



Honorable Cámara de Diputados

Comisión de Agricultura

Reavalúo Agrícola 2024

26 agosto 2024

Javier Etcheberry Celhay
Director (S)
Servicio de Impuestos Internos

75.600.000 ha
Superficie Chile continental

	Agrícola*	No Agrícola*	Total Nacional*
Predios	990.951	8.104.535	9.095.486
Avalúo en MM\$	55.052.510	501.543.517	556.595.027
Contribución total en MM\$ 1° semestre 2024	65.396	1.244.996	1.310.392
Superficie (ha)	54.647.401	1.554.163	56.201.564**
Predios afectos	175.332	3.502.895	3.678.227
Predios exentos	815.619	4.601.640	5.417.259

(*) Valores Catastro SII al 1° de enero de 2024

(**) 56.201.564 ha es la Superficie total registrada en el Catastro del SII. Diferencia con la superficie total del país, corresponde a Bienes Nacionales de Uso Público, los que no serán avaluados, excepto en casos especiales, como las concesiones (Art. 1° LIT).

Tasación

1. Basado en la capacidad potencial de uso actual de los predios.
2. Predios cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante.
3. Inmuebles en donde existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales.
4. Solicitudes de modificaciones por:
 - a. Errores de clasificación: atribuir la calidad de regados a terrenos de rulo, o de planos a los de lomaje, etc.
 - b. Cambio de destinación del predio que importe un cambio de la serie.
 - c. Siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad.

Reavalúo

1. Reavaluar cada 4 años, en un proceso masivo y simultáneo a todas las comunas del país.
2. Impartir instrucciones técnicas y administrativas para efectuar la tasación.
3. Confeccionar:
 - a. Tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual;
 - b. Mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados, y
 - c. Tabla de valores para los distintos tipos de terrenos de conformidad a las tablas y mapas señalados.

GRUPO	Descripción	GRUPO	Descripción
Riego 1R, 2R, 3R y 4R	Terrenos con una alta capacidad productiva natural que permite el desarrollo de frutales y cultivos de mayor valor en la región, y que disponen de agua de riego de manera regular.	Secano No Arable 5, 6 y 7	Suelos con serias limitaciones, que impiden el desarrollo de frutales y cultivos, debido a propiedades físicas y/o químicas del suelo. Son muy susceptibles a la erosión, se usan para pastoreo, explotación forestal, o a mantener la vegetación y fauna natural.
Secano Arable 1, 2, 3 y 4	Terrenos de secano que dependen principalmente del agua que proporcionan las lluvias. Pueden permitir el desarrollo de empastadas y cultivos como cereales y chacras. La clase 4 representa el límite en que es posible cultivar el suelo de manera rentable sin realizar mayores inversiones para acondicionarlo.	Clase 8	Terrenos adaptados solamente para la vida silvestre, recreación o protección de hoya hidrográficas. Poseen serias limitaciones, por lo que no es posible darles un uso económico agrícola. Corresponden a roqueríos, nevados y glaciares, dunas, suelos inundados permanentemente, desierto sin posibilidades de regadío, etc.

Categorías de Primera a Octava clase, están basadas en el Sistema de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso desarrollado por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Ministerio de Agricultura de los Estados Unidos (USDA).

