desde el límite urbano de Puerto Natales.

Clase 21: Ubicados a más de 10 km y hasta 20 km desde el límite urbano de Puerto Natales.

Clase 22: Ubicados a más de 20 km desde el límite urbano de Puerto Natales.

a.2) Terrenos Agrícolas de las comunas de la provincia de Magallanes

Clase 20: Ubicados hasta 10 km desde el límite urbano de Punta Arenas.

Clase 21: Ubicados a más de 10 km y hasta 20 km desde el límite urbano de Punta Arenas.

Clase 22: Ubicados a más de 20 km desde el límite urbano de Punta Arenas.

a.3) Terrenos Agrícolas de las comunas de la provincia de Tierra del Fuego

Clase 21: Ubicados hasta 5 km desde el límite urbano de Porvenir.

Clase 22: Ubicados a más de 5 km desde el límite urbano de Porvenir.

a.4) Terrenos Agrícolas de las comunas de la provincia Antártica Chilena

Clase 22: Ubicados al interior de los límites comunales.

b) Terrenos Ganaderos

Estas definiciones son comunes para todos los terrenos (suelos) ganaderos de la XII Región:

Clase 23: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 1,8 ovinos/ha/año.

Clase 24: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 1,5 y menor a 1,8 ovinos/ha/año.

Clase 25: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 1,3 y menor a 1,5 ovinos/ha/año.

Clase 26: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor a 1 y menor a 1,3 ovinos/ha/año.

Clase 27: Terreno ganadero que mantiene una carga animal igual a 1 ovino/ha/año.

Clase 28: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 0,80 y menor a 1 ovinos/ha/año.

Clase 29: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 0,60 y menor a 0,8 ovinos/ha/año.

Clase 30: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 0,40 y menor a 0,60 ovinos/ha/año.

Clase 31: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor a 0,1 y menor a 0,4 ovinos/ha/año.

Clase 32: Terreno ganadero que mantiene una carga animal de 0,1 ovinos/ha/año.

Clase 33: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 0,08 y menor a 0,1 ovinos/ha/año.

Clase 34: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 0,05 y menor a 0,08 ovinos/ha/año.

Clase 35: Terreno ganadero que mantiene una carga animal mayor o igual a 0,01 y menor a 0,05 ovinos/ha/año

Clase 36: Terreno ganadero que mantiene una carga animal menor a 0,01 ovinos/ha/año.

c) Clase 8: Comprende todos los terrenos adaptados solamente para la vida silvestre, recreación o protección de hoya hidrográficas debido a sus serias limitaciones en cuanto a su topografía, pendientes, erosión, etc.; corresponden a suelos tales como: roqueríos, nevados y glaciares, pantanos no drenables; dunas; terrenos destruidos por la erosión; suelos inundados permanentemente; desiertos sin posibilidades de regadío, etc.

3 TABLAS DE MODIFICACIÓN DE AVALÚOS SEGÚN CLASE DE VÍAS DE COMUNICACIONES Y DISTANCIAS A LOS CENTROS DE ABASTECIMIENTOS, SERVICIOS Y MERCADOS

Sobre el avalúo total del terreno de cada predio, se aplicarán los porcentajes de deducción que se indican en las Tablas N° 1 o N° 2, considerando el tipo de vía de acceso directa al predio y la distancia a la sede de la Municipalidad, en cuya comuna se emplaza el predio, la cual se considerará como centro de abastecimiento, servicios y mercados. *La distancia medida en línea recta entre el acceso principal al predio y el acceso principal a la Alcaldía de la comuna, expresada en kilómetros.*

En las comunas de la Región de Magallanes, para las comunas de Torres del Paine, Río Verde, San Gregorio, Laguna Blanca, Primavera y Timaukel, se considerará la distancia entre el acceso directo al predio y la intersección del límite comunal con el camino a la capital provincial. Para la Isla Riesco de la comuna de Río Verde, desde el lugar geográfico denominado Ponsonby. Dichas distancias se medirán en línea recta expresadas en kilómetros.

En el caso de caminos pavimentados, ripiados y de tierra, el tipo de vía de comunicación estará determinado por el material de la carpeta de rodado predominante en los 1.000 metros inmediatos al acceso principal del predio.

