



# Los "zarpazos" del ministro Iván Poduje en El Olivar: la cronología de la polémica por contratos y demoliciones de viviendas



**E**n el marco de la controvertida decisión de demoler viviendas en El Olivar —muchas de las cuales ya registran más de un 90% de avance—, Puranoticia.cl tuvo acceso a todos los detalles del proceso, los que darían cuenta de una serie de acciones para inducir a una orden de demolición en este sector de la parte alta de Viña del Mar, tras el megaincendio de febrero de 2024. Los antecedentes recopilados apuntan a una secuencia de hechos que, según la versión de la entidad patrocinante involucrada, configurarían una **cronología de verdaderos "zarpazos" que habrían sido ejecutados u ordenados por el ministro Iván Poduje en su intento por intervenir los contratos en**

**cuestión.** La reconstrucción de viviendas en El Olivar, destinada a familias damnificadas por el megaincendio en Viña del Mar y Quilpué, avanzaba bajo un esquema regular, con proyectos en ejecución y una relación consolidada entre vecinos, la entidad patrocinante y la constructora elegida. Sin embargo, una serie de decisiones, declaraciones públicas, fiscalizaciones y actos administrativos posteriores —**según la abogada Erika Maira**— dan cuenta de un proceso que habría buscado instalar la necesidad de demoler las viviendas, abriendo paso a una eventual reconfiguración contractual que es interpretada como parte de estos "zarpazos" para hacerse de los contratos de la **empresa San**

**Antecedentes recabados por Puranoticia.cl dan cuenta de una serie de decisiones, informes y actos administrativos que, según la entidad patrocinante, buscarían instalar la demolición de viviendas para intervenir contratos en la reconstrucción tras el megaincendio.**

**Sebastián.** Social Arquitectura es una entidad patrocinante creada para efectos de construir vivienda social y estructura comunitaria para los beneficiarios de subsidios, las que buscan organizar la demanda y entregar asistencia técnica, jurídica

y social. De ese modo se construye una relación con la comunidad que, frente a los proyectos que plantean las entidades patrocinantes, pueden elegir trabajar con ellos y generar un camino para la solución habitacional, que es lo que ocurrió en El Olivar. Vale hacer presente que Social Arquitectura tiene una trayectoria importante, siendo calificada en primera categoría en el Registro de Colaboradores del SERVIU con 85 puntos de 100.

**LAS PRIMERAS CRÍTICAS**  
 El arquitecto Iván Poduje, antes de asumir como Ministro de Vivienda social, comenzó a deslizar críticas negativas respecto de la constructora San Sebastián, que es la constructora que los vecinos



eligieron para el desarrollo de su proyecto habitacional tras el megaincendio. En ese sentido, la abogada Maira expuso que **“la situación que se ha presentado con el ministro es tremendamente dañina porque rompió el tejido social que se había generado a raíz de estas necesidades de vivienda habitacional, las dirigencias que los propios vecinos habían elegido, y también la relación con nosotros, que era una relación cotidiana, fluida y de confianzas que se había gestado”**.

A partir de febrero –antes de asumir el Minvu– Poduje desliza comentarios sobre la constructora San Sebastián, considerados por Social Arquitectura como “muy al voleo”, pero que tras asumir, el día 14 de marzo reitera. No obstante, fue el 18 de marzo cuando regresa y se graba en el sector, **haciendo críticas muy fuertes a la empresa** y, luego, en una segunda publicación en sus redes sociales, **anuncia una fiscalización que se realizaría desde Santiago**. “Él le dice a los vecinos que estas casas se tienen ‘que botar’, con esa expresión, en términos coloquiales”, dijo la abogada Maira. Vale explicar que los contratos de construcción tienen un proceso

establecido para determinar observaciones, y eso está entregado exclusivamente a los **inspectores técnicos de obra (ITO) del Serviu**. “Los contratos que son ley para las partes en este país, hasta antes de la irrupción del Sr. Ministro, establecen que son los ITO Serviu quienes tienen que levantar observaciones y, eventualmente, plantear si es que hay que corregir algo, darle traslado al contratista, quien tiene que subsanar las observaciones y si es renuente a la subsanación de las observaciones constructivas, pudiera pasarse una multa o una sanción, y llegar a un término de contrato o a una paralización de obras”.