Tasaciones
Comerciales

23.991

Formularios de
Transferencias

9.426

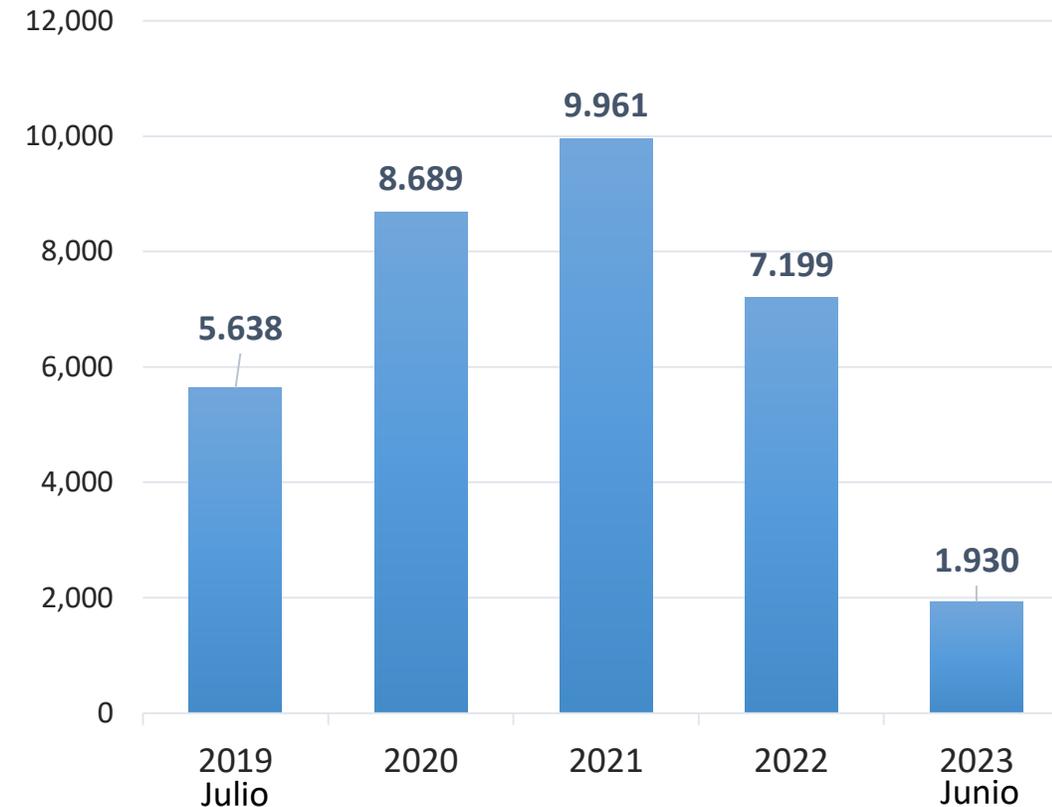
Muestras de
Valor

33.417

Se descartan:

- Parcelas de agrado, industrial y turístico se consideran no agrícola.
- Tamaños mínimos no acordes a la explotación agrícola.

