Modifica el artículo 143, de la Ley General de Urbanismo, obligando a las empresas constructoras a compensar a los propietarios económicamente por la pérdida de la plusvalía a consecuencia de la construcción de sus edificaciones
Boletín N° 8385-14

A menudo consideramos a la construcción y su desarrollo como un aspecto que implica una manifestación de prosperidad para un país, constituyendo un verdadero barómetro de la economía a partir de ser uno de los sectores más dinámicos de ésta.

Sin embargo, esta circunstancia muchas veces puede tornarse en un perjuicio irreparable para las viviendas colindantes de estas edificaciones a partir del hecho que con ocasión de su construcción sufre una notable pérdida del valor de la propiedad.

Se trata de un situación que sufren vastos sectores de nuestra población, personas que han vivido largo tiempo en sus propiedades y que han visto variado su entorno, a partir de las edificaciones de grandes edificios de departamentos que ha alterado el ambiente de estos habitantes.

Lo anterior evidentemente, no sólo genera un cambio en la perspectiva económica, sino que en todo aquello que dice relación a elementos de orden afectivo o de tradición familiar o vecinal, factores que no tienen una apreciación económica directa o inmediata.

Por ejemplo, al abrir las cortinas, al cambiarse de ropa, se descubre que no es sólo una, sino que son varias las ventanas que se enfrentan a la habitación. Llegar a la casa, tratar de estacionarse y notar que el espacio por décadas que ha albergado el auto familiar, está siendo ocupado por otros vehículos. Soportar durante meses la construcción de un edificio de varios pisos de alto y hacerse la idea de que lo que antes era una casa vecina, en el futuro próximo será un centenar de departamentos.
Que a partir de tales acontecimientos se generan las llamadas casas, es decir, inmuebles rodeados de torres y cuyo terreno es tan pequeño que no sirve para levantar otro edificio.

Lo anterior evidentemente genera importantes consecuencias perniciosas para los dueños de las denominadas propiedades en el siguiente sentido:

1.- Provoca un detrimento económico o patrimonial de la propiedad, disminuyendo su valor significativamente, situación que claramente va en directo perjuicio del propietario en su vida económica y financiera.

2.- Propende a inmovilizar los bienes, en efecto a partir de la circunstancia referida y la pérdida de un adecuado entorno, son menos las personas dispuestas a desembolsar

dinero para comprar una propiedad de esas características, no permitiendo la libre circulación de la propiedad.

Es así corno consideramos justo la existencia de mecanismos compensatorios a favor de estas personas, a partir del hecho que se éstas se ven sujetas a un notable detrimento económico y que de acuerdo a nuestro orden jurídico toda persona que se vea envuelta a un detrimento económico a partir de un hecho de otro debe ser compensada.

Sin embargo, nuestra legislación no contempla de un modo claro y preciso este tipo de soluciones, razón por la cual se hace necesaria su consagración beneficiando a miles de personas que se encuentran en tal situación.

Proyecto de Ley

Artículo Único: Incorpórese un nuevo inciso 2° en el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, pasando el actual inciso 2° a ser 3°

"Las empresas constructores deberán generar mecanismos de compensación económica a aquellos propietarios que vean disminuidos el valor de sus casas con ocasión de la construcción de sus obras"