

BOLETÍN N.º 2

14 de septiembre de 2026

Resumen semanal 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 de Reconstrucción Nacional y Desarrollo Económico y Social (Boletín N.º 18.216-05) - despachada, a la espera de promulgación.

Estado: Congreso despachó el proyecto en agosto; superó los dos requerimientos ante el Tribunal Constitucional (13 y 25 de agosto). Promulgación y publicación en el Diario Oficial anunciadas para más tardar el martes 15 de septiembre de 2026.

Para el sector, la ley mantiene la suspensión por 12 meses del IVA a la venta de viviendas nuevas, ajustes al régimen DFL2 y medidas de facilitación de permisos ("permisología"), dentro de un paquete más amplio de reactivación económica y rebaja del Impuesto de Primera Categoría (27%→23%).

Impacto potencial: Alto — determina el calendario de entrada en vigencia de la exención de IVA a la vivienda nueva y de otras normas transitorias ligadas a la fecha de publicación.

Impacto fiscal: Sin cambios respecto al Informe Financiero ya reportado en el Boletín N.º 1 (efecto neto deficitario hasta 2031 en ambos escenarios; sostenibilidad de largo plazo condicionada al supuesto de mayor crecimiento).

Lectura de mercado / privados: Diario Financiero advierte que la promulgación en septiembre —y no en agosto, como se esperaba— retrasa la entrada en vigor de siete normas transitorias ligadas a esa fecha.

Fuente: Tribunal Constitucional; Diario Financiero; tramitación oficial del Congreso Nacional.



REGULATORIO

Minvu retira de Contraloría propuesta de modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Estado: En revisión. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) habría retirado el 4 de septiembre el reglamento desde la Contraloría General de la República para hacer precisiones al texto; anunció su reingreso "en los próximos días".

La propuesta, en trámite desde julio tras un proceso de consulta pública, reduce la densidad residencial exigida de 4 a 2,8 habitantes por vivienda y baja de 5.000 a 2.500 m² el umbral que define un "conjunto armónico", con el objetivo de desregular el suelo y facilitar una caída del precio de las viviendas nuevas.

Impacto potencial: Alto, pues afecta directamente el valor de suelo y la factibilidad de proyectos de densificación para desarrolladores inmobiliarios.

Impacto fiscal: No aplica (modificación reglamentaria y sin Informe Financiero de DIPRES).

Lectura de mercado / privados: El sector construcción se mantiene expectante ante la eventual baja en el valor de los terrenos; municipios —entre ellos Estación Central— han cuestionado la legalidad de regular esta materia por decreto, alegando que afecta atribuciones propias de los Planes Reguladores Comunales.

Fuente: La Tercera Pulso.



FISCAL

Proyecto de Reforma al Mercado de Capitales y Acceso a la Casa Propia — crea el FONAVI y el Ahorro Voluntario para la Vivienda (AVV) (Boletín 18643-05).

Estado: En trámite. Ingresado al Congreso con suma urgencia el 9 de septiembre de 2026.

Crea el Fondo Nacional para la Vivienda (Fonavi), administrado por BancoEstado, que comprará carteras de créditos hipotecarios de primera vivienda (nueva o usada) de hasta 6.000 UF, con aporte fiscal de hasta US\$2.000 millones (desembolso inicial de US\$500 millones). Crea además el Ahorro Voluntario para la Vivienda (AVV): quien acredite 30 meses de ahorro y reúna un 7% del valor de su primera vivienda recibe un aporte estatal del 3% adicional, completando un pie del 10%.

Impacto potencial: Alto para desarrolladores inmobiliarios, bancos originadores de crédito hipotecario y compradores de primera vivienda.

Impacto fiscal: Según el Informe Financiero de DIPRES, el costo fiscal de la reforma completa sin considerar efecto en el crecimiento es de \$87.700 millones el primer año, creciendo a \$284.000 millones al año 6. La capitalización del Fonavi se registra como operación financiera (no como gasto), sin afectar directamente el patrimonio neto fiscal. El Informe de Impacto Regulatorio proyecta que Fonavi y AVV aportarían en conjunto 0,25 puntos porcentuales al PIB hacia 2036 (0,86% considerando la reforma completa).

Lectura de mercado / privados: Aún no se identifican pronunciamientos formales de CChC, ADI ni estudios jurídicos sobre esta iniciativa específica; se recomienda seguimiento en las próximas semanas dado su efecto potencial sobre liquidez hipotecaria y venta de stock.

Fuente: Ministerio de Hacienda; Informe Financiero DIPRES; The Clinic; Emol.

Elaborado por AIL

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