Muestras por año

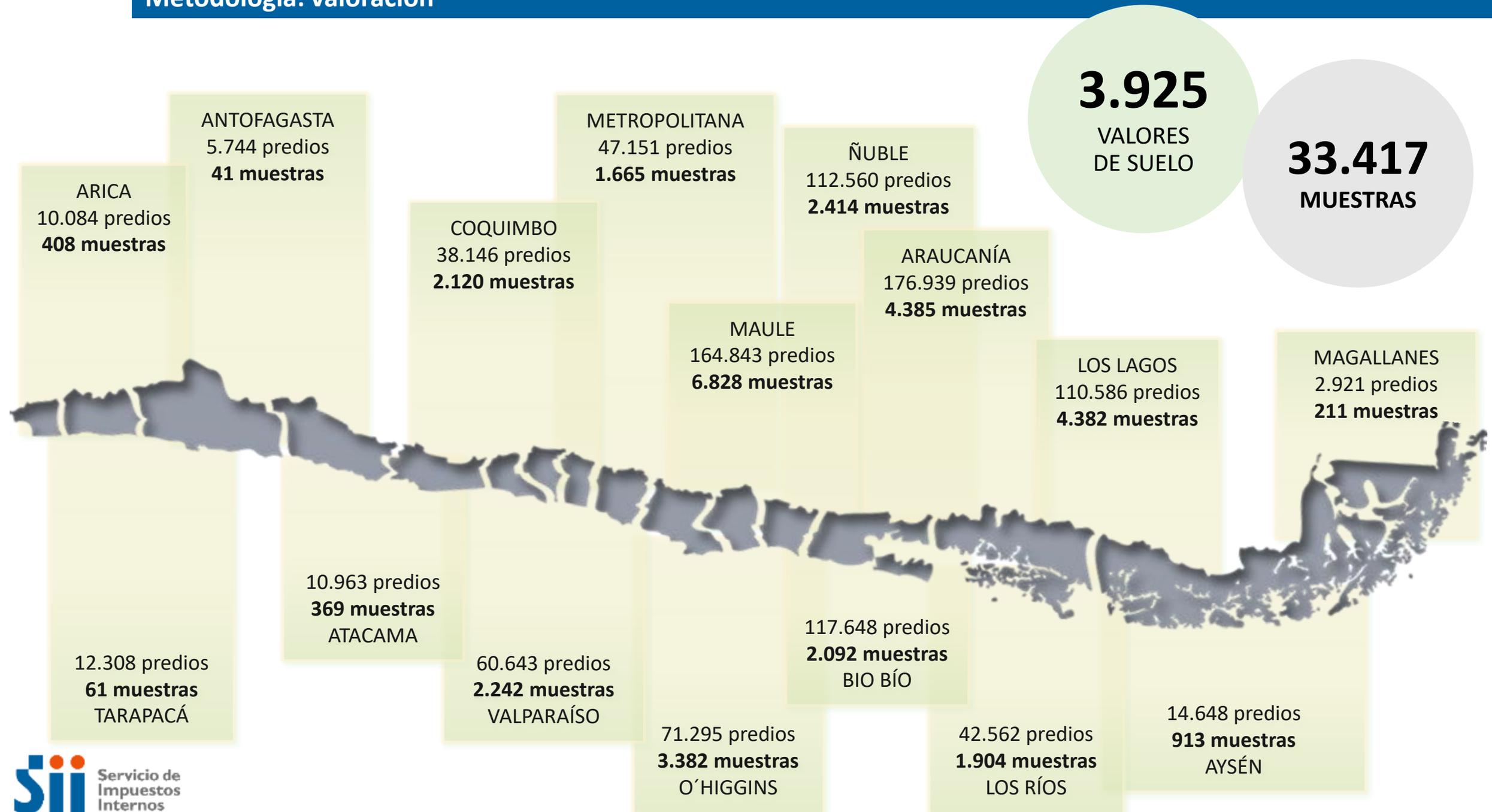


3,34%

Representatividad de
las muestras

98%

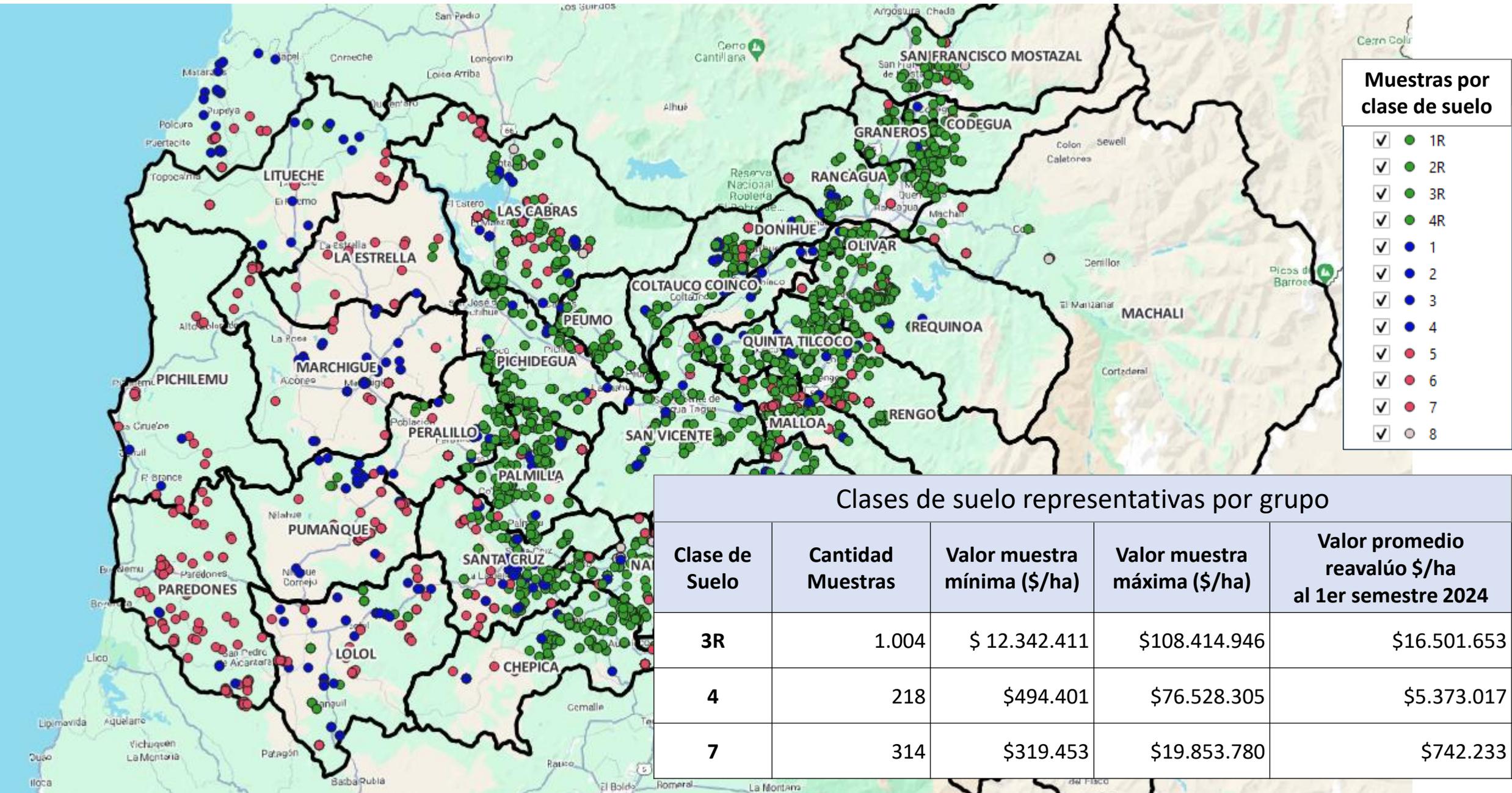
Muestras
georreferenciadas



- INDAP
- SAG
- DGA
- P. Universidad Católica
- Universidad de Chile
- Universidad Austral
- CIREN
- ODEPA
- CNR
- INFOR



Metodología: Ejemplo Georeferenciación Muestras Región del Libertador Bernardo O'Higgins



Resultados Generales Reavalúo Agrícola 2024

PERIODO	PREDIOS	AVALÚO TOTAL (MM\$)*	TASA	GIRO SEMESTRAL	INCREMENTO GIRO %	AFFECTOS	EXENTOS
2do semestre 2023	990.951	38.243.855	0,514	59.891.000.000	n/a	170.836	820.115
1er semestre 2024	990.951	55.052.510	0,40	65.396.000.000	9,2%	175.332	815.619

*Valores en \$ al 1° semestre del 2024

Resultados Reavaluo: distribución por rango cuota semestral de contribuciones

	Exentos	\$22.074 -\$100.000	\$100.001 -\$500.000	\$500.001 -\$2.500.000	Mayor a \$2.500.001	Total
Cantidad de predios	815.619	74.606	71.956	25.122	3.648	990.951
% predios respecto a total agrícola	82,3%	7,5%	7,3%	2,5%	0,4%	100%
Giro 1° semestre 2024 (\$)	0	2.877.659.000	17.668.881.000	25.851.163.000	18.998.150.000	65.395.854.000
Cuota promedio semestral (\$)	0	38.571	245.551	1.029.024	5.207.826	372.983*