En caso que entre el predio agrícola y la sede de la Municipalidad, en cuya comuna se emplaza el predio, exista como vía de comunicación, aunque sea sólo una parte de ella, la vía marítima, fluvial o lacustre, se considerará esta vía para determinar el porcentaje de rebaja a aplicar.

3.1. Los porcentajes de deducción indicados en la Tabla N° 1 se aplican a las comunas que se señalan a continuación.

Arica	Iquique	Alto Hospicio	Antofagasta	Calama	Copiapó	La Serena
Coquimbo	Valparaíso	Viña del Mar	Quilpué	Rancagua	Talca	Chillán
Concepción	Talcahuano	Hualpén	Los Ángeles	Temuco	Valdivia	Osorno
Puerto Montt	Maipú	Las Condes	La Florida	Peñalolén	Puente Alto	San Bernardo
Punta Arenas						

TABLA N° 1

Vía de comunicación	Distancia (km)	Porcentaje de deducción (%)
Camino pavimentado	0,00 – 9,99	0,00
	10,00 – 19,99	1,00
	20,00 – 29,99	2,00
	30,00 – 39,99	3,00
	mayor o igual a 40,00	4,00
Camino ripiado	0,00 – 9,99	0,00
	10,00 – 19,99	2,00
	20,00 – 29,99	4,00
	30,00 – 39,99	6,00
	40,00 – 59,99	9,00

	mayor o igual a 60,00	12,00
Camino de tierra	0,00 – 4,99	0,00
	5,00 – 14,99	3,00
	15,00 – 24,99	6,00
	25,00 – 34,99	9,00
	35,00 – 44,99	12,00
	45,00 – 64,99	15,00
	mayor o igual a 65,00	18,00
Senderos		40,00
Fluvial, Marítima y Lacustre		60,00

3.2 Los porcentajes de deducción indicados en la Tabla N° 2 se aplican al resto de las comunas del país.

TABLA N° 2

Vía de comunicación	Distancia (km)	Porcentaje de deducción (%)
Camino pavimentado	0,00 – 4,99	0,00
	5,00 – 14,99	1,00
	15,00 – 24,99	2,00
	25,00 – 34,99	3,00
	35,00 – 44,99	4,00
	mayor o igual a 45,00	5,00
Camino ripiado	0,00 – 4,99	0,00
	5,00 – 14,99	2,00
	15,00 – 24,99	4,00
	25,00 – 34,99	6,00
	35,00 – 44,99	8,00
	45,00 – 64,99	12,00
	mayor o igual a 65,00	16,00
Camino de tierra	0,00 – 2,49	0,00
	2,50 – 4,99	2,00
	5,00 – 9,99	3,00
	10,00 – 14,99	6,00
	15,00 – 19,99	9,00
	20,00 – 24,99	12,00
	25,00 – 29,99	15,00
	30,00 – 34,99	18,00
	35,00 – 39,99	21,00
	40,00 – 59,99	24,00
	mayor o igual a 60,00	28,00
Senderos		40,00
Fluvial, marítima y lacustre		60,00

3.3 CÓDIGOS VÍA DE COMUNICACIÓN

A continuación se indican los códigos asociados a las vías de comunicación según las Tablas descritas anteriormente, relativas a los porcentajes de deducción.

Tablas N° 1:

Código	Tipo de camino
P	Pavimentado
Q	Ripiado
R	de Tierra
S	Senderos
T	Vía Fluvial

Tablas N° 2:

Código	Tipo de camino
A	Pavimentado
B	Ripiado
C	de Tierra
D	Senderos
E	Vía Fluvial

4 CÓDIGOS DESTINOS PRINCIPALES DE LOS BIENES RAÍCES

A continuación se indican los códigos asociados a los destinos principales del bien raíz:

Código	Destino
A	Agrícola
B	Agrícola por Asimilación*
F	Forestal**

Nota.

*El destino “Agrícola por Asimilación”, corresponde a inmuebles, cualquiera sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o en que la explotación del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dichos inmuebles existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida en estos establecimientos será considerada agrícola para todos los efectos legales.

**El destino “Forestal” se aplica a los bienes raíces que se encuentran beneficiados con la exención total o parcial del Impuesto Territorial conforme a las disposiciones establecidas en el D.L. N° 701, de 1974.