**INFORMES DITEC**

Tras disponerse la fiscalización anunciada desde Santiago, llega a El Olivar una persona identificada como Alfred Richter, que es un asesor externo de Poduje, y que llega a la obra con funcionarios del Ministerio de Vivienda y del Serviu de Valparaíso. Sobre esto, la profesional expone a Puranoticia.cl que **“él no tiene autoridad desde el punto de vista contractual ni ilegal para hacer esta fiscalización, pero sin embargo es una persona del ministerio o que dice serlo, porque**

**dice que es un asesor externo del ministro”**. Al término del recorrido expresa a los vecinos que ‘hay un malentendido y que el ministro fue mal informado’. Así se originan dos informes de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (Ditec): el R1, del 20 de marzo; y el R2, del 23 de marzo. El informe R1 dice respecto a la ejecución de las viviendas que **“se observa un buen grado de terminación, sobrepasando el ítemizado técnico para obras DS49”**. Y después dice que hay observaciones, lo



cual resulta una obviedad ya que se trata de un contrato que está en desarrollo y, por lo tanto, puede estar sujeto a observaciones.

En el resumen del informe acabado R2 se indica que en base a las observaciones previamente detalladas –o sea, todas las graves fallas que el ministro Poduje ha publicado– **“a juicio de los profesionales que suscriben, existen observaciones importantes que deben ser resueltas para la correcta continuidad del proyecto”**.

La abogada Maira plantea que **“lo de las graves fallas constructivas**

**nadie lo dice, salvo el señor Poduje. O sea, los ingenieros y los técnicos que él mismo llevó y el informe del Idiem que él mismo contrató, no dicen que hayan graves fallas constructivas**. Si hubiera que demoler estas casas, entonces se habría dicho en el resumen del informe R2, que contiene las conclusiones. Además, aquí fueron dos funcionarias de la Dirección Jurídica y, si estas funcionarias hubieran observado infracciones graves desde el punto de vista jurídico, habrían determinado ellas la paralización o los efectos contractuales de esta visita. Y eso tampoco ocurrió”.

**GRAVE MANIPULACIÓN**

Por todo esto, la abogada de Social Arquitectura afirma a Puranoticia.cl que **“aquí ha habido una manipulación comunicacional de toda esta información expofreso, porque el ministro ha dicho en reiteradas ocasiones que, por ejemplo, la constructora entrega casas falladas, pero aquí no se ha entregado ninguna casa, ni siquiera se había llegado al informe final de término de obra en que los ITOs se pueden aún formular observaciones que tú puedes corregir como contratista”**.

La abogada elevó el tono de las acusaciones señalando que **“lo que hace aquí el señor ministro –a nuestro entender– es fabricar la infracción porque hay un contrato que se estaba desarrollando, no se había terminado el contrato, no se habían entregado las casas y levanta esta fiscalización donde los propios funcionarios que él convoca no dicen lo que**

**él dice que dice**. Si no hay ningún documento oficial emitido ni por la Ditec ni por el Idiem, que diga que hay graves fallas constructivas. Eso lo dice él y lo hace porque para terminar un contrato de construcción, tenía que encontrar graves fallas constructivas, y eso no existe en ninguna parte”.

Bajo este contexto llega un nuevo informe, el del Centro de Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales (Idiem) de la Universidad de Chile, el cual se da luego de una visita de Poduje a El Olivar, donde una vecina le pre-





guntó si 'va a construir las casas con la constructora que él trae'. Esto enfurece al ministro, quien se para e increpa a la vecina diciéndole que «si usted quiere quedarse con una casa fallada, me firma un papelito». Ese mismo día, Poduje les dijo a los vecinos que con estos informes (R1 y R2 de Ditec) estas casas "se tenían que botar". Entonces los vecinos le señalaron que no podía ser y él les informa que va a encargar a un organismo técnico externo y experto, y así elige al Idiem para el informe que pueda zanjar esta situación.