Representatividad del giro total Agrícola (%)	0	4,40%	27,02%	39,53%	29,05%	100%
Superficie (ha)	27.309.827	3.619.380	5.942.568	8.909.709	8.865.917	54.647.401
Superficie promedio (ha)	33,48	48,51	82,59	354,66	2.430,35	55,15
Representatividad superficie total (%)	49,97%	6,62%	10,87%	16,30%	16,22%	100%

(*) Total predios afectados: 175.332

Grupo de suelo	Superficie (ha)	Representatividad superficie (%)	Avalúo teórico Líneas terreno** (MM\$) 1° semestre 2024	Giro 1° semestre 2024
Riego	1.377.779	2,52%	20.466.938	28.115.000.000
Secano arable	3.530.386	6,46%	18.097.453	28.216.000.000
Secano no arable	19.144.429	35,03%	18.754.543	8.321.000.000
Clase 8*	24.236.918	44,35%	518.646	67.000.000
Suelos agrícolas de Magallanes	29.811	0,05%	38.024	13.000.000
Suelos ganaderos de Magallanes	6.328.079	11,58%	846.451	663.000.000
Total general	54.647.401	100%	58.722.054	65.395.000.000

* Desierto, dunas, glaciares, sin posibilidad de explotación agrícola

** No considera deducción por el factor de distancia y tipo de camino, establecido para el avalúo total de terreno, en el Anexo N° 1 de la Res. Ex. N° 150 del 28 de diciembre de 2023 y en el Art. 4 de la LIT.

