



# Reavalúo Agrícola 2024

**María Alicia Muñoz Musre**  
**Subdirectora de Avaluaciones**

1 de abril de 2024

# Consultas Comisión de Agricultura



1. ¿El valor del suelo depende de la rentabilidad de su producción u otros factores?
2. ¿Se consideran las transferencias de parcelas de agrado en la determinación del valor de suelos agrícolas?
3. ¿Existe un tratamiento especial para los predios del Secano Costero utilizados para paneles solares?
4. ¿Cuál es el tratamiento tributario de los predios incendiados en la quinta región?, ¿qué sucederá con los avalúos y las contribuciones?
5. Informar el detalle de los predios exentos por región, por exención indígena versus las otras exenciones.
6. ¿Cuál es el avance de la subdivisión de predios agrícolas a nivel nacional?
7. ¿Cuál es el Rol de la Tesorería General de la República en el impuesto territorial?
8. Estudio de Zonas de Potencial Silvoagropecuario.
9. Implicancias de la sequía en los valores de suelo agrícola.
10. Impacto del avalúo en los otros impuestos, Renta presunta.
11. Comunidades agrícolas y tasación fiscal
12. Impacto del avalúo en beneficios estatales; usuarios INDAP.

**1. ¿El valor del suelo depende de la rentabilidad de su producción u otros factores?**

## Tipos de bienes agrícolas:

### Propiedades agrícolas propiamente tales:

Considera el avalúo del terreno y una parte del avalúo de las casas patronales; el resto de las construcciones no son consideradas en la determinación del avalúo fiscal.

### Propiedades agrícolas por asimilación:

En estos casos, el avalúo fiscal se determina considerando todos los bienes de la propiedad, tanto terreno como construcciones.

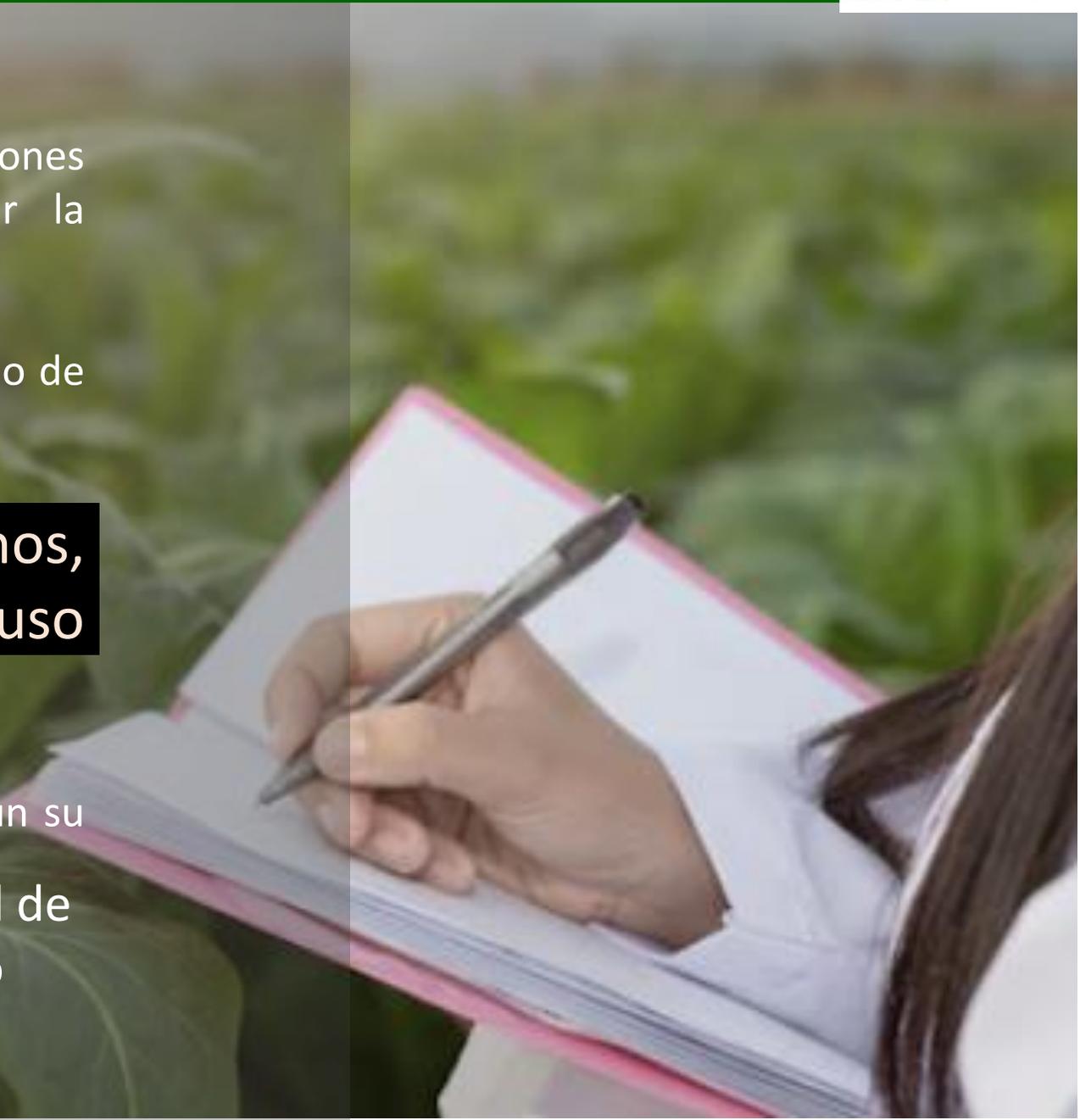
El artículo 4° de la Ley 17.235 indica:

“El Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, ajustándose a las normas siguientes:

1º.- Para la tasación de los predios agrícolas el Servicio de Impuestos Internos confeccionará:

**a) Tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual;**

Por lo tanto, el Servicio debe clasificar los predios según su capacidad potencial de uso actual.  
El avalúo del suelo no considera la rentabilidad de su producción, sino solamente el valor de suelo



**b) Mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados.**

Además de la capacidad potencial de uso, se debe incorporar: las vías de comunicaciones (tipo de camino) y distancia, la cual se mide desde el municipio de cada comuna hasta el ingreso al predio.



**c) El SII determinará: Tablas de valores para los distintos tipos de terreno, de conformidad a las tablas y mapas en los puntos anteriores.**

La norma exige clasificar los terrenos “según su capacidad potencial de uso actual”, para valorar con un mismo criterio, los que se encuentren en la misma capacidad. Esta consiste en la aptitud natural de producción que tienen los suelos.

**2- ¿Se consideran las transferencias de parcelas de agrado en la determinación del valor de suelos agrícolas?**



Muestras no agrícolas, información  
incompleta, valor global, rol matriz, no  
localizado,

**Si bien el catastro no registra la condición de predios con destino “Parcelas de Agrado”, los planes de fiscalización que detectan estas situaciones, realizan un cambio a la Serie No Agrícola.**

**Para efectos del Reavalúo Agrícola, todas las transferencias de propiedades Agrícolas de superficies inferiores a dos hectáreas, son excluidas del estudio de valores.**

**3- ¿Existe un tratamiento especial para los predios del Secano Costero utilizados para paneles solares?**



El Servicio de impuestos internos clasifica a los inmuebles en base a su uso actual, en este contexto, los predios agrícolas para fines tributarios (secano costero), que registren obras con extensiones importantes de paneles solares como parques solares o fotovoltaicos, **dicho sector son incluidos en la segunda serie no agrícola**, conforme las definiciones y valores que se encuentren vigentes para el Reavalúo de los Bienes Raíces No Agrícola, al momento de su tasación.

En los parques Fotovoltaicos, en algunos casos, se suelen encontrar, construcciones tradicionales, galpones, entre otros. Las cuales son incorporadas al catastro de bienes raíces.



Los bienes raíces correspondientes a **Parques Eólicos**, así como los **Fotovoltaicos**, están destinados a la generación de energía eléctrica, por lo que, para efectos del impuesto territorial, corresponde su **clasificación** en la Segunda Serie **No Agrícola** y, por consiguiente, su tasación debe incluir el terreno y todas las construcciones (tradicionales, obras civiles, obras complementarias y galpones).

