

Alerta Legal: Clasificación de uso de suelo para Dark Kitchen



04 de Octubre, 2022 | Por [Bernardita Doren](#) y [María José Morales](#).

Con fecha 20 de septiembre de 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, el “MINVU”) emitió la Circular Ord. N° 409 (en adelante, la “Circular”) en virtud de la cual establece la categorización de uso de suelo para las denominadas “Dark Kitchen” o “Cocinas Fantasma”, puesto que dicha actividad no se encuentra definida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante la “OGUC”).

Dada la proliferación de la actividad de Dark Kitchen en Chile en los últimos años, cuyo modelo de negocios es la elaboración de alimentos exclusivamente para la venta a domicilio, unido a los cambios en los hábitos alimentarios de los chilenos impulsados por la pandemia y las cuarentenas, se vuelve relevante el pronunciamiento del MINVU para efectos de determinar el uso de suelo que les sería aplicable.

De acuerdo al Art. 2.1.24 de la OGUC, los usos de suelo se agrupan en los siguientes 6 tipos de uso:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Área Verde.

El uso de suelo "Equipamiento" se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas. La OGUC establece las siguientes clases de Equipamiento: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.

Siguiendo el análisis del uso de suelo "Equipamiento", el MINVU señala que el Equipamiento clase Comercio se define en la OGUC como los "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".

Asimismo, la OGUC, en su Artículo 2.1.32, señala que para los efectos de armonizar los diversos tipos de Equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial podrán distinguir clases de Equipamiento y limitar o fomentar las actividades específicas dentro de cada una de las clases.

Por su parte, señala la Circular que el concepto "Dark Kitchen", de acuerdo a la experiencia de casos ya ejecutados y de la experiencia internacional, se define como "aquella edificación destinada a la elaboración, venta y expendio de alimentos, listos para llevar, con o sin atención de público en la barra".

En virtud de lo analizado, el MINVU, a través de la Circular, concluye que las actividades relacionadas al concepto de Dark Kitchen serían asimilables a Equipamiento de clase Comercio, en virtud de las definiciones expuestas, puesto que se trataría de establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, con características similares a una fuente de soda.



Contacto:

Para más información, por favor contactar a:

[Bernardita Doren](#)

Counsel

bdoren@dlapiper.cl

** Este reporte provee de información general sobre ciertas cuestiones de carácter legal o comercial en Chile, y no tiene por fin analizar en detalle las materias contenidas en éste, ni tampoco está destinado a proporcionar una asesoría legal particular sobre las mismas. Se sugiere al lector buscar asistencia legal antes de tomar una decisión relativa a las materias contenidas en el presente informe. Este informe no puede ser reproducido por cualquier medio o en parte alguna, sin el consentimiento previo de DLA Piper Chile SpA. (c) DLA Piper Chile SpA 2022.*