

Predio rol 153-263

«La Viña», lote LMNO, Tapihue

Bodega de vinos detenida hace unos 15 años, en evaluación para arrendar con destino **almacenamiento, refinación y comercialización de aceites vegetales** (soya y otros), a partir de **aceite crudo** que llega de la planta de extracción.

ROL SII 153-263	DESTINO SII Industria	AGUA DISPONIBLE 2 L/s	CUBAS INOX 5,6 mill. L	AVALÚO FISCAL \$1.117 mill.
DENTRO DEL LÍMITE URBANO No rural				

EMPEZAR POR ACÁ

Los papeles, en orden

17/20 pendientes

Tres fases. Las dos primeras cuestan poco o nada y definen si la tercera tiene sentido. En la columna «con quién» va la institución exacta donde se pide cada papel.

FASE 0 · AVERIGUAR SIN GASTAR

PAPEL	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	PARA QUÉ SIRVE
 Certificado de avalúo fiscal del rol 153-263	SII en línea con ClaveÚnica — zeus.sii.cl/avalu/cgi/br/brc110.sh	Gratis , inmediato	Obtenido. Falta el tipo Detallado , que es el único que trae la superficie · ver ↗
 Certificado de deuda de contribuciones	TGR en línea — tgr.cl	Gratis , inmediato	Obtenido: titular Viña Tapihue S.A. , sin mora, cuota de \$2.980.360 al 30-11-2026 · ver ↗
 Cartografía digital {SII-Mapas}	SII en línea — www4.sii.cl/mapasui/internet/	Gratis , inmediato	Obtenido. Área homogénea SSS101, banda de superficie 4.000-25.000 m² · ver ↗

PAPEL	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	PARA QUÉ SIRVE
☐ Historial del rol: permisos de edificación y recepción definitiva de la viña	DOM Casablanca, por escrito — Constitución 111 · (32) 227 7400	Gratis · días	Saber si lo construido está aprobado y qué destino se autorizó
☐ Informe previo de la DOM con que se otorgó la patente de la viña	DOM / Rentas, Municipalidad de Casablanca	Gratis · días	La prueba de que el uso de suelo ya fue aceptado ahí una vez
☐ Expediente del informe favorable art. 55 de la viña	SEREMI MINVU Valparaíso, oficina de partes (o Ley del Lobby)	Gratis · semanas	El antecedente más fuerte para repetir la autorización de uso no agrícola
☐ Dominio vigente y certificado de gravámenes	Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (presencial o en línea, según el Conservador)	Del orden de \$5.000 a \$10.000 cada uno	Quién es el dueño, si puede arrendar, y si hay hipotecas o prohibiciones
☐ Títulos de derechos de agua y aforo del pozo	El dueño · DGA, derechos registrados — dga.mop.gob.cl · Registro de Aguas del CBR	Gratis la consulta en DGA	Saber si el agua va incluida en el arriendo
FASE 1 · RESOLVER EL USO DE SUELO (ESTO DECIDE EL PROYECTO)			
PERMISO	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	PLAZO
☐ Certificado de Informaciones Previas , declarando INDUSTRIAL: almacenamiento y refinación de aceites vegetales. Cómo se pide (confirmado con la DOM el 15-10-2026): un correo a secretaria.dom@municipalidadcasablanca.cl con el rol, el RUT del solicitante y el tipo de certificado; la DOM contesta con el link de pago y, pagado el arancel, emite el certificado. Lo puede pedir cualquier persona: no hace falta ser el dueño.	DOM Casablanca — Constitución 111 · (32) 227 7400	0,20 UTM ≈ \$14.430	7 días (legal)
☐ Certificado de zonificación urbano-rural	DOM Casablanca	0,10 UTM ≈ \$7.215	Días
☐ Informe favorable art. 55 LGUC (obra ajena a la agricultura en suelo rural)	SEREMI MINVU Valparaíso, oficina de partes	Gratis el trámite (cuesta el expediente técnico)	Meses

PERMISO	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	PLAZO
☐ Consulta de pertinencia al SEIA: ¿el proyecto debe entrar al sistema de evaluación?	SEA, en línea con ClaveÚnica — pertinencia.sea.gob.cl	Gratis el ingreso (cuesta el informe técnico)	Meses
FASE 2 · HABILITAR LA OPERACIÓN			
PERMISO	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	CUÁNDO
☐ Permiso de edificación de obras nuevas o modificación	DOM Casablanca, con arquitecto	Derecho municipal: % del presupuesto de la obra , según la ordenanza de derechos	Después del CIP conforme
☐ Recepción definitiva de lo construido	DOM Casablanca	Derecho menor, según ordenanza	Al terminar obras, o al acreditar lo existente
☐ Autorización sanitaria del establecimiento	SEREMI de Salud Valparaíso	Sin costo el trámite (cuesta adecuar el local)	Si el aceite es para consumo humano
☐ Patente municipal por el giro propio	Rentas / Patentes, Municipalidad de Casablanca	Anual , según capital propio declarado (mínimo en UTM, según ordenanza)	CIP + recepción + informe sanitario
☐ Declaraciones SEC: eléctrica y de combustibles	SEC, por E-Declarador con instalador autorizado — sec.cl	Trámite sin costo ; cobra el instalador autorizado	Antes de operar
☐ Descarga de RILES y uso de agua de proceso	DGA · SEREMI de Salud · sanitaria	Sin costo el trámite; cuesta el sistema de tratamiento	Con el proyecto de proceso
☐ Sustancias peligrosas: soda cáustica y otros insumos, si superan umbral	SEREMI de Salud — DS 43/2015	Sin costo el trámite	Si aplica
☐ Régimen aduanero , si se almacena aceite importado para terceros	Servicio Nacional de Aduanas	Sin costo la consulta	Si aplica
SE PUEDE SACAR POR INTERNET, HOY MISMO			
TRÁMITE EN LÍNEA	ENLACE	COSTO	
Certificado de avalúo fiscal (SII, con ClaveÚnica)	zeus.sii.cl/avalu_cgi/br/brc110.sh	Gratis	
Cartografía digital del predio (SII Mapas)	www4.sii.cl/mapasui/internet/	Gratis	

