



INCERTIDUMBRE EN LA VIVIENDA SOCIAL EL “ESTILO” DEL MINISTRO PODUJE: CUANDO LA FORMA NO IMPORTA

Durante sus primeros meses, el Ministro Iván Poduje ha brillado por sus permanentes salidas a terrenos y fiscalizaciones in situ de obras que tendrían desperfectos reportados por los Comités de Vivienda.

A partir de reels y difusiones vía redes sociales, el debate se ha centrado en aspectos de fondo: revisión de paneles en mal estado; instalaciones con defectos tales como filtraciones o mala provisión de servicios; problemas con la calidad de los suelos comprados; entre otros.

En torno a su propio juicio y sin mayores antecedentes que la observación directa del Ministro, ha anunciado la salida de empresas en determinados proyectos, la terminación de contratos de construcción e, inclusive, la existencia de posibles irregularidades, cuestión que podría -incluso- ser constitutiva de delitos.

Sin embargo, en el derecho y sobretodo en el derecho público, la forma de hacer las cosas es tan relevante como el fondo, pues el principio de juridicidad de los actos de la Administración del Estado exige que sus actuaciones estén expresamente contempladas dentro de sus competencias. En este sentido, cabe

preguntarse: ¿está el Ministro actuando en el ámbito de sus competencias y conforme a las normas de procedimiento contemplados en la normativa?

Esta discusión adquiere máxima relevancia, toda vez que la llegada de Iván Poduje al Ministerio de Vivienda, lejos de entregar certezas, ha prolongado una situación de permanente incertidumbre en la industria. A la reducción del presupuesto del Fondo Solidario (que está en manos del presente Gobierno definir) se suman iniciativas que modifican gravemente inversiones y expectativas de diferentes comités de vivienda, tales como incorporar casas en proyectos de densificación, disminuyendo de forma importante las cabidas; focalizar los recursos en los llamados DS19, en desmedro de más de una veintena de proyectos DS49 aprobados en 2025 sin recursos a esta fecha; incorporación de iniciativas como “Operación Sitio 2.0”, política otrora responsable de generar parte importante de los hacinamientos y problemas normativos -y sanitarios- presentes en la actualidad de la región Metropolitana; cancelación de proyectos de inversión pública de relevancia, como la segunda etapa de la ciclovía del eje Alameda; modificación del proyecto ya

construido para arriendo en la comuna de Cerrillos; etc,

Frente a esto, la actuación de la Administración conforme a su ámbito de competencias y al procedimiento administrativo que corresponda constituye la única herramienta con que los comités y la industria pueden enfrentar la creciente incertidumbre.

El caso de El Olivar constituye un claro ejemplo en esta materia. Tras una visita inspectiva del Ministro en terreno, notificó vía redes sociales proceder con la demolición de las viviendas, así como con la terminación de: (1) el contrato con la empresa constructora San Sebastián; (2) los servicios de prestación de servicios con la entidad patrocinante Social Arquitectura Limitada, y (3) la terminación del Convenio Regional de Asistencia Técnica (“CRAT”) que le permitía a esta última patrocinar no solo los 12 proyectos de El Olivar, sino que una veintena de proyectos en beneficio de otros centenares de familias.

El problema no solo fue el show mediático ni las imágenes del Ministro apuntando con el dedo a las propias familias que cuestionaron la demolición; el problema de fondo fue haber dictado el Ord. N°263, el 8 de abril de 2026, por el que “instruyó” al Seremi respectivo “poner término al CRAT” de la entidad patrocinante, sin tener las competencias para ello ni haber dado seguimiento al procedimiento administrativo contemplado en la Ley N°19.880 ni en las cláusulas del CRAT que se refieren a esta materia (novena, décimo octava, y vigésimo segunda, principalmente).

Si bien el procedimiento sancionador puede iniciarse como consecuencia de una orden superior (Ministro respecto del Seremi regional), la determinación de la culpabilidad así como la aplicación de una sanción (dentro de las cuales la más grave es la terminación del CRAT) debe obedecer a las reglas del procedimiento administrativo determinadas en la ley, en el CRAT y conforme a los principios de legalidad, imparcialidad y objetividad.