**INFORME IDIEM**

En el punto 7.2 del informe del Idiem, sobre factibilidad técnica de reforzamiento, se establece que "para reforzar el sistema constructivo de las viviendas, de modo que cumpla con la normativa, se pueden realizar las siguientes modificaciones". Así señala tres modificaciones, que son arrastramientos, que cuestan \$3.400.000 en las casas que están con más de un 90% y \$1.500.000 en las casas que están en un 50%, cuya ejecución demora menos de un mes luego que Serviu apruebe modificar el proyecto.

La abogada Erika Maira precisa que como en ninguna parte del informe del Idiem se habla de demolición, el seremi Marcelo Ruiz y el ministro Poduje recurren al informe del fuego, que dice que no se cumplen en algunas categorías. Y aquí surge un nuevo problema: "Al observarlo, nos damos cuenta que no se le envió las certificaciones de fuego, acústicas y térmicas al Idiem. (...) Entonces es altamente probable que saliéramos mal si se le oculta la información al Idiem".

A juicio de la abogada de la entidad patrocinante, para poder avanzar en su plan de demolición y de todo lo que el ministro Poduje planteó, tiene que terminar los contratos. Así criticó que "el ministro Poduje no sigue ningún conducto regular. Las resoluciones de paralización de obra, por ejemplo, él las dicta directamente y se las ordena al director del Serviu, o sea que no hay una evaluación técnica".

**PRESIONES A SERVIU**

En el marco de las presiones denunciadas este lunes 28 de abril a funcionarios del Serviu para ordenar las demoliciones, Maira explica que

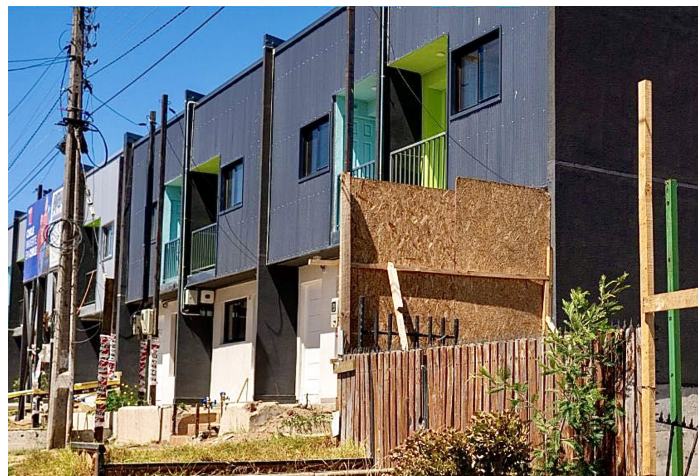
el 24 de marzo "el ministro dicta un ordinario 245 de paralización de obra, o sea, con estos informes Ditec 1 y 2, él dicta la paralización de obra, que dicen expresamente que "se hace presente a esa dirección y a todos los funcionarios de ese servicio que el incumplimiento de la presente instrucción obligatoria constituye una infracción grave a los deberes funcionarios". Es decir, se hace una amenaza de sumario administrativo y que se verán expuestos a acciones civiles y penales, en caso de desobedecer, si es que hay perjuicios para las víctimas, y además al final amenaza con desacato y reserva de todas las acciones que se puedan ejercer respecto de quien desobedezca esta instrucción".

La representante de la entidad patrocinante explica que en el punto 11 del ordinario 245, en su página 5, dice que "la posición de ese servicio, en el sentido de que no existen problemas en la ejecución del contrato ni en las obras de ingeniería, es contraria a los hallazgos del informe técnico número R2 de la Ditec", y después afirma que esa posición, que sería la de los ITOs Serviu, debe canalizarse por las vías formales. "O sea, está en conocimiento de que hay una opinión técnica contraria a todo lo que él está haciendo y diciendo, pero luego de eso amenaza con acciones civiles, penales, administrativas y todas las que te puedas imaginar. Para nosotros eso es un acallamiento de los funcionarios públicos", según señaló la abogada.

Consultada por los motivos que tendría Poduje para ello, Erika Maira cree que "lo que pretende el ministro -con desviación de sus funciones según entiendo- es sustituir la opinión de los ITOs Serviu por la opinión de la Ditec, que aún así no es que avale lo que él quiere señalar, porque tampoco la Ditec señala demolición ni nada de eso".