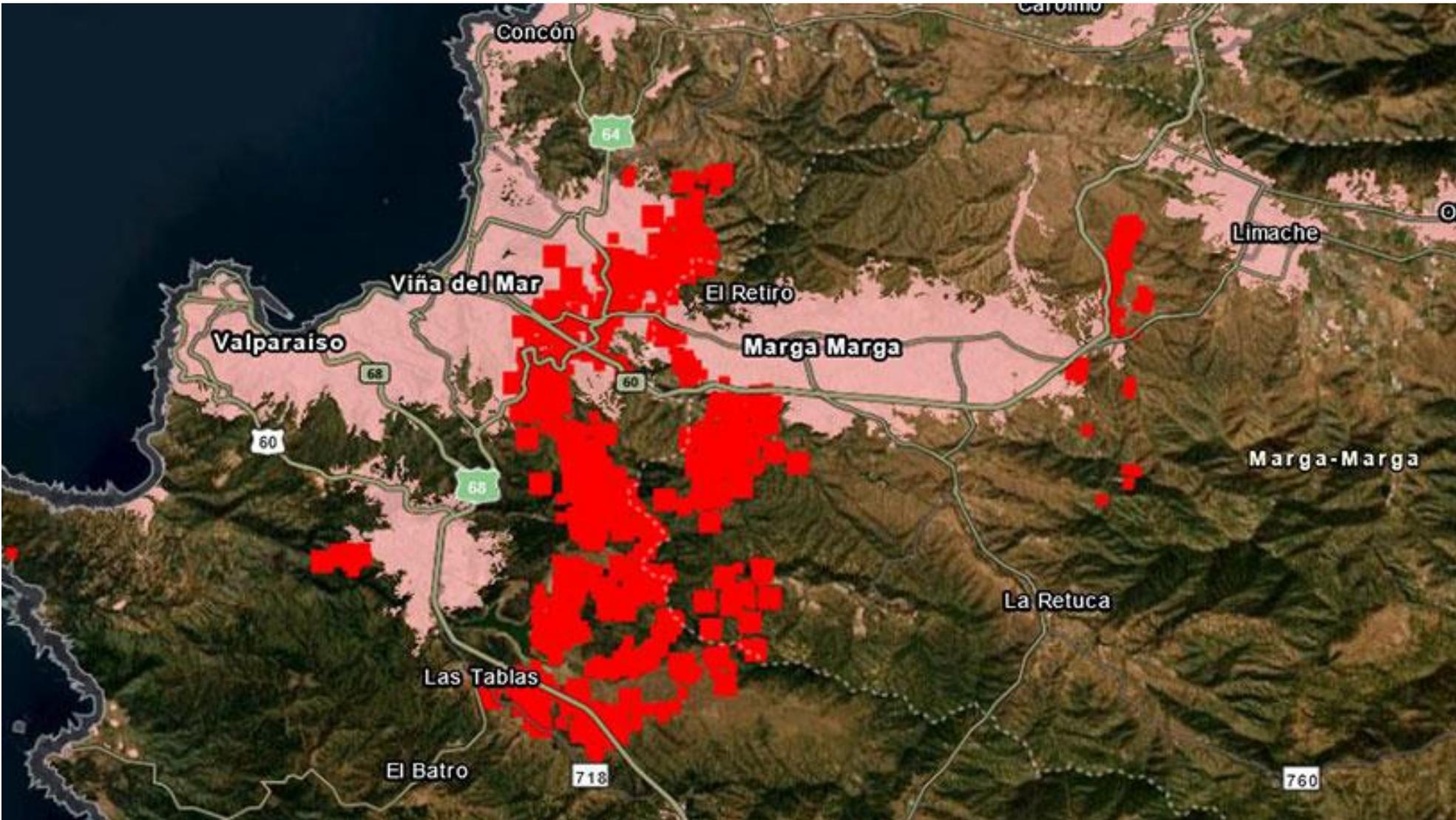
**4-¿Cuál es el tratamiento tributario de los predios incendiados en la quinta región?,  
¿qué sucederá con los avalúos y las contribuciones?**



El SII actualiza de forma automática avalúos y contribuciones de más de 10.000 propiedades ubicadas en zonas afectadas por catástrofe.

Aplicará desde el 01.01.2024 a propiedades cuyo avalúo fiscal sea menor a \$200 millones y que se encuentren en el área afectada.

Si la propiedad supera los \$200 millones, cada propietario puede realizar una petición administrativa en [sii.cl](http://sii.cl).



Para predios agrícolas afectados al pago de contribuciones, con un avalúo menor a \$200 millones, se rebajará la cuota anual, eliminando las cuotas del 1° semestre de 2024. Para las del 2° semestre, pueden ser postergadas por los contribuyentes hasta el año 2025

**5- Informar el detalle de los predios exentos por región, por exención indígena versus las otras exenciones.**



Ley 17.235, cuadro anexo, exención 100%

*11) Bienes raíces que cumplan con las disposiciones de la ley N° 19.253, sobre Tierras Indígenas.*

# DETALLE DE LOS PREDIOS EXENTOS POR REGIONAL POR EXENCIÓN INDÍGENA VERSUS LAS OTRAS EXENCIONES

A continuación, se detallan los predios con exenciones indígenas en el catastro Sii y otras exenciones a nivel país, las cuales son otorgadas por el Sii, según lo Normado en cuadro Anexo de Ley 17.235 y Ley 19.253.

REGIONAL	SERIE AGRÍCOLA			SERIE NO AGRÍCOLA			TOTAL		
	Total Roles	Roles Exentos		Total Roles	Roles Exentos		Total Roles	Roles Exentos	
		Exención Indígena	Otras Exenciones		Exención Indígena	Otras Exenciones		Exención Indígena	Otras Exenciones
01 D. R. Iquique	12.308	26	55	137.184	30	24.839	149.492	56	24.894
02 D. R. Antofagasta	5.744	110	504	246.111	115	39.169	251.855	225	39.673
03 D. R. Copiapo	10.963	25	228	114.166	2	12.401	125.129	27	12.629
04 D. R. La Serena	38.146		239	384.888	5	63.852	423.034	5	64.091
05 D. R. Valparaiso	60.643		219	959.486		121.714	1.020.129		121.933
06 D. R. Rancagua	71.295		245	395.174		67.413	466.469		67.658
07 D. R. Talca	164.843		294	455.199	1	46.624	620.042	1	46.918
08 D. R. Concepcion	117.648	1.449	222	625.081	88	129.647	742.729	1.537	129.869
09 D. R. Temuco	176.939	16.492	3.712	382.001	1.132	55.807	558.940	17.624	59.519
10 D. R. Puerto Montt	110.586	1.630	593	355.695	157	52.951	466.281	1.787	53.544
11 D. R. Coyhaique	14.648	10	367	50.946	12	6.017	65.594	22	6.384
12 D. R. Punta Arenas	2.921	51	984	73.354	384	12.630	76.275	435	13.614
13 D. R. Metropolitana Centro	100		3	813.882		120.656	813.982		120.659
14 D. R. Metropolitana Poniente	27.243	1	114	666.457		119.277	693.700	1	119.391
15 D. R. Metropolitana Oriente	613		5	779.132		14.118	779.745		14.123
16 D. R. Metropolitana Sur	9.403		112	921.681	1	140.053	931.084	1	140.165
17 D. R. Valdivia	42.562	1.626	541	140.342	406	13.193	182.904	2.032	13.734
18 D. R. Arica-Parinacota	10.084	77	512	78.192	36	10.694	88.276	113	11.206
19 D. R. Metropolitana Norte	9.792		105	347.855		68.588	357.647		68.693
20 D. R. Chillan	112.560	15	147	192.511	2	34.335	305.071	17	34.482
<b>TOTAL PAIS</b>	<b>999.041</b>	<b>21.512</b>	<b>9.201</b>	<b>8.119.337</b>	<b>2.371</b>	<b>1.153.978</b>	<b>9.118.378</b>	<b>23.883</b>	<b>1.163.179</b>
<b>Porcentaje Respecto a Total</b>		<b>2,15%</b>	<b>0,92%</b>		<b>0,03%</b>	<b>14,21%</b>		<b>0,26%</b>	<b>12,76%</b>

# DETALLE DE LOS PREDIOS EXENTOS DR TEMUCO POR EXENCIÓN INDÍGENA VERSUS LAS OTRAS EXENCIONES

Es importante señalar, que la exención es otorgada a petición de contribuyentes y amparada en el registro público de tierras indígenas que lleva CONADI.

La región de la Araucanía se registra el mayor número de predios con exención indígena (17.624, lo que representa un 73,8% del total país).