TRÁMITE EN LÍNEA	ENLACE	COSTO
Deuda de contribuciones del rol (TGR)	tgr.cl → Certificado de deuda de contribuciones	Gratis
Derechos de agua registrados (DGA)	dga.mop.gob.cl → Derechos registrados	Gratis
Expedientes ambientales de la viña (SEIA)	sea.gob.cl → Buscador de proyectos	Gratis
Consulta de pertinencia ambiental (e-Pertinencia, con ClaveÚnica)	pertinencia.sea.gob.cl	Gratis
Pedir audiencia a una autoridad (Ley del Lobby)	infolobby.cl	Gratis
Si un servicio no contesta: solicitud de información (Ley de Transparencia)	portaltransparencia.cl	Gratis

El predio está en **suelo rural, fuera del límite urbano**: el plan regulador comunal no lo cubre, y por eso el uso no agrícola pasa por el art. 55 de la LGUC con informe de la SEREMI MINVU.

COMENTARIOS · LOS PAPELES, EN ORDEN Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

ESTADO AL 11-10-2026

Solicitudes en trámite (Ley de Transparencia)

Tres solicitudes ingresadas el **11-10-2026** por Cristián Alberto Holzmann Illanes (RUT 14.905.341-7), las tres con plazo de respuesta hasta el **10-11-2026** (20 días hábiles). Los organismos pueden pedir una prórroga de 10 días hábiles, avisando por el mismo portal.

ORGANISMO	QUÉ SE PIDIÓ	CÓDIGO	VENCE	RECIBO
SEA Servicio de Evaluación Ambiental	Copia íntegra de los expedientes 289312 y 360359 : Resolución de Inadmisibilidad 69/2004, resolución de rechazo, ICE e informes sectoriales. Responde por qué se rechazó en 2004.	AW004T0010103	10-11-2026	recibo ↗
Municipalidad de Casablanca Dirección de Obras Municipales	Historial del rol 153-263: permisos de edificación, recepciones definitivas, certificados emitidos, informe previo de la patente y art. 55. Responde si lo construido está aprobado.	MU030T0002821	10-11-2026	recibo ↗

ORGANISMO	QUÉ SE PIDIÓ	CÓDIGO	VENCE	RECIBO
MINVU Subsecretaría, con derivación a SEREMI Valparaíso	Expediente del informe favorable art. 55 del predio y los criterios para instalaciones industriales o de bodegaje en suelo rural. Es el que decide la viabilidad.	AP001T0009293	10- 11- 2026	recibo ↗
Seguimiento en portaltransparencia.cl → «Seguimiento de Solicitudes», con el código. Si no contestan dentro del plazo, se reclama ante el Consejo para la Transparencia (amparo), también en línea y gratis.				
COMENTARIOS · SOLICITUDES EN TRÁMITE Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.				
Sin comentarios todavía en esta sección.				

SECCIÓN 1	
El predio: identificación y catastro	
5/5 pendientes	
Rol de avalúo (SII)	00153-00263 — se escribe 153-263
Comuna	Casablanca, Región de Valparaíso
Nombre en el catastro	LA VIÑA LT LMNO — Ruta F-864-G
Titular	VIÑA TAPIHUE S.A. CERTIFICADO TGR DEL 11-10-2026
Ubicación SII	Rural VERIFICADO EN SII MAPAS
Destino SII	INDUSTRIA VERIFICADO EN EL CERTIFICADO DE AVALÚO
Coordenadas	-33.31291, -71.30009 (33°18'46"S / 71°18'00"O)
Coordenadas UTM 19S	E 285.874 · S 6.311.662
Límite urbano	Fuera, por unos 7,4 km VERIFICADO CONTRA ORDENANZA LOCAL DEL PRC
Avalúo total	\$1.117.285.461 (pesos 2.º semestre 2026)
Avalúo afecto / exento	Afecto \$1.117.285.461 · exento \$0 CERTIFICADO DE AVALÚO
Contribuciones	Sin deuda morosa · cuota de \$2.980.360 que vence el 30-11-2026 CERTIFICADO TGR
Reavalúo / área homogénea	RAV No Agrícola 2022 · SSS101 · valor de terreno \$2.679/m²
Superficie del predio	Banda del área homogénea: 4.000 a 25.000 m² (0,4 a 2,5 ha) EXACTA: PEDIR EL CERTIFICADO «DETALLADO»

Contexto

Misma ruta que Los Perales de Tapihue (km 15-19) y que el domicilio propio (Camino Tapihue, km 16,6)

