

BOLETÍN N.º 4

27 de octubre de 2026 · Edición mensual — Octubre 2026 (periodo: 01/10 al 27/10/2026)

Resumen mensual 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 21.850 — Reconstrucción Nacional y Desarrollo Económico y Social (Boletín N.º 18.216-05)

Estado: Publicada en el Diario Oficial el 17 de octubre de 2026 (edición N.º 44.576-B). El Tribunal Constitucional firmó su control preventivo obligatorio el 2 de octubre y el Presidente promulgó la ley el 9 de octubre. Esto cierra la situación "aún sin publicar" reportada en el Boletín N.º 3.

El paquete reúne medidas tributarias y de empleo con efecto directo en el sector. La exención de IVA a la primera venta de viviendas nuevas terminadas, sin tope de valor ni de superficie, rige por un año desde el 1 de diciembre de 2026 (no desde noviembre, como se asumía en boletines anteriores). Desde el 1 de noviembre comienzan el crédito tributario por contratación de mano de obra (15% en la Región Metropolitana y 20% en regiones o comunas rurales), la rebaja del PPM Pyme de 0,25% a 0,23% y los cambios a la franquicia Sence. Otras medidas: ventana de repatriación de capitales durante 2027, convenios de pago con la TGR y exención de contribuciones para mayores de 65 años desde el 1 de enero de 2027.

Impacto potencial: Alto — desarrolladores y vendedores de vivienda nueva, compradores y pymes constructoras. Fecha clave: 01/12/2026 para el IVA; 01/11/2026 para las medidas laborales y pyme.

Impacto fiscal: Sin nuevo Informe Financiero en octubre. Rige lo señalado en el IF N.º 120 (ver Boletín N.º 1): efecto neto deficitario hasta 2031 (-0,26% del PIB con crecimiento; -0,77% sin él). Se incrementa además el Fondo de Emergencia, de \$800 mil millones a \$1,2 billones hasta diciembre de 2028. La Contraloría advirtió, según titulares de prensa del 17/10, posibles problemas de constitucionalidad en normas que quedaron vigentes; el detalle no pudo verificarse.

Lectura de mercado / privados: La CChC estimó en mayo que la exención se traduciría en una baja de precios de entre 2% y 7%, y no en el 19% completo, porque la opción de aplicarla es del vendedor. Solo califican viviendas con recepción municipal definitiva anterior a la publicación de la ley.

Fuente: Diario Oficial (17/10/2026); Emol (02, 09 y 17/10); The Clinic (17/10); CChC.



REGULATORIO

SII — Resolución Ex. N.º 146 (23/10/2026): devolución de IVA, art. 4.º transitorio Ley N.º 21.850

Estado: Publicada (instrucciones del SII).

Instruye cómo aplicar el artículo 4.º transitorio de la Ley N.º 21.850. Además de la ventana de exención (un año desde el 1 de diciembre de 2026), contempla una devolución especial de IVA para escrituras firmadas entre el 22 de abril de 2026 y el inicio de la exención. La solicitud se presenta mediante el formulario F3298, una por cada operación de venta; el SII publicará los formatos e instrucciones en su sitio web.

Impacto potencial: Alto — inmobiliarias con ventas escrituradas en el periodo intermedio y compradores que podrían solicitar la devolución.

Impacto fiscal: No informado de manera separada; forma parte del costeo de la exención de IVA del IF N.º 120.

Lectura de mercado / privados: Sin pronunciamientos específicos identificados a la fecha sobre la resolución; se recomienda seguimiento de boletines de estudios jurídicos.

Fuente: *sii.cl* — Resolución Ex. N.º 146 de 2026.



REGULATORIO

OGUC — Decreto Supremo N.º 68 de 2026 (MINVU): densidad y conjuntos armónicos

Estado: Tomado razón "con alcances" por la Contraloría el 1 de octubre, tras corregir el Minvu sus observaciones. Su publicación en el Diario Oficial estaba prevista para la semana siguiente; no se pudo confirmar si ocurrió (pendiente de verificación).

Reduce el coeficiente de densidad de 4 a 2,8 habitantes por vivienda (con un esquema de 1,4 y 2 según la distancia al transporte) y baja el umbral de conjuntos armónicos de 5.000 a 2.500 m². La Contraloría aclaró que su revisión es solo de legalidad, no de mérito.

Impacto potencial: Alto — proyectos en altura y de gran escala, especialmente en comunas centrales.

Impacto fiscal: No aplica (norma técnica sin Informe Financiero).

Lectura de mercado / privados: Minvu y Hacienda proyectan una reducción real de precios de 10% a 15% en vivienda nueva. Alcaldes de comunas como Estación Central y Quinta Normal advierten riesgo de "mega edificios", y el Colegio de Arquitectos formuló observaciones críticas.

Fuente: *Pauta* (02/10/2026); *Diario Financiero*; prensa.



FISCAL

Reforma MK4: Fonavi y ahorro para vivienda (Boletín N.º 18.643-05)

Estado: En tramitación (Cámara de Diputados). La Comisión de Hacienda aprobó en general el 1 de octubre (11 votos a favor y 2 en contra) y despachó el proyecto el 21 de octubre. La votación en Sala estaba programada para el 27 de octubre; su resultado no está verificado. La presidencia del Senado se comprometió a aprobarlo antes de diciembre.

Crea el Fonavi y modifica el ahorro previsional para vivienda (AVV). Entre las indicaciones reportadas figuran límites al Fonavi, mayor protección a accionistas minoritarios y el retiro del cambio a la Ley de Fraudes. El bono de la modalidad A del APV sería de 15% con tope anual de 8 UTM.

Impacto potencial: Medio-alto — financiamiento de vivienda, compradores de primera vivienda y fondos de inversión inmobiliaria.

Impacto fiscal: Informe Financiero previo: \$87.000 millones el año 1 y \$284.000 millones el año 6; el Fonavi podría llegar a US\$2.000 millones. Menor recaudación en los primeros años, compensada por mayor crecimiento desde 2032.

Lectura de mercado / privados: El Consejo Fiscal Autónomo y el exministro Briones cuestionaron el diseño y la gobernanza del Fonavi, por el rol del Estado frente al mercado.

Fuente: *Cámara de Diputados*; *La Tercera* (15/10/2026); DIPRES.



MERCADO Y SEGUIMIENTO

Comisión de Vivienda, CChC y Ley Valentín

Estado: En seguimiento.

Comisión de Vivienda (Cámara): El 2 de octubre revisó ajustes a las postulaciones a programas habitacionales, individuales y colectivos. No se detectó movimiento en los Boletines 18309-14 (mitigación vial) ni 18189-14 y 18163-14 (autoconstrucción).

Ley Valentín (Ley N.º 21.842): Sin novedades en octubre. Publicada el 23 de septiembre; la obligación será exigible desde el 23 de septiembre de 2028.

CChC: Sin cifras nuevas en octubre. Últimos informes: MACH 70 (13/08), Informe Nacional Inmobiliario del segundo trimestre (31/08) y CURBA 266; el último reporte de permisos corresponde a julio de 2026.

Impacto fiscal: No aplica a esta sección.

Fuente: Cámara de Diputados — Comisión de Vivienda; CChC; BCN.

Elaborado por AIL

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