REGIONAL	SERIE AGRÍCOLA			SERIE NO AGRÍCOLA			TOTAL		
	Total Roles	Roles Exentos		Total Roles	Roles Exentos		Total Roles	Roles Exentos	
		Exención Indígena	Otras Exenciones		Exención Indígena	Otras Exenciones		Exención Indígena	Otras Exenciones
ANGOL	5.261	45	18	19.844	9	582	25.105	54	600
CARAHUE	9.653	847	65	5.887	16	453	15.540	863	518
CHOLCHOL	5.607	2.632	58	2.298	80	88	7.905	2.712	146
COLLIPULLI	4.037	36	60	7.123	3	175	11.160	39	235
CUNCO	6.693	261	179	6.954	5	257	13.647	266	436
CURACAUTIN	4.223	58	23	8.701	1	196	12.924	59	219
CURARREHUE	2.779	109	83	2.799	11	71	5.578	120	154
ERCILLA	2.610	157	54	1.814		58	4.424	157	112
FREIRE	9.181	456	387	5.035	55	576	14.216	511	963
GALVARINO	5.984	761	103	1.928	6	95	7.912	767	198
GORBEA	4.108	65	14	5.185	1	387	9.293	66	401
LAUTARO	7.175	641	211	13.510	30	1.210	20.685	671	1.421
LONCOCHE	5.748	392	147	9.994	8	1.470	15.742	400	1.617
LONQUIMAY	3.703	225	151	3.946	2	176	7.649	227	327
LOS SAUCES	3.094	48	8	2.038	1	69	5.132	49	77
LUMACO	4.321	181	25	1.968		63	6.289	181	88
MELIPEUCO	2.804	91	21	1.801	9	88	4.605	100	109
NUEVA IMPERIAL	11.100	3.713	535	7.334	68	294	18.434	3.781	829
PADRE LAS CASAS	12.534	1.382	209	19.135	145	5.989	31.669	1.527	6.198
PERQUENCO	2.853	246	160	1.771	2	58	4.624	248	218
PITRUFQUEN	5.765	254	105	9.172	15	830	14.937	269	935
PUCON	4.650	72	68	28.664	153	1.904	33.314	225	1.972
PUREN	3.609	85	19	3.513	1	102	7.122	86	121
RENAICO	1.622	4	2	3.535		86	5.157	4	88
SAAVEDRA	5.479	662	60	2.054	22	280	7.533	684	340
TEMUCO	7.515	266	268	138.718	177	33.112	146.233	443	33.380
TEODORO SCHMIDT	6.931	524	222	3.164	24	161	10.095	548	383
TOLTEN	3.973	351	35	2.191	12	355	6.164	363	390
TRAIGUEN	2.914	235	20	6.509		165	9.423	235	185
VICTORIA	4.988	437	105	11.568	1	327	16.556	438	432
VILCUN	7.781	960	90	9.251	19	740	17.032	979	830
VILLARRICA	8.244	296	207	34.597	256	5.390	42.841	552	5.597
<b>TOTAL D. R. TEMUCO</b>	<b>176.939</b>	<b>16.492</b>	<b>3.712</b>	<b>382.001</b>	<b>1.132</b>	<b>55.807</b>	<b>558.940</b>	<b>17.624</b>	<b>59.519</b>
<b>Porcentaje Respecto a Total</b>		<b>9,32%</b>	<b>2,10%</b>		<b>0,30%</b>	<b>14,61%</b>		<b>3,15%</b>	<b>10,65%</b>

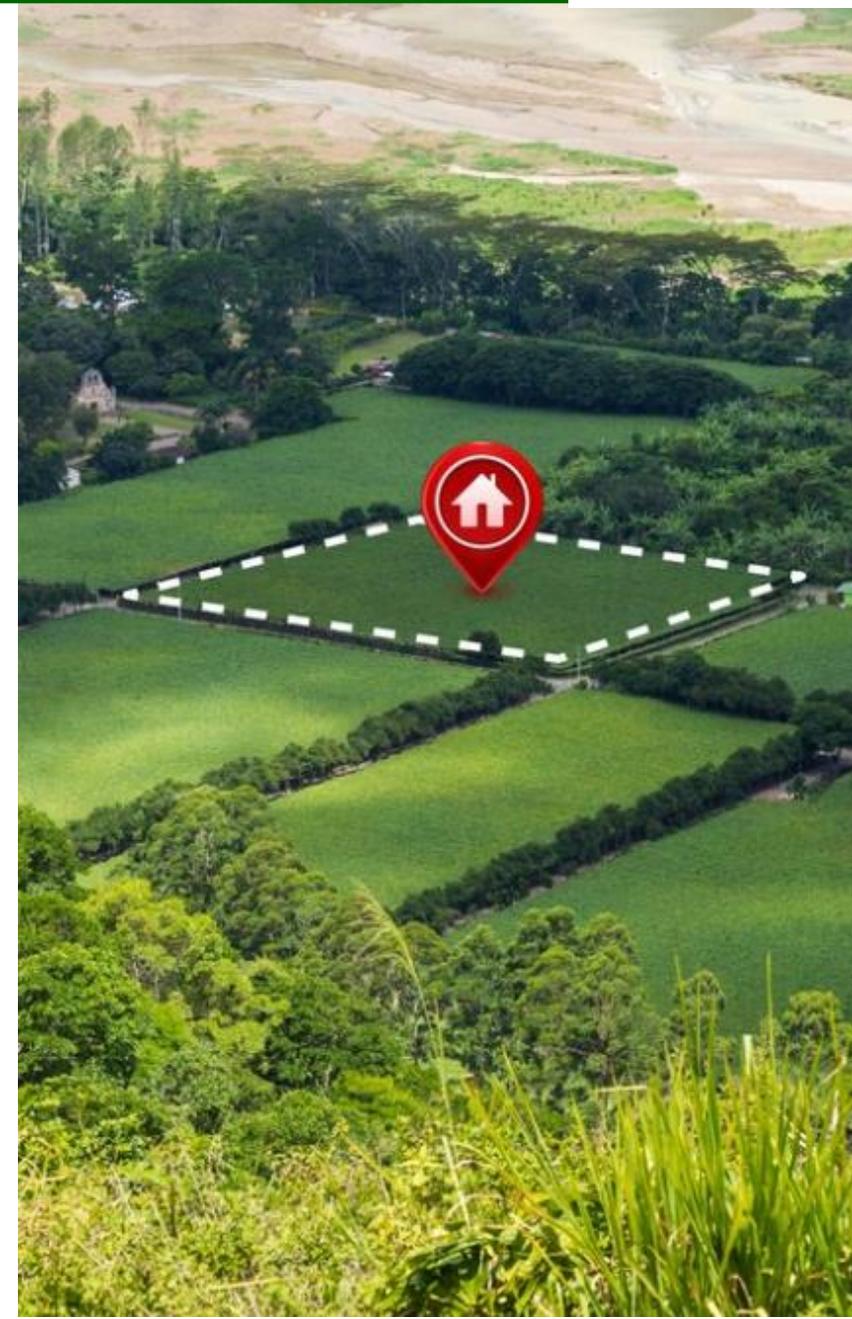
**6-¿Cuál es el avance de la subdivisión de predios agrícolas a nivel nacional?**

**La subdivisión de predios rústicos** no es una materia de competencia del Sii.

Esta acción se encuentra normada en **DL N°3.516 de 1980**, que norma la indivisión de terrenos de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso, y del plan regulador metropolitano de Concepción. En la cual se establecen criterios de subdivisión respecto a la superficie mínima y a la **prohibición de cambiar el uso de suelo**.

**La certificación de los planos de subdivisión de predios rústicos es otorgada por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)**, verificando que la superficie de los lotes resultantes sea igual o mayor a 0,5 hectáreas, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente y que no implique un cambio de uso de suelo. Esta certificación es un trámite previo, para solicitar el archivo e inscripción del certificado y plano de una subdivisión de un predio rústico ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

A diferencia de un Loteo, la subdivisión no requiere obras de urbanización, sin embargo, para efectos tributarios, el Sii procede a incluirlos (Subdivisión o Loteo) en la serie agrícola cuando su uso concuerda con lo normado en Art. N°1 de Ley 17.235 Sobre Impuesto Territorial, y cuando se detecta que no corresponden a estos fines y/o constituyan un núcleo residencial, indistintamente si posee o no obras de urbanización, es clasificado en la serie No Agrícola para efectos tributarios.



# DETALLE FLUJO DE RELACIÓN DE ESTE TIPO DE TRÁMITES Y SU RELACIÓN CON EL SII



## Rol matriz: 3001-1; destino Agrícola comuna: Arica

## Roles de avalúo en trámite: 3001-179 al 3001-185 Fecha emisión certificado: 2011



Imagen del rol matriz, superficie de suelo: 21 ha

### CERTIFICADO DE ASIGNACION DE ROLES

A continuación se despliega listado con los preroles que se encuentran asociado al certificado seleccionado

<b>N° Certificado</b>	501247	<b>Fecha Emisión</b>	21/06/2011
<b>Comuna</b>	ARICA	<b>Total Unidades Certificado</b>	7
<b>Estado</b>	Vigente	<b>Total Incluidas</b>	7

ROL	Dirección/Lugar
03001-00179	A JORDAN PC 1 LT 1 KM 11,5 VALLE DE LLUTA
03001-00180	A JORDAN PC 1 LT 2 KM 11,5 VALLE DE LLUTA
03001-00181	A JORDAN PC 1 LT 3 KM 11,5 VALLE DE LLUTA
03001-00182	A JORDAN PC 1 LT 4 KM 11,5 VALLE DE LLUTA
03001-00183	A JORDAN PC 1 LT 5 KM 11,5 VALLE DE LLUTA
03001-00184	A JORDAN PC 1 LT 6 KM 11,5 VALLE DE LLUTA
03001-00185	A JORDAN PC 1 LT 7 KM 11,5 VALLE DE LLUTA

Este Certificado tiene todos sus predios incluidos, y no podrá ser impreso.  
Fila(s) gris corresponde(n) a predio(s) incluido(s)