QUÉ FALTA Y DÓNDE SE PIDE

DOCUMENTO O DATO	CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐ Certificado de avalúo (superficie, destino, afecto)	SII en línea, gratis, con ClaveÚnica	PENDIENTE
☐ Certificado de dominio vigente	Conservador de Bienes Raíces de Casablanca	PENDIENTE
☐ Certificado de gravámenes, prohibiciones e hipotecas	Conservador de Bienes Raíces de Casablanca	PENDIENTE
☐ Plano o mensura con deslindes y superficie	El dueño / archivo DOM	PENDIENTE
☐ Croquis de ubicación con portón, km y hitos	Se arma con las coordenadas ya conocidas	EN PREPARACIÓN

Ojo con esta diferencia, que es la clave del proyecto: que el SII lo tenga **inscrito como INDUSTRIA** es una clasificación **fiscal** — sirve para el impuesto y prueba que ahí funcionó una industria. Pero **no obliga a la DOM**: el uso de suelo lo autoriza la Dirección de Obras, y en suelo rural eso pasa por el **art. 55 LGUC** con informe de la SEREMI MINVU. Dos libros distintos: uno cobra, el otro autoriza. Por eso el CIP y el art. 55 son los que deciden (ver Sección 7).

CERTIFICADOS YA OBTENIDOS (11-10-2026)

Cada nombre de archivo es un enlace: **haz clic y se abre el documento en otra ventana**. El índice completo está en [fuentes/certificados/INDICE.html ↗](#).

DOCUMENTO	QUÉ DICE	ARCHIVO
Certificado de avalúo fiscal OBTENIDO	Avalúo total \$1.117.285.461, íntegramente afecto a impuesto (exento \$0). Destino: INDUSTRIA. Es del tipo Simple: no trae superficie .	01 avaluo fiscal 2026-2S.pdf ↗
Certificado de deuda de contribuciones (TGR) OBTENIDO	Titular VIÑA TAPIHUE S.A. · rol 040-00153-263 · sin deuda morosa . Cuota no vencida de \$2.980.360, vence el 30-11-2026 .	02 TGR deuda contribuciones.pdf ↗
Cartografía SII Mapas del rol OBTENIDO	Rol 153-263, rural, destino INDUSTRIA, área homogénea SSS101 : rango de superficie predial 4.000-25.000 m² y valor de terreno \$2.679/m² . Con esos números, casi todo el avalúo son construcciones e instalaciones , no suelo.	03 SII mapas rol 153-263.pdf ↗
16 avalúos de períodos anteriores (2010-2025) OBTENIDO	Todos con destino INDUSTRIA : en 16 años el SII nunca lo reclasificó como agrícola.	los 16, en el índice ↗

DOCUMENTO	QUÉ DICE	ARCHIVO
DIA 2004 del sistema de RILES OBTENIDA	La declaración completa (10 páginas): planta de tratamiento de 2.100 m², US\$151.000, 43 m³/día en vendimia. Sus coordenadas — 33°18'46"S / 71°18'02"O — son exactamente este predio.	06_SEIA_DIA_2004_RILES.pdf ↗
Búsqueda en el SEIA por titular HECHA	Dos expedientes a nombre de Viña Taphue Casablanca S.A. , ambos de 2004 y ninguno aprobado : el 289312 (No Admitido a Tramitación, Res. Inadmisibilidad 69/2004 del 14-04-2004) y el 360359 (Rechazado, presentado el 05-07-2004), los dos por el «Sistema de Acondicionamiento de RILES». No hay RCA del sistema de RILES.	exp. 289312 ↗ · exp. 360359 ↗
Catastro DGA de derechos concedidos, Región de Valparaíso REVISADO, CON ALERTA	«Viña Taphue S.A.» no aparece con derechos inscritos. Sí aparecen otras sociedades del sector (Agrícola e Inmobiliaria Valle Taphue Ltda., Agrícola Las Colinas de Taphue Ltda., Lomas de Taphue SpA) y derechos asociados a roles de la serie 153-xx. Falta confirmar de quién es el pozo de 2 L/s.	05_DGA_derechos_V_region.xls ↗
Boleta de electricidad — Energía de Casablanca OBTENIDA 13-10-2026	Factura 325492 , período 20-ago al 22-sep-2026. Cliente 2527-5 , tarifa AT-4.3 , suministro en Taphue La Retama s/n , medidor 51597312. Consumo 1.200 kWh , inyección 600 kWh , descuento por inyección \$235.010 (Ley 20.571) y remanente acumulado \$266.927. Titular: Viña San Rafael S.A. (RUT 96.822.190-6) — otra sociedad del grupo, no la dueña del predio.	11_boleta_electrica ↗
SERIE HISTÓRICA DEL AVALÚO		
PERÍODO	AVALÚO TOTAL	NOTA
1.er semestre 2010	\$299.166.080	Primer año descargado
1.er semestre 2013	\$360.987.551	
1.er semestre 2017	\$416.697.316	
1.er semestre 2018	\$608.482.290	+46 % — reavalúo
1.er semestre 2021	\$662.059.764	
1.er semestre 2022	\$857.459.729	+29 % — reavalúo

PERÍODO	AVALÚO TOTAL	NOTA				
1.er semestre 2024	\$1.005.090.285					
2.º semestre 2026	\$1.117.285.461	Vigente · avalúo afecto completo				
La serie completa (16 certificados, 2010-2025) está en la carpeta de certificados. Sirve como antecedente: durante todo el período de inactividad el SII mantuvo el destino INDUSTRIA .						
COMENTARIOS · EL PREDIO: IDENTIFICACIÓN Y CATASTRO Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.						
Sin comentarios todavía en esta sección.						
<table><tr><td></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td></td></tr></table>						

