



PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030

LEGISLATURA 374

Fortalece la seguridad en edificaciones habitacionales en altura

SESIÓN N°

31

☒ PRIMER TRÁMITE CONST.

FECHA

09-06-2026

☐ SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

☐ 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL

☐ 02.- DEFENSA NACIONAL

☐ 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO

☐ 04.- EDUCACIÓN

☐ 05.- HACIENDA

☐ 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN

☐ 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO

☐ 08.- MINERÍA Y ENERGÍA

☐ 09.- OBRAS PÚBLICAS

☐ 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA

☐ 11.- SALUD

☐ 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

☐ 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

☒ 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO

☐ 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES

☐ 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN

☐ 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS

☐ 18.- LA FAMILIA

☐ 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

☐ 20.- BIENES NACIONALES

☐ 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS

☐ 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS

☐ 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES

☐ 25.- SEGURIDAD CIUDADANA

☐ 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA

☐ 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN

☐ 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN

☐ 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN

☐ 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO

☐ COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE.

☐ COMISIÓN MIXTA.

☐ COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS.

☐ EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE.

☐ OTRA:



PROYECTO DE LEY QUE FORTALECE LA SEGURIDAD EN EDIFICACIONES HABITACIONALES EN ALTURA

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República, lo previsto en la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, y lo establecido en el Reglamento de la Cámara de Diputadas y Diputados de Chile, y en mérito de los antecedentes y fundamentos que se indican a continuación, vengo en presentar la siguiente moción:

I. IDEA MATRIZ

El presente proyecto de ley tiene por objeto fortalecer la seguridad en edificaciones habitacionales en altura mediante la incorporación obligatoria de sistemas de protección contra caídas en balcones, ventanas y otras aberturas de riesgo.

Al efecto, la iniciativa establece la obligación de cumplir estándares técnicos mínimos, deberes de instalación, conservación y fiscalización, así como responsabilidades para propietarios, arrendadores, administraciones de condominios y empresas constructoras, con el fin de prevenir accidentes graves o fatales, especialmente respecto de niños, niñas y adolescentes, resguardando la vida e integridad física de los ocupantes y de terceros.

II. ANTECEDENTES

Durante los últimos años se ha producido un aumento sostenido de accidentes por caídas desde departamentos ubicados en edificios de altura, muchos de ellos protagonizados por niños y niñas, con consecuencias fatales o lesiones gravísimas.

En los últimos años se han conocido distintos accidentes vinculados a caídas desde edificios, siendo el más reciente el caso de una niña de dos años que falleció tras caer desde el piso once de un inmueble en Las Condes. Estos hechos han dejado en evidencia una realidad preocupante: muchas viviendas en altura no



cuentan con condiciones mínimas de seguridad que permitan prevenir este tipo de tragedias. Y la reiteración de estos casos demuestra que las medidas voluntarias adoptadas hasta ahora no han sido suficientes, haciendo necesario avanzar hacia una regulación clara y uniforme que establezca estándares básicos de protección para las familias.

Debe señalarse que el crecimiento acelerado de la vivienda vertical y de la densificación urbana ha modificado sustancialmente las formas de habitar en las principales ciudades del país. Este contexto ha propiciado la proliferación de edificios residenciales, lo que hace indispensable adaptar la legislación urbanística y de copropiedad a los nuevos riesgos asociados a este tipo de construcciones. Y en tal sentido, se advierte un vacío regulatorio, relativo a la ausencia de normas específicas sobre protección anticaídas en ventanas, balcones y aberturas expuestas, que impide exigir estándares preventivos homogéneos tanto en edificaciones nuevas como existentes.

Frente a esta realidad, quienes suscriben esta iniciativa lo hacen convencidos de que la incorporación de sistemas de protección puede reducir de manera significativa el riesgo de caídas accidentales en viviendas en altura. Del mismo modo, se estima indispensable que la legislación establezca exigencias mínimas respecto de la calidad, instalación y mantención periódica de estos dispositivos, evitando así soluciones improvisadas o sin certificación que no entregan garantías reales de seguridad. Y, en consecuencia, se vuelve necesario fijar estándares técnicos mínimos, definidos por la autoridad competente mediante reglamento, que aseguren condiciones adecuadas de resistencia, durabilidad y protección para quienes habitan este tipo de inmuebles.

La protección de niños, niñas y adolescentes constituye una obligación preferente del Estado y de la sociedad, conforme al principio del interés superior del niño y al deber general de resguardo de la vida e integridad física de las personas. En este contexto, debe precisarse que las medidas de prevención de caídas desde altura constituyen una regulación razonable y proporcional, compatible con el derecho de propiedad y con las normas de copropiedad inmobiliaria, atendido el alto valor jurídico de los bienes protegidos y el carácter esencialmente preventivo de la intervención legislativa.

Es por lo anterior, y atendido que la regulación actualmente vigente en materia de urbanismo, construcción y copropiedad inmobiliaria no contempla obligaciones específicas respecto de la instalación y mantención de sistemas de protección anticaídas en edificaciones habitacionales, que se hace necesario introducir modificaciones coordinadas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la



Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y a la normativa sobre arrendamiento de predios urbanos, generando un régimen coherente y sistemático de prevención de riesgos en viviendas en altura.