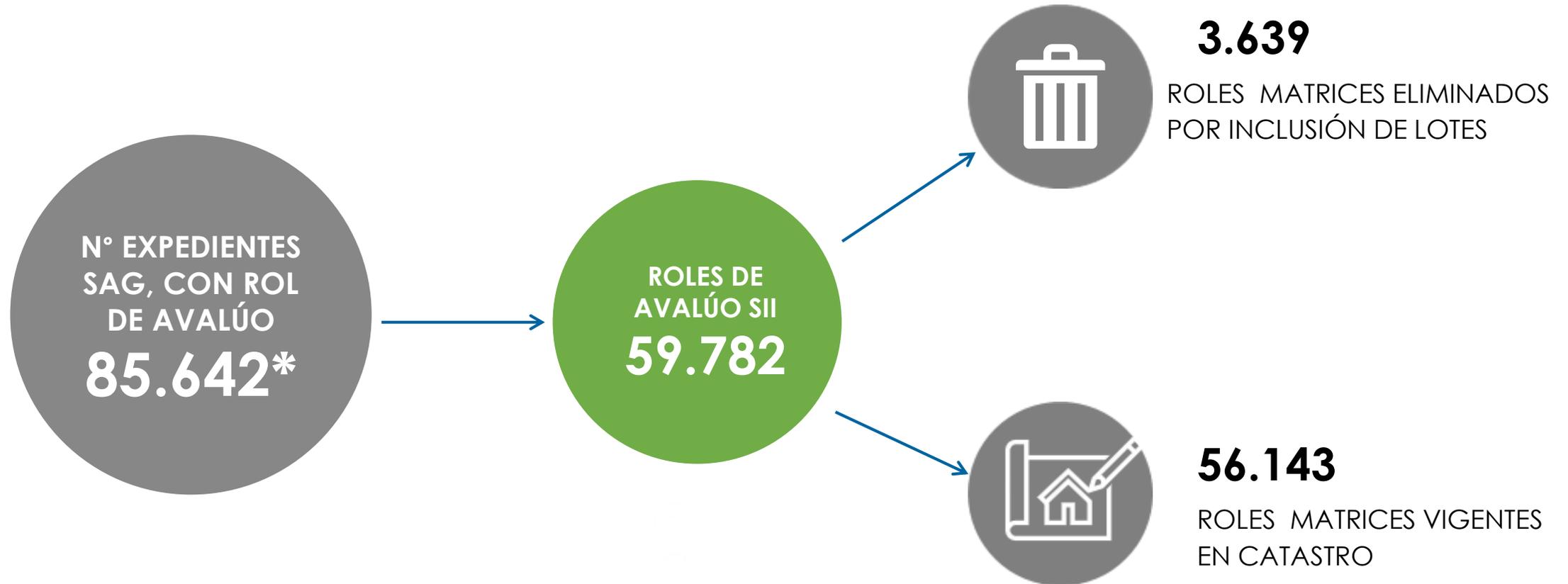
[Imprimir Certificado](#)
[Enviar](#)
[Volver](#)

Según información SAG, a octubre de 2023, existe un stock de 200.000 subdivisiones de predios rústicos, concentrados y archivados por el Departamento de Tenencia de Tierras del SAG , en formato papel.

De este universo, SAG ha digitado 85.957 expedientes en formato Excel con información de subdivisiones desde el año 2012 al 2022, donde las regiones del Maule, Los Lagos y Araucanía presentan la mayor cantidad de solicitudes a nivel nacional.



## PERÍODO 2012-2022



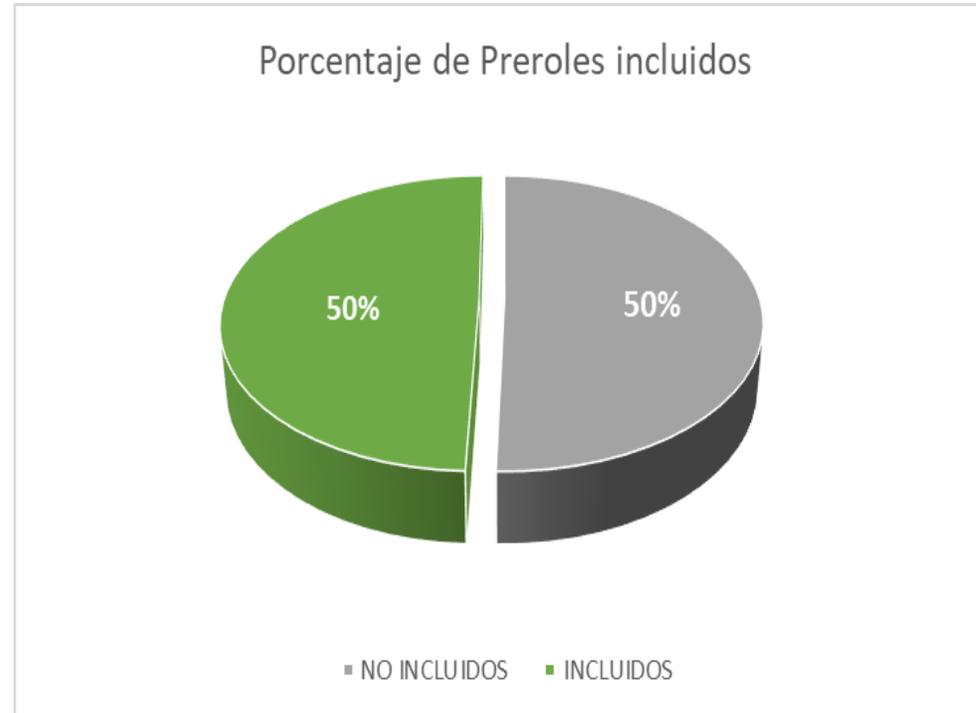
- CONSIDERA EXPEDIENTES CON REGISTROS DE ROLES DE AVALÚO , DE LOS CUALES SOLO 59.782 ROLES, RESULTAN VALIDOS
- (Datos 2º Semestre de 2023)

PERÍODO 2012-2022

59.782  
ROLES DE AVALÚO

GENERARON  
446.559  
PREROLES\*

221.274\*\*  
ROLES  
INCLUIDOS



\*Corresponde al que será el Rol definitivo de la parcela, ya que está a la espera de ser activado a nombre de su(s) nuevo(s) dueño(s).

\*\*Existen 225.285 prerolos sin incluir .

Datos al 2º semestre de 2023

**7-¿Cuál es el Rol de la Tesorería General de la República en el impuesto territorial?**



Misión del SII. “**Asegurar el cumplimiento tributario**, procurando que cada contribuyente cumpla cabalmente sus obligaciones tributarias, **aplicando y fiscalizando los impuestos internos de manera efectiva y eficiente**, con estricto apego a la legalidad vigente y buscando la facilitación del cumplimiento, en el marco que establecen los principios de probidad, equidad y transparencia, en un ambiente de trabajo que propicie el desarrollo integral de los funcionarios y funcionarias, para lograr un desempeño de excelencia que aporte al progreso del país”.

(Plan estratégico 2023/2027)



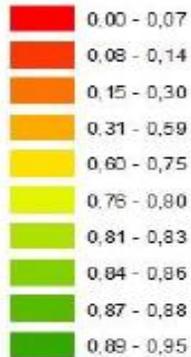
Misión del TGR. “Somos la **Institución responsable de recaudar, custodiar y distribuir los recursos del Tesoro Público**, a través de una gestión moderna, eficiente y segura, que facilite la interacción con nuestros usuarios y los ciudadanos, contribuyendo al desarrollo del país.”

(Memoria del Tesoro 2022)

## **8-Estudio de Zonas de Similar Potencial Silvoagropecuario.**

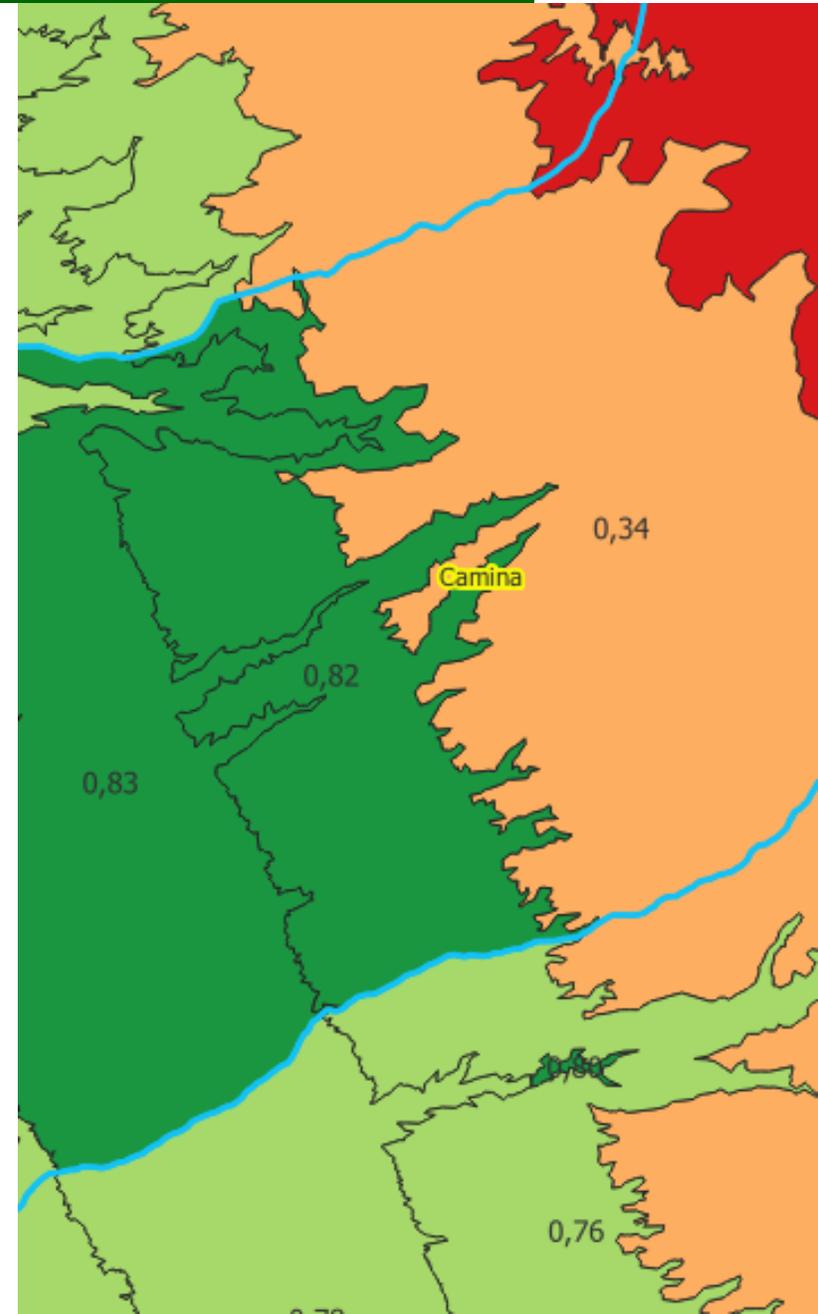
Por licitación la **Universidad de Chile** se adjudicó el estudio científico para la determinación de zonas de similar potencial productivo silvoagropecuario (ZSPPS) del territorio nacional, considerando factores agroclimáticos, características y variables relacionadas con la productividad del sector silvoagropecuario, tales como precipitaciones anual, temperatura mínimas, horas frío, evapotranspiración, déficit hídrico, temperatura máximas entre otras.