SECCIÓN 2
La cadena del aceite: qué pasa antes y qué se haría acá 3/3 pendientes
1. Extracción — no es acá. En la planta de molienda se lamina la soya y se extrae el aceite con hexano. De ahí salen dos productos: aceite crudo y harina. El hexano se recupera y se recicla dentro de esa misma planta. 2. Refinación — esto sí es acá. El aceite crudo llega en camión y se refina: ◦ Desgomado (si el crudo no viene desgomado): agua y ácido, se separan las gomas. ◦ Neutralización: con soda cáustica (refinación química) o por destilación con vapor (refinación física). ◦ Blanqueo: tierras decolorantes y vacío. ◦ Desodorización: vapor a alta temperatura y vacío — es lo que define sabor y calidad. ◦ Opcional: winterización o fraccionamiento (enfriamiento lento y controlado) — acá se usan las camisas y el equipo de frío de las cubas. 3. Almacenamiento, envasado y comercialización. Sobre el hexano: no se usa en la refinación. Es el solvente de la <i>extracción</i>, un paso antes en la cadena. Acá no se almacena hexano, y eso cambia los permisos: no hay que declarar almacenamiento de sustancias peligrosas por solventes, y el riesgo de incendio es de líquido combustible (aceite), no de inflamable. Lo que sí se maneja en la refinación: soda cáustica (corrosiva; DS 43/2015 si supera umbral), tierras de blanqueo usadas y RILES con carga orgánica alta (aguas de lavado y borra). Un dato a confirmar con quien provea el crudo: el aceite crudo puede traer trazas de hexano residual —se mide en ppm y tiene límite comercial—. Se verifica con el certificado de análisis de cada carga. DEFINICIONES QUE FALTAN (CAMBIAN LOS PERMISOS)

DEFINICIÓN		POR QUÉ IMPORTA	
¿Certificación de qué tipo? sanitaria / identidad preservada (no transgénico, ProTerra, RTRS, ISCC) / calidad de laboratorio		La sanitaria activa a la SEREMI de Salud; la identidad preservada obliga a cubas dedicadas y trazabilidad ; la de calidad define el laboratorio	
¿Refinación química (soda) o física (vapor)?		Define el RILES, los insumos y el consumo de vapor	
¿Se recibe crudo desgomado o sin desgomar?		Define si la planta necesita desgomado propio	
¿Se hará winterización o fraccionamiento?		Define si se necesita frío industrial y qué camisas se usan	
Capacidad objetivo de refinación (t/día) y régimen (continuo o por campañas)		Define agua, vapor, energía y tamaño de planta	
¿Se almacena para terceros o solo producto propio?		Cambia la responsabilidad, los seguros y el rol frente a la autoridad sanitaria	
¿El aceite crudo se importa o es de producción nacional?		Si se importa y se almacena para terceros, entra el régimen aduanero de depósito	
QUÉ FALTA AVERIGUAR			
DATO		CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐	Certificado de análisis del aceite crudo: hexano residual, acidez, fósforo, humedad	Quien provea el crudo	PENDIENTE
☐	Diagrama de proceso y balances: qué pasos se hacen acá y con qué insumos	Diseño propio / ingeniería	PENDIENTE
☐	Destino del producto: exportación, industria o retail	Definición interna	PENDIENTE
COMENTARIOS · LA CADENA DEL ACEITE: QUÉ PASA ANTES Y QUÉ SE HARÍA ACÁ			
Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.			
Sin comentarios todavía en esta sección.			

SECCIÓN 3
Historia y situación legal del predio 5/6 pendientes
- Ahí funcionó una bodega de vinos que procesaba y vendía: el paquete completo de permisos debió existir (patente por el giro, resolución sanitaria, recepción definitiva, planta de RILES y —por ser suelo rural— informe favorable del art. 55 LGUC). DICHO POR EL ARRENDADOR - La planta dejó de operar hace unos 15 años porque se secaron los pozos. DICHO POR EL ARRENDADOR

- **El titular es VIÑA TAPIHUE CASABLANCA S.A.** — el mismo nombre que aparece en el certificado de la TGR. VERIFICADO EN EL SEIA Y EN LA TGR
- **En el SEIA hay dos expedientes a su nombre, y ninguno prosperó:** [N.º 289312](#) (**No Admitido a Tramitación**, Resolución de Inadmisibilidad 69/2004 del **14-04-2004**) y [N.º 360359](#) (**Rechazado**, presentado el **05-07-2004**). Ambos: «Sistema de Acondicionamiento de Residuos Industriales Líquidos», consultora ACQUACHILE. NO HAY RCA DEL SISTEMA DE RILES
La DIA de 2004 describe el proyecto: planta de tratamiento de **2.100 m²**, inversión **US\$151.000**, **43 m³/día** en vendimia (DBO5 4.000 mg/L) y **22 m³/día** en temporada baja, para reutilizar el agua tratada en riego de viñedos. Sus coordenadas son **33°18'46"S / 71°18'02"O** — **el mismo predio**. El texto de las resoluciones (la inadmisibilidad 69/2004 y el rechazo) **no está publicado**: se pide por Ley de Transparencia al SEA. RECONSTRUIDO DEL ARCHIVO DEL SEA
- El grupo **nunca dejó de pagar patentes ni contribuciones**: expediente municipal vivo. DICHO POR EL ARRENDADOR
- Varias **cubas se han vendido**: la capacidad pasó de 7 a unos 5,6 millones de litros. DICHO POR EL ARRENDADOR