**LOS "ZARPAZOS" DE PODUJE**

La teoría que tiene Social Arquitectura es que «para poder hacerse -porque yo voy a usar esta expresión xprofeso- él necesita hacerse de estos contratos. Aquí, y lo digo responsablemente, es como si fuera un zarpazo. Él pasó por El Olivar y dijo que estos contratos los quería tomar él para



hacer lo que estime pertinente, sin sustento técnico. Es una decisión política para nosotros, no técnica».

Maira ahondó en el tema diciendo que Poduje "se quiso hacer de estos contratos. Entonces se dio cuenta en el camino que para poder hacer eso requería que estos contratos se disolvieran porque eran contratos entre particulares. O sea, aquí hay una fiscalización del Serviu, pero los contratos lo firmaron los beneficiarios del subsidio, la entidad patrocinante y la constructora. Entonces, él necesitaba resolver y que estos contratos se dejaran sin efecto, y para eso necesitaba informes de los ITOs Serviu que señalaran graves fallas constructivas. Y ahí vienen las presiones".

La resolución exenta 3384, del 9 de abril, dice: "Instruyase a los beneficiarios individualizados en los contratos señalados, en el considerando primero, a poner término anticipado a los contratos de construcción suscritos con la empresa constructora San Sebastián Limitada y la entidad patrocinante Social Arquitectura". Así, en el considerando 1 individualiza los contratos, acción instruida por el ministro Poduje, pero ejecutada por el director del Serviu, Rodrigo Muñoz.

"Individualizan primero los contratos, después señalan algunas cláusulas y en el N°4 establece expresamente que "los fiscalizadores técnicos de obra han emitido diversos informes técnicos que dan cuenta de la existencia de graves fallas constructivas en los proyectos antes señalados en el considerando primero". Bueno, eso pudimos conocer también por la respuesta oficial que el ministerio le dio a Reportea.cl, que es falso. Aquí vienen las presiones porque él necesitaba contractualmente detectar graves fallas constructivas para poder terminar los contratos. Y eso no ocurrió", complementó la jurista en esta extensa entrevista.

Maira complementó su argumentación señalando que "pienso que el ministro necesitaba el territorio y las obras. No creo que haya algo personal. Él se puso un objetivo: hacerse de estos contratos para cumplir su plan político. En ese

contexto, identifica a la constructora, entonces tiene que generar una situación negativa (...) generando una imposibilidad de que pueda trabajar en todo el país".

Respecto a la actitud de Poduje, subrayó que "la pregunta es si este país, que se supone que está en democracia, va a permitir este tipo de cosas. Porque si permitimos este tipo de cosas, lo que estamos permitiendo es que se infrinja el Estado de Derecho. Claro, y probablemente esto se hace respecto a una población con alta vulnerabilidad, que es fácil de engañar, que es fácil de presionar (...). Los vicios del consentimiento - como decimos los abogados- son gravísimos. Lo que está haciendo el Serviu Valparaíso es gravísimo y lo está haciendo por instrucciones del ministro".

**ACCIONES JUDICIALES**

Por todo lo contado, la abogada indicó que "tenemos interpuestos recursos de protección, una demanda civil y esperamos que la Corte ponga muchísima atención a lo que está ocurriendo y le dé celeridad, porque es una situación gravísima (...). Vamos a continuar con el trabajo jurídico, entre ellas querellas criminales porque aquí hay delito en lo que se conoció ayer, y se va a apuntar directamente al ministro porque hay varias situaciones delictivas que dicen relación con sus acciones directas".

Así, la cronología expuesta da cuenta de una secuencia de decisiones, declaraciones, informes técnicos y actos administrativos que -según la versión de la entidad patrocinante- configuran los "zarpazos" del ministro Poduje para "quedarse" con contratos en El Olivar. Desde cuestionamientos previos a la constructora, pasando por fiscalizaciones impulsadas desde Santiago, informes que no concluyen demolición, hasta resoluciones que buscan poner término a contratos vigentes, el eje del conflicto se instala en la disputa por el control de los proyectos de reconstrucción tras el megaincendio, en un escenario donde las definiciones técnicas, jurídicas y políticas se entrecruzan con efectos directos en familias que aún esperan una solución habitacional.