En mérito de lo expuesto, vengo a presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°. Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. Incorpórase el siguiente artículo 105 bis nuevo:

“**Artículo 106 bis.** Toda edificación destinada a uso habitacional cuya altura exceda los dos pisos sobre el nivel del suelo deberá contemplar, en su diseño y construcción, la instalación de sistemas de protección contra caídas en balcones, ventanas, terrazas, pasillos, barandas y demás aberturas o desniveles que impliquen riesgo para la seguridad de las personas.

Los sistemas de protección deberán cumplir los estándares técnicos, de resistencia, transparencia, durabilidad y certificación que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el reglamento dictado al efecto.

La instalación de estos sistemas constituirá requisito para la recepción definitiva de las obras.

En las edificaciones existentes, los propietarios deberán mantener los sistemas de protección instalados en condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad, no pudiendo retirarlos, alterarlos o disminuir su estándar de protección cuando ello implique un riesgo para la vida o integridad física de los ocupantes o terceros.”.

2. Agrégase en el artículo 20 el siguiente inciso final:

“El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 106 bis será sancionado con multa de diez a cincuenta unidades tributarias mensuales, sin perjuicio de la obligación de subsanar las observaciones formuladas y de las demás responsabilidades legales que procedan.”.



Artículo 2°. Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

1. Incorpórase en el Título VII, a continuación del artículo 43, el siguiente Párrafo 4° nuevo:

“Párrafo 4°

De las medidas de protección contra caídas”

2. Agrégase el siguiente artículo 43 bis:

“**Artículo 43 bis.** Los propietarios, arrendatarios u ocupantes de unidades ubicadas en edificios habitacionales deberán mantener en correcto estado de conservación los sistemas de protección contra caídas instalados en balcones, ventanas, terrazas y demás sectores de riesgo.

En aquellas unidades habitadas por niños, niñas o adolescentes menores de catorce años, será obligatoria la existencia de sistemas de protección en todas las aberturas que impliquen riesgo de caída desde altura.

Las obras destinadas a instalar sistemas de protección no serán consideradas alteraciones de fachada ni requerirán autorización de la asamblea de copropietarios, siempre que cumplan las especificaciones técnicas y criterios de uniformidad establecidos en el reglamento de copropiedad y en la normativa vigente.

El administrador del condominio deberá velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este artículo e informar las infracciones al comité de administración y al juzgado de policía local competente cuando corresponda.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo será sancionado con multa de dos a veinte unidades tributarias mensuales, a beneficio del fondo común de reserva del condominio, sin perjuicio de las acciones judiciales destinadas a obtener el cumplimiento forzado de las medidas de protección.”

Artículo 3°. Incorpórase el siguiente artículo 22 bis en la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

“**Artículo 22 bis.** En los inmuebles destinados a habitación ubicados sobre el segundo piso y habitados por niños, niñas o adolescentes menores de catorce años, el arrendador deberá asegurar la existencia de sistemas de protección contra caídas en balcones, ventanas y demás aberturas de riesgo.



El arrendatario podrá instalar directamente dichos sistemas cuando el arrendador no cumpla oportunamente esta obligación, imputando el costo razonable y debidamente acreditado a la renta de arrendamiento, previa notificación escrita al arrendador.

Será nula toda cláusula contractual que prohíba la instalación de sistemas de protección regulados en este artículo.”

Artículo 4°. Un reglamento determinará las especificaciones técnicas, estándares de seguridad, mecanismos de certificación, criterios de mantención y demás condiciones aplicables a los sistemas de protección regulados en esta ley.

El reglamento deberá considerar criterios diferenciados según altura, tipo de abertura, resistencia de materiales, exposición ambiental y presencia habitual de niños, niñas y adolescentes en la unidad habitacional.

Disposiciones transitorias

Artículo primero. La presente ley entrará en vigencia seis meses después de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo segundo. El reglamento señalado en el artículo 4° deberá dictarse dentro del plazo de seis meses contado desde la publicación de esta ley.

Artículo tercero. Las edificaciones existentes tendrán un plazo de dieciocho meses contado desde la entrada en vigencia de esta ley para adecuarse a sus disposiciones, respecto de aquellas unidades habitadas por niños, niñas o adolescentes menores de catorce años.

Artículo cuarto. Los permisos de edificación otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, cuya recepción definitiva aún no haya sido concedida, deberán ajustarse a las exigencias establecidas en el artículo 106 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TOMÁS KAST SOMMERHOFF
H. Diputado de la República





FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. TOMAS KAST S.



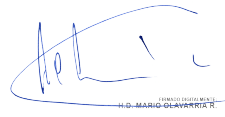
FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. MACARENA SANTELICES C.



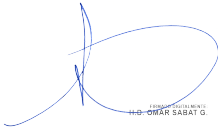
FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. ALVARO JOFRE C.



FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. CARLOS CUADRADO P.



FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. MARIO OLAVERRIA R.



FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. OMER SABAT G.



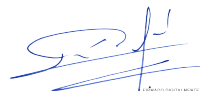
FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. JORGE GUZMÁN Z.



FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. CRISTIAN NERA M.



FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. JUAN CARLOS BELTRÁN S.



FRANCISCO DOMESTICO MENO
H.D. RENÉ M. GARCÍA G.