QUÉ SE HEREDA Y QUÉ NO

SOBREVIVE	NO SOBREVIVE
Recepción definitiva de las construcciones (es permanente mientras no se altere lo recibido)	Patente : no se transmite, va por giro y por RUT — hay que pedir una nueva
Uso industrial ya reconocido en el predio (SII) — refuerza el art. 55	Resolución sanitaria del vino: es de ese establecimiento y ese rubro; se pide nueva
Informe favorable art. 55 de la época — debería existir en el expediente MINVU	RILES / RCA de la viña: no cubren la actividad nueva
Instalaciones : galpones, cubas, RILES, romana, empalme industrial	Caldera y estanque de diésel sin regularizar ante la SEC

DOCUMENTOS A PEDIR

DOCUMENTO	CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐ Historial del rol : permisos de edificación, recepción definitiva, cambios de destino	DOM Casablanca, por escrito	CLAVE
☐ Informe favorable art. 55 LGUC de la viña (construcciones ajenas a la agricultura)	SEREMI MINVU Región de Valparaíso	CLAVE
☐ Patente vigente: giro, titular, estado de pago, y cese cuando corresponda	Rentas / Patentes, Municipalidad de Casablanca	PENDIENTE
☐ Resolución sanitaria histórica del establecimiento	SEREMI de Salud Valparaíso	PENDIENTE
☒ DIA / RCA de la viña (RILES y planta)	SEIA — exp. 360359 y exp. 289312	REVISADO: NO HAY RCA
☐ Título y escritura del predio (cadena de dominio)	El dueño / CBR Casablanca	PENDIENTE

COMENTARIOS · HISTORIA Y SITUACIÓN LEGAL DEL PREDIO

Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

SECCIÓN 4

Agua

7/7 pendientes

- Antes **30 L/s**; hoy **2 L/s**. No alcanza para regar los viñedos, sí para la planta de aceites.

DICHO POR EL ARRENDADOR
- **2 L/s = 7,2 m³/h = 172,8 m³/día**. Con recirculación, la reposición real de una planta de acopio y refinación es del orden de 1-2 m³/h (0,3-0,6 L/s): **sobra entre 3 y 6 veces**.

EL CAUDAL ALCANZA
- Los pozos secos son la razón por la que el grupo detuvo la operación.
- **Revisado el catastro DGA de derechos concedidos de la Región de Valparaíso** (descargado el 11-10-2026): «**Viña Taphue S.A.**» **no aparece** con derechos inscritos. Sí figuran otras sociedades del sector (Agrícola e Inmobiliaria Valle Taphue Ltda., Agrícola Las Colinas de Taphue Ltda., Lomas de Taphue SpA) y derechos asociados a roles de la serie 153-xx. **Falta confirmar de quién es el pozo de 2 L/s.**

ALERTA

LO QUE QUEDA POR ASEGURAR

DOCUMENTO O DATO	CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐ Títulos de derechos de aprovechamiento: caudal, permanente o eventual, continuo o discontinuo	Registro de Aguas, CBR / el dueño	DEBE QUEDAR EN EL CONTRATO
☐ Aforo (prueba de bombeo), profundidad y estado de la bomba	El dueño / empresa de sondajes	PENDIENTE
☐ Zonas de prohibición o restricción del acuífero de Casablanca; Catastro Público de Aguas	DGA (MOP)	CATASTRO REVISADO: SIN DERECHOS A NOMBRE DE VIÑA TAPIHUE S.A.

DOCUMENTO O DATO	CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐ De quién es el pozo y los 2 L/s: a qué sociedad o persona están inscritos	Registro de Aguas del CBR Casablanca · el dueño · facturas de electricidad del pozo	IRRENUNCIABLE ANTES DE FIRMAR
☐ Estanque de acumulación (1-3 días) y respaldo de captación	Diseño propio	DECISIÓN DEL PROYECTO
☐ Agua potable para oficinas y proceso: ¿red, pozo con tratamiento, camiones?	Municipalidad / SEREMI Salud	PENDIENTE
☐ Descarga de RILES: reutilización de la planta existente y normativa aplicable	Expediente SEIA + DGA / sanitaria	LA PLANTA EXISTE PERO SIN RCA: LOS DOS INTENTOS DE 2004 NO PROSPERARON
COMENTARIOS · AGUA Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra. Sin comentarios todavía en esta sección. 		

