

DDU 505

CIRCULAR ORD. N° 4 4 6 /

MAT.: Complementa Circular Ord. N° 409, de 2022
(**DDU 468**).

**PLANIFICACIÓN URBANA, NORMAS
URBANÍSTICAS, USOS DE SUELO.**

3 0 AGO 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. De conformidad a las facultades establecidas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, en atención a diversas consultas recibidas sobre la materia y a lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° E420201 de 2023, con el objeto de complementar los criterios para la determinación del uso de suelo o destino de las llamadas Dark Kitchen.
2. Respecto de la mencionada Circular **DDU 468**, el Dictamen N° E420201 de 2023 antes citado señala, en lo que importa, que: "*... pese a no existir una definición de fuente de soda en la normativa urbanística, se puede afirmar que se trata de locales comerciales que, a diferencia de las "Dark Kitchen"¹, se caracterizan por la atención de público con consumo directo o inmediato de alimentos en el mismo establecimiento, y de más fácil preparación que los elaborados en restaurantes.*" Concluye el mencionado dictamen, señalando que "*no cabe calificarlas como comercio sino -según las particularidades del caso de que se trate- de actividades productivas, ya que, en definitiva, podría traducirse la suya sólo en una de producción de alimentos.*".
3. Al tenor de lo señalado precedentemente, se ha estimado necesario complementar la Circular **DDU 468**, con el propósito de incluir la última hipótesis considerada por la Contraloría General de la República, en los casos en que efectivamente una actividad como la tratada, pueda traducirse solo en una producción de alimentos, aspectos que, en definitiva, deben ser ponderados por la Administración Activa.

Según lo indicado, se reemplazan los actuales numerales 4 y 5 de la Circular **DDU 468**, por los siguientes nuevos numerales 4 al 7:

"4.- Enseguida, el artículo 2.1.33. del mismo texto reglamentario establece que las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente son señaladas en dicho artículo, pudiendo una edificación tener aspectos de dos o más de ellas. Finalmente incluye 10 clases de Equipamiento, definiendo el alcance de cada cual: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.

¹ Concepto respecto del cual el mismo dictamen señaló previamente que "*es un término importado que dice relación con un nuevo modelo de negocio, que consiste en habilitar un lugar con cocinas en el que se elabora comida para retiro o despacho a domicilio, sin que por lo general se contemple un espacio destinado al consumo en su interior.*"

En el caso de Equipamiento Clase Comercio, lo define como *"establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares"*.

5. Por otra parte, el artículo 2.1.28. de la OGUC estipula en su inciso primero que *"El tipo de uso Actividades Productivas comprende todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes."*.

Al respecto, y en lo que interesa, la Circular Ord. N° 427, **DDU-ESPECÍFICA N°29/2007**, precisó que las "actividades productivas" a que alude el artículo 2.1.28. de la OGUC, *"se refiere a aquellas instalaciones o edificaciones en donde se fabrican o elaboran productos industriales, -es decir, en donde se genera un proceso que transforma materias primas o insumos en productos elaborados-, incluyéndose asimismo los establecimientos de impacto similar al industrial..."*.

6. A continuación, sin perjuicio de lo indicado en el numeral 2° de esta circular, se advierte que el anglicismo "Dark Kitchen" constituye una denominación comercial de fantasía, que no conlleva una tipología inequívoca de proyectos, sino que podría materializarse a través de proyectos de diversa envergadura y características. Por ejemplo, a través de la elaboración de alimentos con atención de público, para consumo directo o inmediato en el mismo establecimiento y/o retiro y despacho a domicilio; o mediante un proyecto con características de una "actividad productiva", en tanto incorpora principalmente la fabricación o transformación de materias primas o insumos en productos elaborados.

En relación con lo anotado, corresponde relevar que, en definitiva, la determinación del uso de suelo aplicable a un proyecto en específico corresponde a una ponderación de situaciones de hecho que debe ser efectuada por la administración activa sobre la base de los antecedentes concretos de que disponga, lo cual ha sido ratificado por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, entre otros, por medio del dictamen N° E325488 de 2023.

7. Así, conforme a la normativa analizada, esta División concluye que la actividad que pudiere desarrollarse bajo el concepto de "Dark Kitchen", según las particularidades del caso de que se trate, y teniendo en consideración, entre otros factores, la existencia o no de atención a público, la atención solo por sistema de reparto a domicilio, o la relación entre las superficies de los espacios destinados a la atención de público, a cocinas, o a recintos complementarios, por mencionar algunos, podrá entenderse que forman parte del uso de suelo Equipamiento, de clase comercio, conforme al artículo 2.1.33., o al uso de suelo Actividades Productivas, de acuerdo al artículo 2.1.28., ambos de la OGUC. En este último caso, y en apego al mismo artículo, aquellas actividades que cuenten con la calificación de la Secretaría Regional Ministerial de Salud como actividad inofensiva, podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios.

Con todo, esta División estima que las solicitudes de permiso de edificación de que se trate, de acuerdo con lo dispuesto en el número 7 letra c) del artículo 5.1.6. de la OGUC – en cuya virtud los planos de arquitectura deben señalar los destinos contemplados en la planta de todos los pisos-, deberán hacer alusión al uso de suelo y destino de la actividad que se desarrollará en la edificación respectiva conforme a lo dispuesto en la LGUC y su Ordenanza, y no hacer alusión a nombres de fantasía o modelos de negocio, por cuanto el uso de suelo

corresponde a una norma urbanística. Dicha consideración facilitará, además, el otorgamiento de la patente respectiva, conforme al inciso quinto del artículo 2.1.24. de la OGUC.

Saluda atentamente a usted,


VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / AVC / JPB / MFGC / ODM / EBG

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Ministro de Transportes y Telecomunicaciones
3. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
4. Sra. Contralora (S) General de la República.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Gobernadores Regionales I a XV y Región Metropolitana.
7. Sres. Jefes de División MINVU.
8. Contraloría Interna MINVU.
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
10. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.
11. Sres. Directores Regionales SERVIU.
12. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
15. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
16. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
17. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
18. Cámara Chilena de la Construcción.
19. Instituto de la Construcción.
20. Colegio de Arquitectos de Chile.
21. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
22. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
27. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
28. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
29. Mapoteca D.D.U.
30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes D.D.U.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285