Índice de Potencial Agroclimático (IPAC)



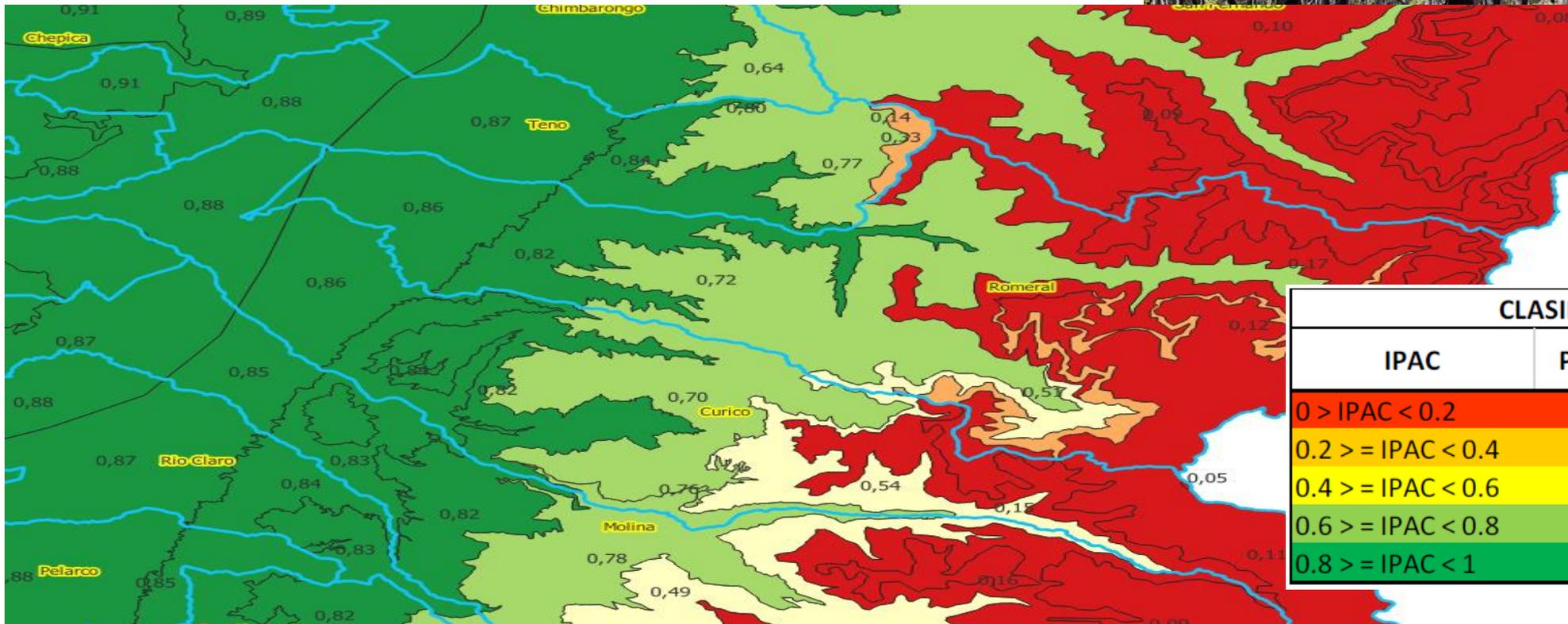
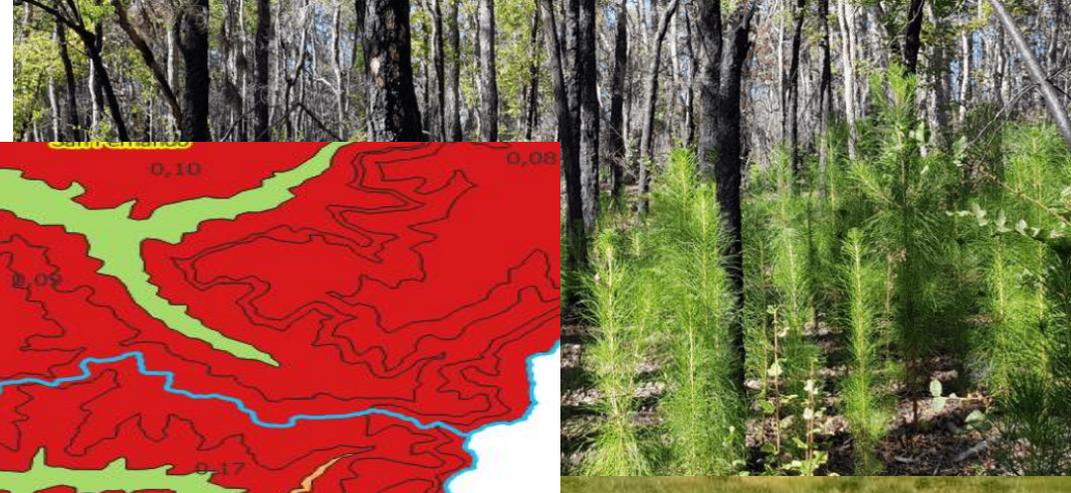
El estudio arrojó como resultados **los índices de aptitud agroclimática para cada especie (IPACs)**.

Lo anterior representa un **indicador de la aptitud de productiva de ese territorio**. Mientras más alto sea el IPAC, mayores serán las opciones productivas del sector y mejores las condiciones de producción encuentran las especies.



## ÍNDICE DE POTENCIAL AGROCLIMÁTICO DEL SECTOR O UNIDAD (IPAC)

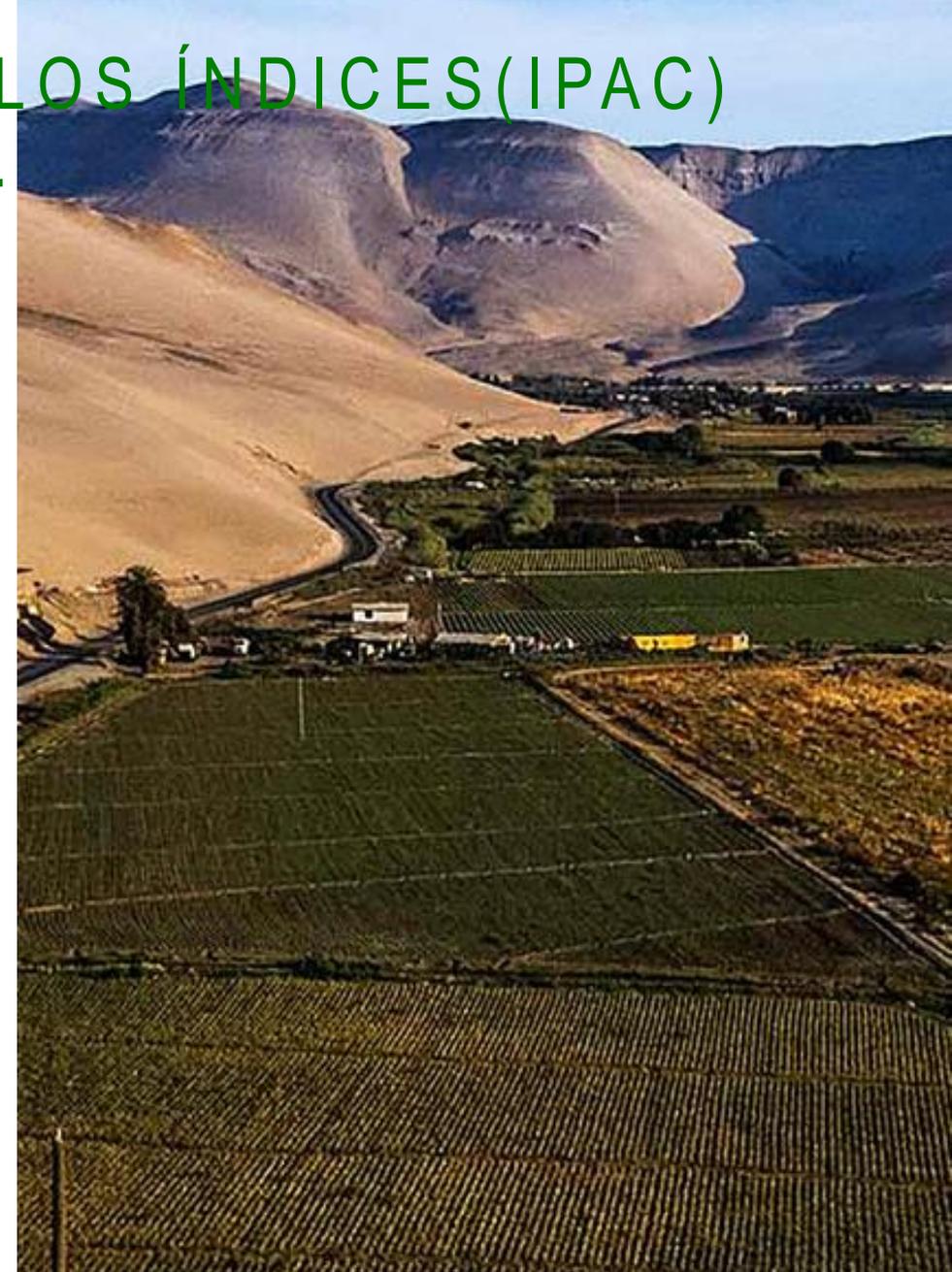
- Corresponde al promedio de los Índices de Aptitud Agroclimática para todas las especies bajo condiciones de riego y seco.
- Se identifican las especies más representativas de cada región o zona. Para condiciones de seco se agregan praderas, pino y eucalipto.