SECCIÓN 5
Energía: solar, empalme y calderas 4/6 pendientes
- La boleta eléctrica está en mano (factura 325492, 20-ago al 22-sep-2026) y con ella el retrato eléctrico del predio: suministro en Tapihue La Retama s/n, N.º de cliente 2527-5, tarifa AT-4.3 (alta tensión), medidor 51597312, potencia conectada > 20 kVA, demanda suministrada 9,0 kW e interruptor de 250 A — esto último, dicho por Chilquinta el 13-10-2026—. EN MANO - El titular del suministro es Viña San Rafael S.A. (RUT 96.822.190-6, Casilla 35, San Rafael), no la dueña del predio: el contrato eléctrico vive en otra sociedad del grupo. Las boletas llegan a

ccastillo@viawines.com —Vía Wines, el grupo que opera la viña— y a **finanzas@deltactivos.com** —Delta Activos, empresa de **O&M solar**—. FALTA EL TRASPASO

- **La planta solar no está «solo inyectando»: está en medición neta.** La boleta trae el **descuento por inyección de la Ley 20.571** —600 kWh del período, \$235.010— y un **remanente acumulado de \$266.927** a favor de la cuenta. Es mejor régimen que el net billing de la Ley 21.118, que paga la inyección a precio de inyección: acá la energía se acumula como saldo. CORRIGE LO DICHO POR EL ARRENDADOR
- **Consumo chico, empalme grande.** 1.200 kWh al mes y 9,0 kW de demanda es lo que consume hoy un predio detenido. El empalme es de alta tensión y el interruptor de 250 A da del orden de **173 kVA a 400 V**: el techo del sitio es holgado. Lo que falta es el otro lado de la comparación — **el peak del proyecto**: bombeo, frío y, sobre todo, el calor de proceso si se electrifica. MARGEN POR CONFIRMAR
- **Un número sin conciliar:** por teléfono Chilquinta dio **potencia solicitada 153**, que no aparece en la boleta ni calza con los 9,0 kW de demanda. Hay que aclarar de dónde sale y en qué unidad está. POR ACLARAR
- **Caldera antigua a diésel**, con el estanque de combustible **sin regularizar** (debía ir enterrado y nunca se hizo). PROBLEMA HEREDADO
- Sinergia propuesta: PV + bomba de calor + **acumulador de agua caliente** cubre el calor de 40-80 °C que pide el aceite y saca el diésel de la ecuación. Con la planta en medición neta, **autoconsumir vale más que inyectar**.

QUÉ FALTA AVERIGUAR

DATO O DOCUMENTO	CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐ Potencia instalada (kWp) y generación anual (kWh)	El dueño / monitoreo del inversor	PENDIENTE
☒ ~~Contrato de generación distribuida (Ley 21.118) y titularidad; traspaso a nombre del arrendatario~~	Distribuidora eléctrica (la de la boleta)	BOLETA EN MANO — factura 325492 (20-ago al 22-sep-2026): Ley 20.571 (medición neta, no net billing), inyección de 600 kWh descontada por \$235.010 y remanente acumulado de \$266.927 . Titular del suministro: Viña San Rafael S.A. (RUT 96.822.190-6), no la dueña del predio. Falta: de quién son los paneles y el traspaso
☒ ~~Capacidad contratada (kVA) y peak de la planta nueva~~	Boleta / distribuidora	AT-4.3 · CLIENTE 2527-5 — potencia conectada > 20 kVA , demanda suministrada 9,0 kW y consumo de 1.200 kWh al mes, según la boleta. El 153 y los 250 A que dio Chilquinta por teléfono no aparecen ahí: falta conciliarlos y estimar el peak del proyecto
☐ Declaraciones SEC de la instalación eléctrica (15 años sin uso)	SEC / E-Declarador	PENDIENTE
☐ Caldera: combustible, capacidad, registro y revisión vigente	SEREMI de Salud / el dueño	PENDIENTE

DATO O DOCUMENTO	CON QUIÉN SE OBTIENE	ESTADO
☐ Estanque de diésel: regularizar (DS 160/2008, SEC) o excluirlo del contrato y definir el pasivo	SEC / el dueño	DEFINIR ANTES DE FIRMAR

COMENTARIOS · ENERGÍA: SOLAR, EMPALME Y CALDERAS Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

SECCIÓN 6

Infraestructura y activos10/10 pendientes

- Cubas: todas de **acero inoxidable**, con **camisa calentada por calderas**; las exteriores de doble pared con aislante. **Sin serpentín**: el enfriamiento es por **película de agua** que cae por fuera y se recoge abajo.

DICHO POR EL ARRENDADOR

HAY FOTOS POR REVISAR
- Capacidad: **7.000.000 L** originales, hoy ≈ **5.600.000 L** (5.600 m³) tras vender cubas.
- Tiene **romana** (balanza de camiones) y **planta de RILES** de la viña.

DICHO POR EL ARRENDADOR

LO QUE HAY QUE LEVANTAR EN TERRENO Y POR ESCRITO

DATO O DOCUMENTO	DÓNDE SE OBTIENE	ESTADO
☐ Inventario de cubas : número, capacidad unitaria, material, año, placas, estado, camisas	El dueño + visita a terreno	BASE DE LA TASACIÓN
☐ Verificar que no haya cobre, latón ni galvanizado en contacto con el aceite	Inspección física	PENDIENTE

DATO O DOCUMENTO	DÓNDE SE OBTIENE	ESTADO
☐ Espesores por ultrasonido y revisión de corrosión bajo aislante y anclajes	Empresa de inspección	PENDIENTE
☐ Registros de contenido previo y lavados (vino = contenido benigno, ayuda en auditoría)	El dueño	PENDIENTE
☐ Romana: capacidad y aprobación / verificación vigente ante pesos y medidas	El dueño / organismo de verificación	PENDIENTE
☐ Planta de RILES: capacidad, estado y posibilidad de reutilizarla para el proceso de aceites	El dueño + expedientes SEIA 360359 y 289312	EXISTE, PERO SIN RCA: HAY QUE EVALUARLA COMO INSTALACIÓN NUEVA
☐ Chiller / equipo de frío: capacidad (define si se puede winterizar, no solo acopiar)	El dueño	PENDIENTE
☐ Superficie construida por galpón, altura libre, oficinas, laboratorio, andenes	Planos del dueño + medición	PENDIENTE
☐ Titularidad de cubas y equipos (¿del dueño del suelo? ¿leasing? ¿incluidos en el arriendo?)	El dueño / contrato	SI NO ESTÁ ESCRITO, NO ES TUYO
☐ Fotos de cubas, calderas, romana y estanque (para ficha del activo)	Equipo del proyecto	EL ARRENDADOR LAS TIENE