Resultados Reavalúo: Ejemplo valores clase representativa riego 4R

Región	Cantidad de muestras	Muestra MINIMA región (\$/ha)	Muestra MAXIMA región (\$/ha)	Valor fiscal mínimo Región (\$/ha)	Comuna de la Región con valor MINIMO 4R	Valor fiscal máximo Región (\$/ha)	Comuna de la Región con valor MAXIMO 4R
ARICA	125	1.621.473	176.047.708	2.530.686	Putre	59.372.089	Arica
TARAPACÁ	44	6.637.732	122.368.561	3.192.185	Colchane	60.487.132	Pica
ANTOFAGASTA	41	3.771.822	21.993.127	4.780.796	Taltal	8.877.425	Calama
ATACAMA	89	5.109.051	47.063.421	3.807.692	Diego de Almagro	12.666.730	Tierra Amarilla
COQUIMBO	425	36.310	66.628.923	5.037.825	Canela	15.767.273	Vicuña
VALPARAÍSO	234	6.547.508	84.803.281	5.259.426	Juan Fernández	21.389.797	Quillota
METROPOLITANA	155	11.002.982	176.047.708	13.762.970	Alhué	31.643.695	Maipú
O´HIGGINS	353	10.269.450	82.905.634	10.188.761	Pichilemu	17.006.869	San Vicente
MAULE	1.069	1.874.175	83.806.778	8.353.903	Vichuquén	13.621.031	Molina
ÑUBLE	173	6.874.663	24.709.396	4.732.603	Trehuaco	8.360.726	Chillán
BIOBÍO	151	4.401.193	21.204.946	4.876.521	Alto Biobío	8.889.309	Los Ángeles
ARAUCANÍA	76	5.650.398	18.702.868	3.568.707	Curarrehue	8.241.453	Renaico
LOS RÍOS	18	8.307.618	18.172.891	6.947.723	Corral	6.947.723	Valdivia
LOS LAGOS	8	9.440.558	17.019.779	3.150.154	Palena	8.504.645	Puyehue
AYSÉN	14	3.395.197	39.280.645	876.057	Tortel	9.924.250	Chile Chico

- 28/12/2023 Resolución Ex. SII N°150
- 02/01/2023 Portal Reavalúo Agrícola disponible sii.cl
https://www.sii.cl/destacados/reavaluo_agricola/2024/
- 07/03/2024 Decreto Supremo N°102, publicado en Diario Oficial
- 26/03/2024 Inicio envío correo electrónico a contribuyentes. Luego por correo postal.
- 28/03/2024 Publicación El Mercurio aviso inicio de exhibición. Art. 6° Ley de impuesto territorial
- 08/04/2024 Inicia periodo de exhibición de las municipalidades. Art. 5° Ley de impuesto territorial
- 08/05/2024 Inicia periodo de impugnaciones Art. 149 CT
- 19/06/2024 Concluye periodo de presentación de reposiciones administrativas
- 16/12/2024 Concluye periodo de presentación de reclamos tributarios ante el TTA

67

Solicitudes de
Reposición

14

Solicitudes de
reposición Resueltas

53

Solicitudes de Reposición
en Resolución

Medidas de mitigación del Reavalúo establecidas en la Ley

	REAJUSTE DE MONTO EXENTO	INCREMENTO 10% MÁXIMO DE GIRO	TASA DEL IMPUESTO	ALZA GRADUAL CONTRIBUCIONES	CAMBIAN DE EXENTOS A AFECTOS
Ley N° 17.235	Avalúo exento de \$ 5.120.640 de enero del 2005, el que se reajustará en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos revaluados.	El giro total nacional Agrícola no podrá aumentar más de un 10%, en relación al que debiera girarse en el semestre anterior a su vigencia.	Si el giro total nacional Agrícola aumenta más de un 10%, la tasa de la ley (1%) se rebajará y no sobrepasará el 10%.	Cada predio máximo incrementará 25% sus contribuciones el primer semestre revaluado y hasta un 10%, cada semestre posterior.	A las propiedades exentas en el semestre anterior al reavalúo, se les considerará una cuota base semestral de \$ 4.000 del 1° de enero de 2003.
Antes Reavalúo	\$31.375.046	\$ 59.891.000.000	0,514	6.425 predios con beneficio	No aplica
Después Reavalúo	\$45.138.468	\$ 65.396.000.000	0,4	27.037 predios con beneficio	7.831 predios con Cuota mínima
Fundamento	Res-SII. Ex. N° 42, de Abril de 2024 define nuevo monto exento.	Giro se incrementó un 9,2%, como consecuencia de la rebaja de tasas. Art. 7° de la Ley de impuesto territorial	Decreto Supremo N° 102 marzo 2024 establece tasa 0,4. Tasa de 1% es la definida por la Ley 20.033 del 1°/7/2005	Art. 3° de la Ley de impuesto territorial.	Nueva cuota base semestral es de \$11.037. Art. 3° de la Ley