Parecida circunstancia ocurre respecto del Ord. que le antecedió, el N°245 del 24 de marzo de 2026, por el cual el propio Ministro “instruyó” al Servicio Regional a paralizar todas las obras a cargo de la constructora, en circunstancias que los servicios regionales de vivienda y urbanización son órganos descentralizados y desconcentrados, de modo que el Ministro no detenta en esta materia una relación de jerarquía respecto al Jefe del Servicio.

Adicionalmente, los antecedentes señalados en el Ord. que instruye al Seremi a ponerle término al CRAT se basa en actuaciones realizadas por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC) del MINVU, la que formula dos informes a partir de una única visita a terreno y una revisión de los antecedentes del expediente del proyecto, en particular del proyecto de cálculo y demás especialidades. No se contempla en los antecedentes ningún peritaje, así como tampoco informes expertos de instituciones especialistas como el DICTUC o el IDIEM, los que fueron encargados a posteriori de esta

instrucción o lisa y llanamente fueron obviados para la dictación del acto.

En este sentido, el acto administrativo no ha sido debidamente motivado, en el sentido que las razones esgrimidas para instruir la terminación del CRAT adolecen de razones y fundamentación suficiente para la aplicación de la medida más gravosa de sanción, más aun comprendiendo que ni siquiera los beneficiarios que gozaban de la prestación de sus servicios habían formulado reclamo alguno en contra de la entidad.

El asunto se agrava aun más cuando el Seremi de Vivienda dicta la Resolución Exenta N°285 del 8 de abril de 2026, por el cual, el mismo día en que recibe la instrucción procede a dictar el término del CRAT con la entidad patrocinante del proyecto. Este acto acentúa la incertidumbre de los privados en el marco de la política habitacional, de los comités de vivienda que quedan desprovistos del prestador de asistencia técnica que lleva adelante el proceso, así como también de otros comités que han comenzado a requerir la visita del Ministro para adoptar soluciones “fast track” para cualquier problema constructivo o incertidumbre en la ejecución de sus soluciones. Hoy ya es habitual ver al Ministro transmitiendo por su Instagram los resultados de sus fiscalizaciones en terreno, sin siquiera tener las competencias profesionales ni personales para ello.

El Seremi, tan solo obedeciendo una instrucción de su superior jerárquico, sanciona la terminación del CRAT sin realizar una evaluación autónoma del

mérito, antecedentes ni de las circunstancias procedimentales que debe observar en virtud de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo.



Si lo que se quiere es una fórmula ágil que permita conjugar el interés del Estado de reubicar familias de campamentos bajo la fórmula de viviendas en régimen de propiedad privada, el programa habitacional exige transparentar el aporte del Estado como un financiamiento directo a la gestión inmobiliaria y constructiva, esto es, a la “oferta”, desligando a las familias de los asentamientos precarios de la suerte que corra el proyecto en que serán finalmente reubicadas o, inclusive, radicadas.

Por si lo anterior fuera poco, el Director (s) del Serviu Valparaíso, procede al día siguiente, a “instruir” a los beneficiarios de los 12 proyectos a poner fin anticipadamente a los contratos de construcción por haberse detectado graves fallas constructivas.

Si bien el Director (s) fundamenta su actuar en una cláusula décimo séptima de los contratos de construcción, lo cierto es que dicha facultad se ejecuta solo a través del Fiscalizador Técnico de Obras y únicamente frente a la detección de graves fallas constructivas.

Adicionalmente, es cuestionable que la voluntad de tres particulares, a saber, el Comité, la Entidad Patrocinante y la Empresa Constructora, entreguen dicha facultad a un organismo público que en virtud del principio de legalidad debe considerar dicha competencia de forma expresa en la ley. El hecho que un contrato disponga tal actuación no implica, ipso facto, que la Administración del Estado pueda ejecutar esa acción y, por tanto, la cláusula deviene en nula.

Finalmente, la misma cláusula dispone medidas menos gravosas antes del término de los contratos, lo que en base al principio de buena fe, a la presunción de inocencia y a la observancia de las reglas procedimentales propias de un acto administrativo sancionador, el Director (s) debió haber aplicado con preferencia.

El Olivar es la muestra más patente del riesgo que actualmente enfrenta la política habitacional, la cual deja de lado la focalización del gasto en los más vulnerables del DS49, pone en riesgo la confianza legítima de los actores intervinientes mediante procedimientos fuera de norma y, lo que es peor aun, se realiza cuestionando públicamente y sin fundamento suficiente a la reputación de empresas constructoras y entidades patrocinantes.