COMENTARIOS · INFRAESTRUCTURA Y ACTIVOS Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

SECCIÓN 7

Ruta de permisos

10/10 pendientes

El predio está en **suelo rural, fuera del límite urbano**: el plan regulador comunal no lo cubre. El uso no agrícola se autoriza por la vía del **art. 55 de la LGUC**, con informe favorable de la SEREMI MINVU.

PERMISO	QUIÉN LO OTORGA	ESTADO
☐ Certificado de Informaciones Previas , declarando INDUSTRIAL (almacenamiento, refinación y comercialización de aceites) · 0,20 UTM ≈ \$14.430 · plazo 7 días	DOM Casablanca	PRIMER PASO
☐ Certificado de zonificación urbano-rural (complemento barato del CIP) · 0,10 UTM ≈ \$7.215	DOM Casablanca	PENDIENTE
☐ Informe favorable art. 55 LGUC para la instalación nueva (construcciones ajenas a la agricultura)	SEREMI MINVU Valparaíso	DEFINE VIABILIDAD
☐ Permiso de edificación de obras nuevas o modificación (estanques, planta, laboratorio)	DOM Casablanca	SEGÚN PROYECTO
☐ Recepción definitiva de lo existente (si no está, se regulariza; si está, se acredita)	DOM Casablanca	POR CONFIRMAR
☐ Patente municipal por el giro propio (RUT propio, informe previo de la DOM, recepción, informe sanitario)	Municipalidad de Casablanca	DESPUÉS DEL CIP
☐ Autorización sanitaria del establecimiento (si el aceite es para consumo humano)	SEREMI de Salud Valparaíso	SEGÚN DESTINO
☐ Consulta de pertinencia al SEIA — insumos y residuos del proceso: soda cáustica, tierras de blanqueo, RILES. No hay hexano en la refinación	SEA	ANTES DE INVERTIR
☐ Soda cáustica y otros insumos corrosivos — DS 43/2015 (el hexano no se maneja acá)	SEREMI de Salud	SI APLICA
☐ Régimen aduanero si se almacena aceite importado para terceros	Servicio Nacional de Aduanas	SI APLICA

Verificación hecha: el límite urbano de Casablanca (puntos C1-C18 del PRC) abarca E 273.915-278.435; el predio está en E ≈ 285.874, unos 7,4 km al oriente. Es rural sin discusión.

COMENTARIOS · RUTA DE PERMISOS

Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

SECCIÓN 8		
Condiciones mínimas para seguir evaluando		11/11 pendientes
No es la negociación: son las condiciones sin las cuales no vale la pena gastar en estudios ni en permisos.		
CONDICIÓN	POR QUÉ	ESTADO
☐ Suspensiva: el arriendo rige solo si el CIP sale conforme y se obtienen los permisos	No pagar renta por un predio que la DOM no autoriza	IRRENUNCIABLE
☐ Plazo largo (5-10 años) con opción de renovación	Cubas y planta no se amortizan en un año	NEGOCIAR
☐ Agua: pozo, derechos y servidumbres incluidos o cedidos por escrito	Sin agua no hay planta; el derecho puede venderse a otro	IRRENUNCIABLE
☐ Cubas y equipos incluidos en el arriendo, o con opción de compra	Están vendiéndolas: la capacidad puede desaparecer	IRRENUNCIABLE
☐ Traspaso del contrato eléctrico y de generación distribuida	Los excedentes solares se pagan al titular	NEGOCIAR
☐ Pasivo del estanque de diésel y de cualquier derrame: del dueño, por escrito	No heredar contaminación de suelo	IRRENUNCIABLE
☐ Mejoras: lo que instale el arrendatario es suyo, retirable o indemnizable	Estanques, cañerías, laboratorio	NEGOCIAR
☐ Contribuciones y patente: quién paga cada una	Avalúo \$1.117 millones: no es despreciable	NEGOCIAR
☐ Autorización escrita del dueño para tramitar permisos, patente y autorizaciones a nombre del arrendatario	Sin eso, la DOM puede no recibir la solicitud	IRRENUNCIABLE
☐ Oponibilidad: escritura pública e inscripción, para que una venta del predio no borre el arriendo	El grupo puede vender	VER CON ABOGADO

CONDICIÓN	POR QUÉ	ESTADO
☐ Garantías que va a pedir el grupo (boleta de garantía, aval, seguros)	Negocian como corporativo	PREPARAR