Dado que existen más de 140 comunas en el país que tienen decretos de Escasez Hídrica establecidos por el Ministerio de Obras Públicas, y sustentado en el artículo 10, letra e de la Ley de Impuesto Territorial, el Reavaluo 2024 considera esta condición especial, permitiendo asimilar, total o parcialmente, terreno a una clase de suelo diferente, de manera temporal.



- Permitirá abordar sectores siniestrados, así como también, aquellos con mayor capacidad potencial de uso de suelo actual.
- Podrá realizarse de oficio o a solicitud.
- Permitirá asimilar el valor de la clase de suelo a aquella que más se asemeje por su capacidad potencial de uso actual.
- Su vigencia será al menos semestral, prorrogable de mantenerse las condiciones.

Comunidades Agrícolas Región de Valparaíso*

COMUNIDAD AGRÍCOLA	ROL	COMUNA	SUPERFICIE (ha)
Sociedad Agrícola Ganadera y Forestal La Mora de Los Angeles Ltda.	204-70	Cabildo	16.012,7
Sociedad Agrícola y Ganadera El Pedernal Ltda.	101-1	Petorca	15.950,5
Sociedad Agrícola y Ganadera Chalaco Ltda.	102-2	Petorca	11.520,6
Sociedad Agrícola Ganadera y Forestal La Unión Ltda. Hacienda Los Angeles - Las Puertas	204-65	Cabildo	10.379,5
Comunidad Agrícola Campos de Ahumada	69-3	San Esteban	9.849,3
Comunidad Agrícola El Carmen	99-106	La Ligua	5.716,5
Comunidad de Quitalcura	202-145	Cabildo	4.544,8
Comunidad Agrícola de Varas de Valle Hermoso	363-1	La Ligua	3.133,3
Comunidad Agrícola de Roco	343-1	La Ligua	2.891,5
Comunidad Artificio	159-415	Cabildo	1.439,0
Sociedad Amador Oyanedel Araya y otros	202-153	Cabildo	920,8
Hijuelas del ex fundo Santa Julia Palquico. (comité Ganadero)	160-1	Petorca	645,9

* Las comunidades de Atacama y Coquimbo se encuentran con un 75% de exención.



Comuna
Santiago
2.318 ha

	La Mora 204-70 Cabildo	Roco 343-1 La Ligua	El Carmen 99-106 La Ligua	Chalaco 102-2 Petorca
Avalúo Antes Reavalúo 2024 (\$)	10.217.444.529	2.258.324.530	3.744.766.095	2.401.802.832
Giro Semestral Antes Reavalúo 2024 (\$)	17.996.583	5.694.541	6.179.319	6.092.046
Avalúo con reclasificación de suelo (\$)	6.015.543.024	1.074.888.226	4.275.164.975	2.401.802.627
Giro post reclasificación (\$)	5.970.405	1.029.750	4.230.027	2.356.664
Avalúo con Ajuste Sequía (notificado octubre) (\$)	2.415.503.269	453.810.434	1.599.612.088	1.001.008.175
Giro con Ajuste Sequía (\$)	2.370.365	408.672	1.554.474	955.870

Valores en moneda al 1 semestre de 2024.

Avalúo con ajuste sequía considera minusvalía valorizando clases de suelo al valor mínimo muestra de clase 7 de la respectiva comuna.

