

BOLETÍN N.º 1

5 de septiembre de 2026

Resumen quincenal de novedades legislativas, regulatorias, fiscales y de mercado con impacto en la industria de la construcción y el desarrollo inmobiliario, elaborado por el Instituto del Ambiente Construido.



LEGISLATIVO

Ley N.º 21.826 — Agiliza permisos de urbanización y edificación

Estado: Publicada en el Diario Oficial. Vigente desde el 24 de junio de 2026.

Modifica la LGUC para acelerar la tramitación en las Direcciones de Obras Municipales (DOM). Incorpora un examen de admisibilidad previo obligatorio (5 días hábiles) y reduce los plazos generales de 30 a 25 días hábiles (15 con revisor independiente), y de 60 a 50 días hábiles para proyectos de gran ocupación (30 con revisor independiente).

Impacto potencial: Alto — reduce los tiempos de tramitación para todo desarrollador que solicite permisos desde el 24/06/2026.

Impacto fiscal: Sin costeo fiscal relevante (reforma de procedimiento administrativo municipal).

Lectura de mercado / privados: Estudios jurídicos (Prieto, Cuatrecasas) publicaron boletines técnicos orientando a las inmobiliarias sobre el nuevo esquema de plazos.

Fuente: Diario Oficial; análisis de Cuatrecasas y Prieto Abogados.



FISCAL

Proyecto de Ley de Reconstrucción Nacional (Boletín N.º 18.216-05)

Estado: En trámite (Tribunal Constitucional)

Incluye, para el sector, una exención de IVA por 12 meses a la venta de viviendas nuevas y ajustes al régimen tributario DFL2 para terceras viviendas, dentro de un paquete más amplio de reactivación económica.

Impacto potencial: Alto para el sector. Busca dinamizar la venta de vivienda nueva y reducir el stock acumulado.

Impacto fiscal: El Consejo Fiscal Autónomo advirtió déficits fiscales al menos hasta 2031 y pidió fuentes de financiamiento adicionales; DIPRES defendió su Informe Financiero como conservador, señalando que un eventual mayor costo reflejaría más dinamismo del sector, no un error de cálculo.

Informe Financiero Sustitutivo del IF N°120 (04.06.2026), referido al Proyecto de Reconstrucción Nacional (Boletín 18.216-05), revela lo siguiente:

1. Combina exención transitoria de IVA a la vivienda, nuevo régimen DFL2 y rebaja gradual del Impuesto de Primera Categoría (27%→23%), junto a mayor gasto en FET, incentivos al retiro y compensación a municipios.
2. El efecto fiscal neto es deficitario en ambos escenarios hasta al menos 2031 (año 6): -0,26% del PIB con crecimiento, -0,77% sin él.

3. Solo con el crecimiento económico proyectado el balance se revierte a superávit desde 2035 en adelante (+0,18% a +0,70% del PIB); sin ese crecimiento, el déficit persiste indefinidamente (-0,5% a -0,8% del PIB).
4. **En síntesis:** toda la sostenibilidad fiscal de largo plazo del proyecto depende de que se cumpla el supuesto de mayor crecimiento (mismo punto que cuestionó el Consejo Fiscal Autónomo).

Lectura de mercado / privados: La CChC participó de las audiencias en la Comisión de Hacienda; Libertad y Desarrollo (LyD) valoró la exención de IVA como una medida acotada y transitoria, justificada por el efecto esperado en el empleo del sector.

Fuente: Comisión de Hacienda (Cámara); Consejo Fiscal Autónomo; DIPRES; CChC; LyD.



MERCADO Y SEGUIMIENTO

Proyectos en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales

Estado: En tramitación, 1er trámite constitucional.

Moción: Incluye iniciativas sobre seguridad en edificaciones en altura (Boletín 18321-14), exigencia de mitigación vial previa o simultánea en proyectos inmobiliarios (Boletín 18309-14), ampliación del régimen de regularización de autoconstrucción (Boletines 18189-14 y 18163-14), y exigencia de sistemas de seguridad contra caídas en copropiedad inmobiliaria.

Impacto potencial: Medio (relevantes para el diseño y costos de proyectos en altura y para el segmento de autoconstrucción).

Impacto fiscal: Dado que no es un proyecto iniciado en el ejecutivo, no cuenta con Informe Financiero público identificado a la fecha.

Lectura de mercado / privados: Sin pronunciamientos públicos relevantes de gremios o estudios jurídicos identificados; se recomienda seguimiento en las próximas semanas.

Fuente: Cámara de Diputados — Comisión de Vivienda.

Elaborado por AIL

Instituto del Ambiente Construido — Facultad de Arquitectura y Ambiente Construido, Universidad de Santiago de Chile.