COMENTARIOS · CONTRATO DE ARRIENDO: CLÁUSULAS MÍNIMAS

Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

SECCIÓN 9		
Dónde se pide cada cosa		
INSTITUCIÓN	QUÉ SE PIDE AHÍ	CÓMO
DOM — Municipalidad de Casablanca	CIP, certificado de zonificación, historial del rol, recepción definitiva	Constitución 111, Casablanca · (32) 227 7400 (mesa) · (32) 227 7580 (Obras)
Rentas / Patentes — Municipalidad	Patente vigente: giro, titular, deuda; cese de la anterior; patente nueva	Mismo edificio municipal
SEREMI MINVU Valparaíso	Expediente del informe favorable art. 55 (época de la viña) y solicitud del nuevo	Oficina de partes / Ley de Lobby
SEREMI de Salud Valparaíso	Resolución sanitaria histórica y autorización nueva; calderas; sustancias peligrosas	Oficina de partes
Conservador de Bienes Raíces de Casablanca	Dominio vigente, gravámenes y prohibiciones; en su caso, Registro de Aguas	Certificados pagados, presencial o en línea
SII — en línea	Certificado de avalúo (superficie, destino, afecto) y cartografía digital del predio	Certificado de avalúo · SII Mapas · con ClaveÚnica o clave tributaria · gratis
TGR — en línea	Certificado de deuda de contribuciones del rol	tgr.cl → Certificado de deuda de contribuciones · gratis
DGA (MOP) — en línea	Derechos de agua registrados; zonas de prohibición o restricción; Catastro Público de Aguas	dga.mop.gob.cl → Derechos registrados · oficina regional para trámites de pozo
SEA / SEIA — en línea	Expediente ambiental de la viña; consulta de pertinencia del proyecto nuevo	sea.gob.cl · pertinencia.sea.gob.cl (e-Pertinencia, con ClaveÚnica) · gratis

INSTITUCIÓN	QUÉ SE PIDE AHÍ	CÓMO
Ley del Lobby — en línea	Pedir audiencia o información a DOM, SEREMI MINVU y SEREMI de Salud (deja registro y obliga a responder)	infolobby.cl · gratis
Ley de Transparencia — en línea	Si un servicio no contesta el historial del rol o el expediente art. 55	portaltransparencia.cl · gratis · respuesta en 20 días hábiles
Distribuidora eléctrica	Capacidad de empalme, contrato de generación distribuida, factibilidad	La que figura en la boleta
SEC	Declaraciones de electricidad y de combustibles (E-Declarador)	sec.cl
El dueño / grupo	Todo el expediente del inmueble: planos, recepción, art. 55, sanitaria, títulos de agua, inventario de cubas	Carta formal de solicitud de antecedentes

COMENTARIOS · DÓNDE SE PIDE CADA COSA Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.

Sin comentarios todavía en esta sección.

SECCIÓN 10

Riesgos y preguntas abiertas

RIESGO	ESTADO	QUÉ LO CIERRA
La DOM no autoriza el uso industrial en suelo rural	ALTO IMPACTO	El CIP y el informe art. 55
El agua no queda incluida en el contrato	ALTO IMPACTO	Cláusula de agua y derechos
Los 2 L/s no están inscritos a nombre del dueño: «Viña Taphue S.A.» no aparece en el catastro DGA	ALTO IMPACTO	Registro de Aguas del CBR + confirmación escrita del dueño
Las cubas se venden antes o durante el arriendo	MEDIO	Inventario + inclusión u opción de compra
Construcciones sin recepción definitiva	MEDIO	Historial del rol en la DOM
El proyecto entra al SEIA y suma un año	MEDIO	Consulta de pertinencia previa
La planta de RILES existente no tiene RCA (dos DIA de 2004 rechazadas): reutilizarla puede obligar a evaluar la instalación como nueva	MEDIO	Consulta de pertinencia + criterio del SEA

RIESGO	ESTADO	QUÉ LO CIERRA
Pasivo ambiental del estanque de diésel	MEDIO	Cláusula + revisión de suelo
El grupo vende el predio con el arriendo adentro	MEDIO	Arriendo inscrito / oponibilidad
Certificación de identidad preservada mal diseñada (sin segregación)	MEDIO	Definir tipo de certificación antes de invertir
Excedentes solares siguen pagándose al dueño	BAJO	Traspaso del contrato de generación distribuida
PREGUNTAS ABIERTAS PARA ANDRÉS Y MIGUEL		
• ¿Conocemos el titular real del predio y quién firma por el grupo? • ¿Tenemos fotos y medidas de las cubas, o hay que ir a terreno? • ¿La romana está aprobada y vigente? • ¿Hay chiller y de qué capacidad? • ¿El laboratorio de certificación ya existe en alguna parte o hay que montarlo? • ¿Qué capacidad de refinación queremos y con qué tecnología? • ¿De dónde llega el aceite crudo y con qué certificado de análisis (hexano residual, acidez, fósforo)? • ¿Quién paga los estudios previos (CIP, art. 55, pertinencia) mientras el arriendo no existe?		
COMENTARIOS · RIESGOS Y PREGUNTAS ABIERTAS Andrés y Miguel: anoten aquí lo que falta o lo que no cuadra.		
Sin comentarios todavía en esta sección.		

COMENTARIOS DE TODO EL EXPEDIENTE

Los comentarios de las doce secciones se guardan en el servidor y los ve todo el equipo. Este botón los junta en un solo texto, para copiarlo, bajarlo o mandarlo por correo.

Expediente generado el 11 de octubre de 2026 a partir de lo conversado y de los documentos revisados (SII Mapas, Ordenanza Local del PRC de Casablanca, formulario y arancel de la DOM Casablanca). Los datos marcados «dicho por el arrendador» no son fuente hasta verificarse con documento.