CLASIFICACIÓN	
IPAC	POTENCIAL PRODUCTIVO
$0 > \text{IPAC} < 0.2$	MUY BAJO
$0.2 \geq \text{IPAC} < 0.4$	BAJO
$0.4 \geq \text{IPAC} < 0.6$	MODERADO
$0.6 \geq \text{IPAC} < 0.8$	ALTO
$0.8 \geq \text{IPAC} < 1$	MUY ALTO

# VENTAJAS DE LA INCORPORACIÓN DE LOS ÍNDICES (IPAC) OBTENIDOS EN EL ESTUDIO DE ZSPPS.

- Incorporar una variable externa, como es el clima en la valorización del estudio del Reavalúo Agrícola.
- Facilitar la comparación y revisión de valores de suelos.
- Permitir homologar la valorización de una zona a otra similar que no cuente con muestras suficientes.
- Permitir realizar fusiones de sectores o comunas que presenten características y valores de suelos similares.
- Identificar sectores con características agronómicas sobresalientes o disminuidas con relación al entorno.
- Proporcionar soporte a las respuestas del Servicio ante las consultas metodológicas de la determinación de valores de suelo establecidos en los Reavalúos Agrícolas, con información técnica y objetiva, obtenida del mundo académico.



## 9-Implicancias de la sequía en los valores de suelo agrícola.

# RESOLUCIÓN AGRÍCOLA N° 150

## EL PROBLEMA DE LA SEQUÍA

Y OTRAS CATÁSTROFES

(INCENDIOS, INUNDACIONES, ERUPCIONES VOLCÁNICAS)

### 3 CÁLCULO DEL AVALÚO DE TERRENO (SUELOS).

En concordancia con lo anterior, el cálculo de Avalúo Total del Suelo (ATS) se determina de la siguiente forma:

$$\sum_{i=1}^n (VUS_i \cdot SUP_i \cdot CE_i) \cdot RCD$$

#### 7 CONDICIÓN EXCEPCIONAL DE MINUSVALÍA O PLUSVALÍA QUE AFECTE LA CAPACIDAD POTENCIAL DE USO ACTUAL DEL SUELO EN EL PREDIO

Si un determinado bien raíz de la Primera Serie presenta un mayor valor o una minusvalía debidamente respaldada por los medios de prueba que demuestren objetivamente la condición de mayor o menor potencial productivo sobre la capacidad de potencial de uso actual, como asimismo la situación que origina esta ganancia de potencial productivo o pérdida de valor, según corresponda, producto de características particulares o de alguna situación especial que lo afecte, y para el caso de las minusvalías, estas correspondan a causas no imputables al propietario, se podrá aplicar, según corresponda, al suelo afectado en el predio el valor que recoja esta variación, siempre y cuando la situación o característica que genera la diferencia de valor no se encuentre considerada en la determinación del valor de suelo en la cual se emplaza.

Siendo así, los terrenos de secano puestos bajo riego, por la implementación de sistemas de riego, considerarán un valor asimilado a un suelo de riego.

Se excluyen del caso anterior durante el plazo establecido en el artículo 1° de la ley 17.235, los predios correspondientes a los propietarios que hayan efectuado mejoras costeadas total o parcialmente por ellos, y que hayan optado al beneficio ofrecido en el párrafo 5 de la letra A) del artículo 1° de la ley 17.235, presentando al Servicio de Impuestos Internos una declaración jurada

**AVALÚO  
TOTAL DEL  
SUELO** =

**VALOR BASE**  
(\$/ha)

SEGÚN LA CLASE DE  
CAPACIDAD DE USO,  
PARA CADA COMUNA Y  
SECTOR



**AJUSTE DISTANCIA  
TIPO CAMINO**  
(coeficiente)

DISTANCIA A LA SEDE  
COMUNAL, SEGÚN VÍA  
DE COMUNICACIÓN



**SUPERFICIE  
DE SUELO**  
(ha)

SUPERFICIE DE CADA  
CLASE DE CAPACIDAD  
DE USO

Res 144  
de 31.12  
2020,  
Anexo N°1  
(sii.cl)

**AVALÚO  
TOTAL DEL  
SUELO** =

**VALOR BASE**  
(\$/ha)

SEGÚN LA CLASE  
DE CAPACIDAD  
DE USO, PARA  
CADA COMUNA  
Y SECTOR



**AJUSTE DISTANCIA  
TIPO CAMINO**  
(coeficiente)

DISTANCIA A LA SEDE  
COMUNAL, SEGÚN  
VÍA DE  
COMUNICACIÓN



**SUPERFICIE  
DE SUELO**  
(ha)

SUPERFICIE  
DE CADA  
CLASE DE  
CAPACIDAD  
DE USO



**CONDICIÓN  
EXCEPCIONAL**  
(coeficiente)

MINUSVALÍA O  
PLUSVALÍA RESPALDADA  
POR DIFERENCIA DE  
POTENCIAL  
PRODUCTIVO

Res 150  
de 28.12  
2023,  
Anexo N°1  
(sii.cl)

SECTOR: se pueden  
definir sectores al interior  
de una comuna para  
reflejar las diferencias  
potencial productivo



En desarrollo normativa que permitirá aplicar ajuste que recoja el efecto negativo de algunos siniestros que disminuyen considerablemente el valor de la propiedad agrícola, por causas no imputables al propietario u ocupante.

- **SEQUÍA**
- **INUNDACIÓN**
- **INCENDIOS**
- **ERUPCIONES VOLCÁNICAS**

- Permitirá identificar sectores siniestrados o con situación de emergencia declarada por decreto supremo, así como también, aquellos con mayor capacidad potencial de uso de suelo actual.
- El ajuste permitirá asimilar el valor de la clase de suelo a aquella que más se asemeje por su capacidad potencial de uso actual.
- Podrá realizarse de oficio o a solicitud.
- Su vigencia será al menos semestral, prorrogable en caso de solicitarse nuevamente o de mantenerse las condiciones de mayor o menor capacidad de uso de suelo.



