



24 DE ABRIL, 2026

PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Mediante mensaje N°018-374 de 22 de abril 2026, el Ejecutivo ingresó al Congreso el proyecto de ley denominado "Para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social". **Se trata de una iniciativa de reforma estructural que abarca materias tributarias, de normativa ambiental y administrativa, y distintos incentivos para fomentar industrias como la construcción, la salmonicultura y otras.**

En esta edición de **AM Actualidad** abordaremos algunos aspectos específicos del proyecto de ley que impactan sobre las siguientes industrias:

I. Industria de la construcción - obra pública

En este ámbito, los aspectos más relevantes del proyecto de ley son:

1. En materia inmobiliaria

- a. Se establece una exención temporal del IVA para la venta de viviendas nuevas, por un período de 12 meses desde la publicación de la ley, incluyendo estacionamientos y bodegas vendidos en su conjunto. La norma excluye expresamente las transferencias entre empresas relacionadas y regula el tratamiento del crédito fiscal de construcción del vendedor, permitiendo su imputación contra otros débitos o su devolución.
- b. Se modifica el llamado DFL N°2, un nuevo tratamiento tributario para las rentas de arrendamiento de propiedades acogidas al mismo. Esto, en opinión del Ejecutivo, incentivaría la construcción y puesta en arriendo de este tipo de viviendas, fomentando la formalización.

2. Modificación a la Ley N°19.886 (Ley de Compras Públicas)

Se modifican dos artículos de la ley N°19.886, específicamente respecto a cómo ella se aplica a los contratos de obra pública. Así, sobre la base de que se requiere que los posibles licitantes puedan realizar conversaciones con inversionistas durante el período de licitación, se excluye la aplicación del artículo 35 ter en cuanto a la obligatoriedad de utilizar la plataforma Mercado Público en esos procesos.

Además, se excluyen los contratos de obra pública de la prohibición establecida en el art. 35 quáter en cuanto a que un organismo público no puede contratar con sus propios funcionarios, ni con cónyuges, convivientes civiles o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Argumenta el Ejecutivo que la importante cantidad de funcionarios del MOP en todo el país implicaría una limitación importante a los contratistas que pueden participar en sus licitaciones por dicha prohibición.

Nuestro equipo combina una vasta experiencia en asuntos privados y públicos, nacionales e internacionales, así como una rigurosa formación intelectual reconocida en las principales universidades de nuestro país, y en reputadas universidades internacionales. Nos anima la búsqueda permanente de la excelencia en nuestro trabajo.

3. Modificación a la Ley N°19.880 (Ley de Bases de Procedimientos Administrativos)

Se reduce el plazo para impugnar un acto administrativo mediante recursos de invalidación, de 2 años a 6 meses, específicamente respecto a las autorizaciones sectoriales reguladas por la Ley N°21.770 o Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales. Esto, según el Ejecutivo, reduciría la incertidumbre durante la ejecución de proyectos y otorgaría coherencia con el espíritu de la Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales.

4. Normativa ambiental

El proyecto de ley contiene una serie de normas que modifican la tramitación de estudios y declaraciones de impacto ambiental, que pueden ser relevantes para grandes proyectos de infraestructura:

- a. Se introduce un régimen especial voluntario de tramitación ambiental dentro del SEIA, que busca incentivar que los proyectos se ingresen con la mayor cantidad de detalle posible, limitando la cantidad de adendas o revisiones que se pueden hacer.
- b. Se exige de ingresar al SEIA proyectos que se modifiquen por mejoras tecnológicas, siempre que ello no aumente significativamente las cargas o impactos ambientales.
- c. Se modifica la posibilidad de elevar una DIA a EIA, así como de rechazar una DIA por requerirse una EIA o por incumplimiento de normativa ambiental; ahora ambas cuestiones deberán formalizarse mediante resolución fundada.
- d. Se reducen plazos para reclamar judicialmente ante el Tribunal Ambiental.
- e. En cuanto a la tramitación de RCA, se crea una serie de nuevas reglas:
 - i. Se establece que las RCA favorables no podrán ser impugnadas mediante la solicitud de invalidación contemplada en el artículo 53 de la Ley N°19.880, ni a través del numeral 8° del artículo 17 de la Ley N°20.600.
 - ii. Se agrega un plazo fatal para resolver recursos administrativos de observantes durante la participación ciudadana.
 - iii. Se crea un sistema de indemnización especial para el caso en que una RCA favorable sea anulada en sede judicial, a menos que la anulación se funde total o parcialmente en antecedentes falsos, incompletos o inexactos imputables al titular y determinantes de la RCA, según lo declare la propia sentencia. Lo pagado sería lo pagado por el titular, ante lo cual la autoridad, a través del Ministerio de Hacienda, designa una comisión de peritos para referirse a dicho monto.
 - iv. Se limita el tiempo que pueden declararse, por parte de tribunales ambientales, medidas cautelares que afecten proyectos con RCA favorable.

5. Consejo de Monumentos Nacionales

Se crea una serie de reglas para hallazgos y excavaciones arqueológicas, las cuales suelen afectar a proyectos de construcción:

- a. Se agrega el requisito de contar con asesoría técnica especializada (arqueólogo o paleontólogo) antes de solicitar una autorización de excavación ante el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN).
- b. Se crea un nuevo procedimiento ante hallazgos no previstos, incluyendo plazos fatales para el CMN de pronunciarse sobre hallazgos remitidos ante éste; vencido el plazo sin resolución, el interesado podrá solicitar un certificado electrónico de vencimiento de plazo que habilita la continuación de las obras.
- c. Se crea un nuevo régimen de intervenciones menores, que no requieren autorización, aunque deberán ser informadas por el interesado. Para ello, el Ministerio de las Culturas, Artes y Patrimonio deberá redactar un reglamento con criterios que definan cuáles serían intervenciones menores.

“El proyecto de ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social contempla varias disposiciones sectoriales que impactan a los grandes proyectos de las industrias de la construcción, inmobiliaria y de obras públicas. También considera una amplia reforma tributaria”

II Industrias varias

Por último, y de interés para las empresas de todas las industrias, **el proyecto de ley modifica el régimen tributario**, especialmente al reducir el impuesto de Primera Categoría de 27% a 23% en un plazo de cuatro años, además de crear un crédito contra este impuesto por remuneraciones (hasta 15% decreciente según sueldo); se condonan intereses y multas en deudas fiscales y municipales; hay una rebaja temporal de 50% del impuesto a las donaciones, y se reintegra el sistema, eliminando la obligación de restitución del 35% del crédito por Primera Categoría y el impuesto único de 10% a ganancias de capital en valores con presencia bursátil. Además, se establece un régimen invariabilidad tributaria por 25 años para grandes inversiones (sobre USD 50 millones).

PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE ESTAS MATERIAS, POR FAVOR CONTACTAR A NUESTROS EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN Y DERECHO INMOBILIARIO - CONCESIONES E INFRAESTRUCTURA:

ALEXANDER KLIWADENKO
SOCIO



akliwadenko@aylwin.cl

RODOLFO GUERRERO
SOCIO



rguerrero@aylwin.cl

FRANCISCA UGALDE
ASOCIADA



fugalde@aylwin.cl

Nuestra orientación es la solución de las necesidades de nuestros clientes. El compromiso de nuestros socios es establecer y mantener relaciones directas con ellos, procurando comprender a cabalidad el interés que persiguen y ofreciendo respuestas adecuadas a su satisfacción.