1. Mejoras costeadas por particulares no impactarán el avalúo agrícola (Art.1° letra f LIT).
2. Monto de avalúo exento de \$ 5.120.640, del 1 de enero del 2005, reajutable según variación promedio de los avalúos agrícolas. Art. 2° LIT.
3. Tasa para bienes raíces agrícolas es inferior a la que se aplica a los bienes raíces no agrícolas Art 7° LIT.
4. Rebaja de avalúos o contribuciones por Siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad, por causas no imputables al propietario u ocupante. Art. 10 letra e LIT.
5. Rebaja de avalúos de bienes raíces agrícolas debido a la alteración de la capacidad potencial de uso actual del suelo agrícola, de carácter permanente. Art. 11 letra b LIT.
6. Exención del 100% para bienes raíces que cumplan con las disposiciones de la ley N° 19.253 sobre Tierras Indígenas. Cuadro anexo de exenciones LIT.
7. Exención para el bosque nativo y protección. Art. 35 Ley N°20.283
8. Exención para predios de aptitud preferentemente forestal, calificada por CONAF, que estén cubiertos al menos por un 30% de bosque nativo. Ley N° 21.210 (exención forestal).
9. Terrenos de las Comunidades Agrícolas de provincias de Atacama y Coquimbo tienen un beneficio de un 75% de rebaja de contribuciones, según el cuadro Anexo de la LIT.

1. Usurpaciones

- Res. Ex N° 40 de marzo de 2023, aplicable a predios ubicados en la Araucanía y en las provincias de Arauco y del Biobío mientras se encuentre vigente el Estado de Excepción Constitucional.
- Resolución N° 144 del 2023, extiende a todo el territorio nacional y sin que fuese necesaria la existencia de un Estado de Excepción Constitucional, derogando la primera resolución.
- Beneficiados a la fecha:
 - 160 predios con rebaja de contribuciones
 - 35 predios en etapa de análisis de la solicitud.

2. Inundaciones

- Resolución Exenta SII N° 112 del 21 de Septiembre del 2023, que Imparte instrucciones sobre ampliación y prórroga de plazo de pago de cuotas del impuesto territorial
- Resolución Exenta SII N° 22 del 05 de Febrero del 2024. Reitera procedimiento especial para solicitar rebajas de avalúos o contribuciones de inmuebles ubicados en zonas afectadas por catástrofes.
- Beneficiados:
 - Rebaja de avalúo de 1.082 Roles, giro 44.445.717.
 - Rebaja de contribuciones: 483 roles, monto descargado 53.042.113

3. Incendios

- Res. Ex SII N° 30 de 2023 (SII-TGR) posterga contribuciones, convenios y condonación de intereses, para predios de regiones del Ñuble, Biobío y Araucanía.
- Resolución Ex SII N° 52, de abril del 2024 (SII-TGR), amplía plazo de pago, convenios de pago, condonación de intereses, para comunas afectadas en provincias de Marga Marga y Valparaíso, declaradas como zona de catástrofe mediante decreto supremo.
- Beneficiados :

Detalle medida	Roles Agrícolas y No Agrícolas	Información de Giros involucrados	% del beneficio
Condonación total o parcial de intereses	181.122	Of. Operaciones	100% del giro postergado
Disminución Avalúos	10.686	Dismunución y eliminación de giros a 2.118 predios afectados	90% de disminución en los avalúos
Eliminación de giros de contribuciones	53	\$4.501.062	50% del giro anual

4. Sequía

- Resolución Ex. SII N° 73 del 05 de Julio del 2024 (conjunta con Tesorería), de ampliación de plazo de pago de cuotas del impuesto territorial, facilidades de pago mediante convenios especiales y condonación de intereses, para predios ubicados en la Región de Coquimbo, afectada por la Sequía y declarada como zona afectada por catástrofe.
- Resolución N°150 del 28/12/2023, de Reavalúo Agrícola, permite solicitar y asimilar la clase de suelo que está siendo afectada por la Sequía a una de menor valor. Para abordar el tratamiento de la ausencia o presencia de recursos hídricos en los predios agrícolas. Si un predio agrícola presenta una minusvalía que disminuya su potencial productivo, como por ejemplo la Sequía, se podrá aplicar 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 el valor fiscal de suelo en la cual se emplaza.
- Beneficiados: hasta ahora a 5.369 propietarios agrícolas se les ha postergado sus cuotas de contribuciones, con un giro semestral de \$1.403.735.668

¡GRACIAS!