*La aplicación de ajustes por siniestros solo se aplicarán cuando NO existan otras medidas estatales de apoyo relacionadas al impuesto territorial.*

## **10-Impacto del avalúo en los otros impuestos, como Renta presunta.**

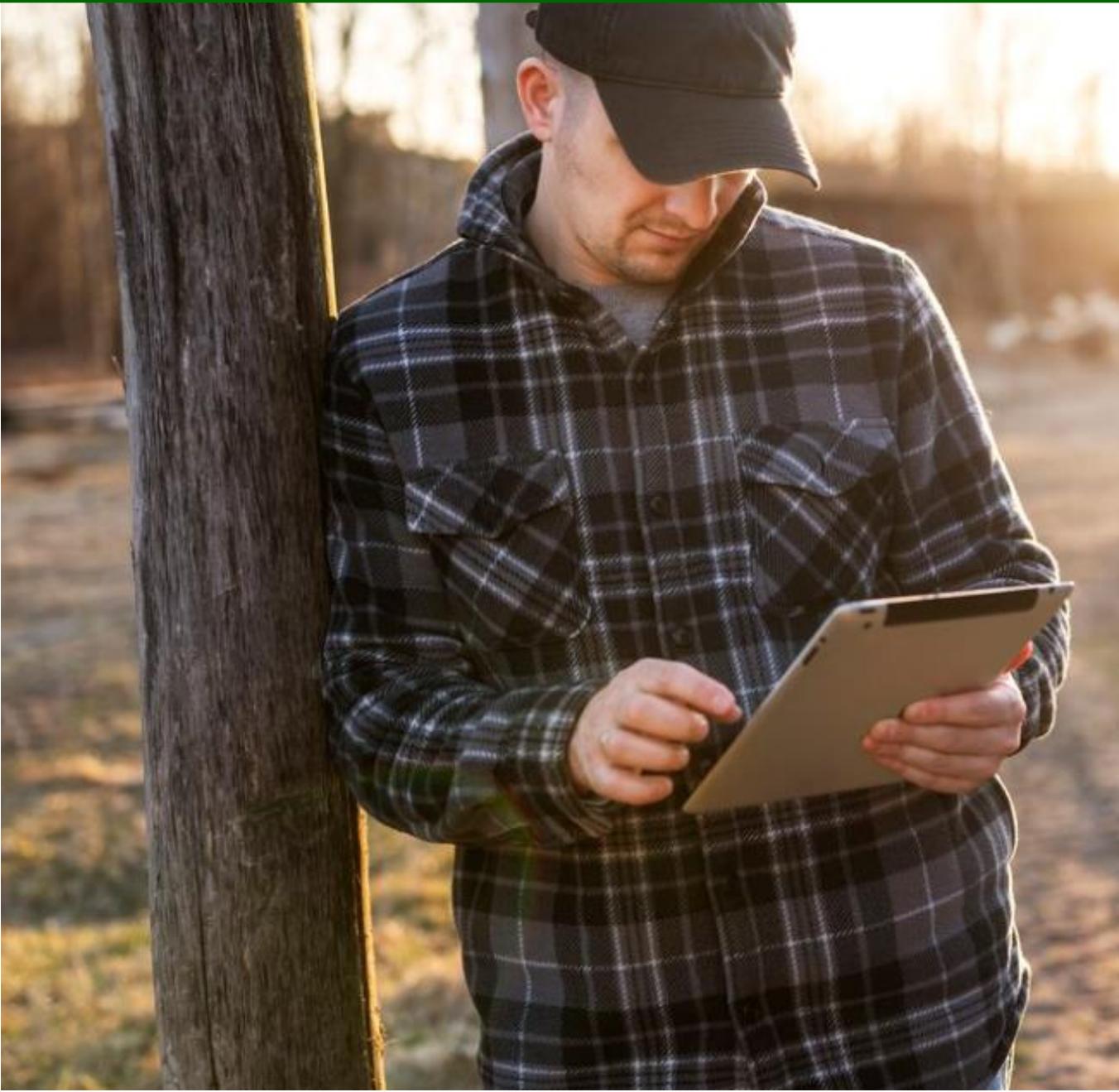


**La Renta Presunta** corresponde a un tipo de régimen tributario en el cual se presume la renta del contribuyente para el pago del Impuesto a la Renta, a partir de algunos hechos conocidos. Este régimen es una forma simplificada, que evita que el contribuyente implemente una contabilidad completa, es decir, una declaración de Renta Efectiva.

Tipos de Actividades considerados en el Régimen de Renta Presunta

**Al régimen de Renta Presunta se pueden acoger 3 tipos de actividades económicas**, las cuales pueden ejercerse por separado o en combinación entre ellas:

1. Explotación Agrícola.
2. Transporte.
3. Minería.



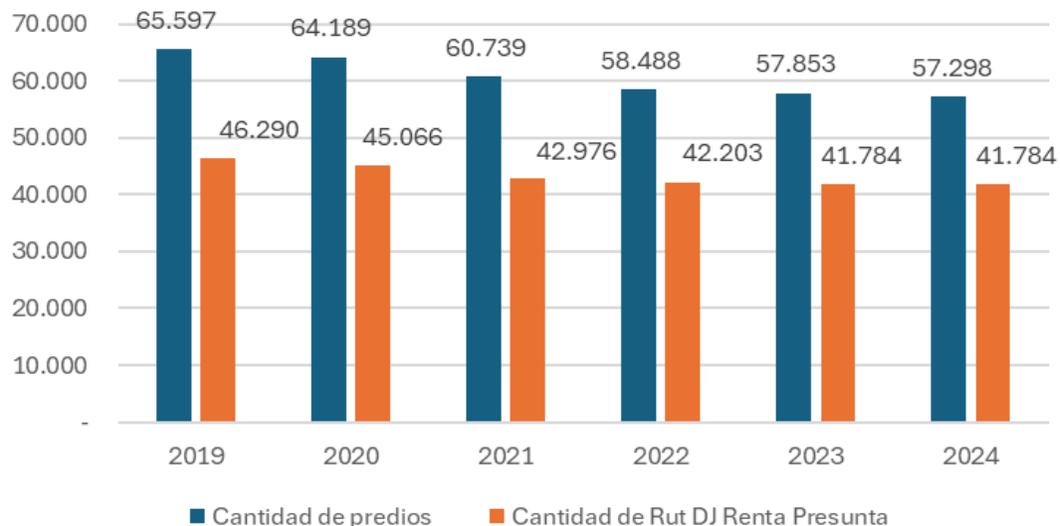
En la **Explotación Agrícola**, que es el tipo de actividad que se ve afectado producto de los Reavalúos Agrícolas.

Los contribuyentes se pueden adherir a **Renta Presunta** a partir de la iniciación de sus actividades debiendo su Capital Inicial no debe ser superior a 18.000 UF, considerando el avalúo fiscal de sus propiedades agrícolas.

En lo sucesivo, la permanencia del contribuyente en este régimen tributario dependerá principalmente de las ventas anuales que declare de manera simplificada, las cuales no pueden ser superiores a las 9.000 UF.

## RENTA PRESUNTA

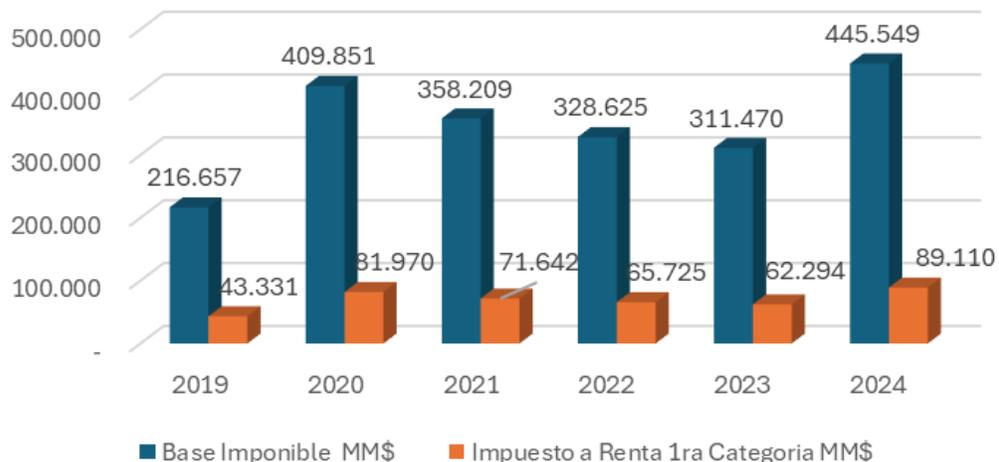
Evolución Cantidad de Predios Renta Presunta



- La modificación de avalúos producto de los Reavalúos Agrícolas, afecta a la Renta Presunta en dos casos:
  - Al inicio de actividades, dado que conforman parte del Capital inicial en el caso de los propietarios.
  - En el cálculo de la Base Imponible (10% Avalúo Fiscal) para quienes por sus ventas declaradas (igual o menores a 9000 UF) permanecen en este régimen.

\*\* Se tomo DJR 1943 año 2023 para este análisis dado que el proceso de renta 2024 aún se encuentra en curso.

Base Imponible e Impuesto Tipo de Actividad Explotación Agrícola



## 11-Comunidades agrícolas y tasación fiscal.



El Sii clasifica los inmuebles para efectos tributarios en base a lo establecido en el **Art. 1 de Ley 17.235 Sobre impuesto Territorial**, definiendo de esta forma dos series: **Primera Serie Agrícola** y **Segunda Serie No Agrícola**.

Además, se registra al propietario de cada inmueble con información que deben entregar Notarios y Conservadores según lo instruido en **Art 76° del DL 830**, definiendo en esta tenencia a **personas naturales** y **personas jurídicas**.

En consecuencia, **el Sii NO clasifica los inmuebles en base a comunidades**, sino más bien a los parámetros antes señalados.

# VISITA 05.05.2023

Contribuyente realiza presentación incorporando Informe Agrológico. Orden de Trabajo finalizada con propuesta de resolución.



## Catastro

N° Línea	Cod. Suelo	Sector	Código Exención	Superficie	Avalúo (\$ 1/2024)
3	1	1	0	113,19	724.838.765
4	2	1	0	39,61	228.373.911
5	4	1	0	11,94	47.032.472
6	6	1	0	874,94	1.694.343.184
7	7	1	0	14.290,91	11.321.473.266
8	8	1	0	682,11	22.065.576
				<b>16.012,70</b>	<b>13.431.463.619</b>

### CONSIDERACIONES GENERALES.

1. Las Resoluciones EX. N° 144 de 2019 y 150 del 28 de diciembre de 2023, que establecen que la clasificación de suelos agrícolas del SII se realiza de acuerdo al proyecto Aerofotogramétrico Chile/OEA/BID del año 1961. Este proyecto clasificó los terrenos en base a las Clases de Capacidad de Uso de los terrenos según el USDA, adaptadas a los patrones edáficos y climáticos existentes en nuestro país.

2. En las zonas donde el Proyecto Aerofotogramétrico (PAF) no cuente con información sobre la clasificación de suelos del SII, se tomará como referencia la información disponible en el IDE MINAGRI, CIREN, Pauta para Estudio de Suelo SAG, Revisión 2011 Rectificada.

# PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN

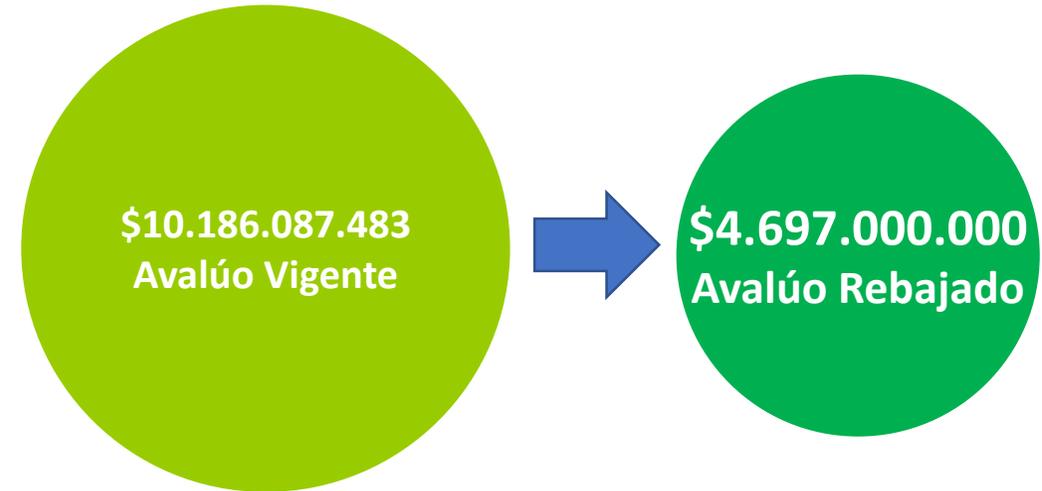
N° Línea	Cod. Suelo	Sector	Código Exención	Superficie	Avalúo (\$ 1/2024)
3	1	1	0		0
4	2	1	0		0
5	4	1	0	164,74	648.922.063
6	6	1	0	53,44	1.936.578
7	7	1	0	6.583,85	5.215.824.728
8	8	1	0	9.264,11	299.684.689
				<b>16.066,14</b>	<b>6.166.368.059</b>



Considera reclasificación de las clases de suelo con vigencia retroactiva y también a partir del 2024.

Adicionalmente, será considerada la condición de sequía a partir del 2024 mediante lo indicado en la Resolución Ex. SII N° 150 de 2023.

**Rebaja de Avalúo Fiscal con vigencia a contar del 01.01.2021.**



**Rebaja de Avalúo Fiscal con vigencia a contar del 01.01.2024.**



## ACCIONES DEPARTAMENTO DE AVALUACIONES VALPARAÍSO

- Existen 2 presentaciones de Comunidades Agrícolas en estado de revisión:

**El Carmen , La Ligua**

**Roco , La Ligua**

- Se realizará una reunión con algunas Comunidades para asistir en su presentación para revisar el avalúo de sus predios, y proceder a reclasificar de acuerdo a nueva Normativa Reavaluo 2024



## 12. Impacto del avalúo en beneficios estatales, por ejemplo, usuarios INDAP.

**Se considera entre las definiciones para los beneficiarios(as) de INDAP, según el artículo 13° de la Ley 18.910 del 03/02/1990**

**“Pequeño Productor Agrícola:** Es aquel que explota una superficie no superior a las 12 hectáreas de Riego Básico, cuyos **activos** no superen el equivalente a **3.500 Unidades de Fomento**, que su ingreso provenga principalmente de la explotación agrícola, y que trabaje directamente la tierra, cualquiera sea su régimen de tenencia”

Entre los activos se consideran, **las propiedades, maquinaria y vehículos** que desde el año 1991 no superen las 3.500 UF es decir a la fecha de la promulgación de la Ley el equivalente a

\$ 24.815.000

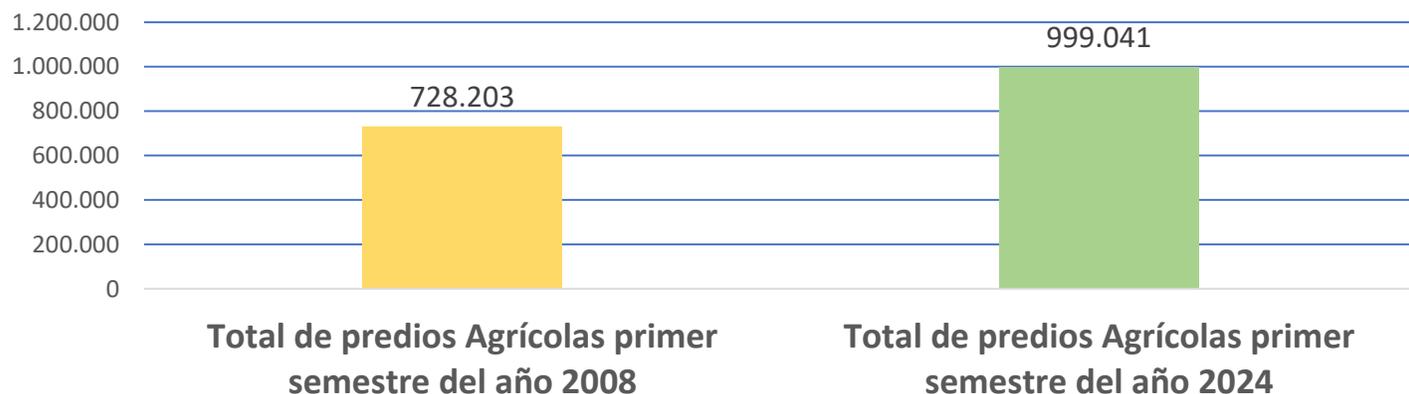
3500 UF al primero de Enero del 2024 equivaldría a

\$ 128.789.500

## Avalúo total Nacional Agrícola



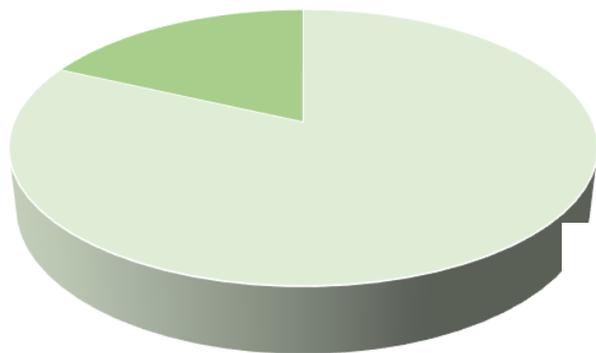
## N° de predios Agrícolas



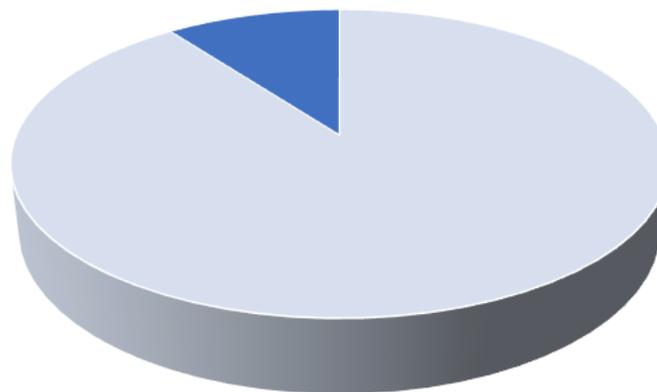
Es posible observar un alza en el avalúo de suelo a nivel nacional Agrícola muy superior al alza de la UF experimentada desde 1990 a la fecha, es por este motivo que mantener el monto de 3500 UF, conlleva dejar un universo menor de potenciales usuarios para INDAP desde el punto de vista del activo “ bienes raíces o suelo”

Siendo el suelo un activo, y dadas las alzas resultantes de los reavalúos las cuales reflejan el mercado, es probable que dada la definición de 3500 UF únicamente el avalúo del suelo deje fuera a beneficiarios potenciales.

Sin embargo la mayoría de beneficiarios, **no son propietarios de suelo agrícola** si no que arriendan para tener usufructo de dichos terrenos;



Un **22 %** De los usuarios INDAP son efectivamente propietarios de bienes raíces Agrícolas



Un **11 %** De los usuarios INDAP son efectivamente propietarios de bienes raíces No Agrícolas

La solución al problema es la actualización de los valores límites de avalúos para acceder a los beneficios INDAP, de manera tal que dicho monto se incremente en el promedio de ellos incrementos de avalúos agrícolas a nivel nacional, lo que no es competencia del SII.

**GRACIAS**