

Predio rol 153-263

«La Viña», lote LMNO, Tapihue, Casablanca

Qué se está evaluando, qué documentos ya están en mano, qué se pidió y qué falta pedir. El resumen y cada sección terminan con una caja para que Andrés y Miguel anoten lo que falte o lo que no cuadre.

DESTINO SII Industria	UBICACIÓN Rural fuera del límite urbano	TITULAR Viña Tapihue S.A.	AGUA 2 L/s	EMPALME AT-4.3 alta tensión · 250 A
CUBAS 5.600 m³	AVALÚO \$1.117 millones	COMPRADOR Agrosuper La Vinilla · 6 km		

RESUMEN

Resumen del proyecto

El proyecto, en una frase. Arrendar este predio —una bodega de vinos detenida hace unos quince años— para **almacenar, refinar y comercializar aceites vegetales** que llegan ya como **aceite crudo** desde la planta de extracción. El hexano es de la extracción, no de acá: lo que se hace en el predio es **refinación** —desgomado, neutralización, blanqueo y desodorización—.

Lo que falta por definir:

- ¿Certificación **sanitaria** —consumo humano—, **identidad preservada**, o solo calidad de laboratorio?
- ¿Qué productos exigen **temperatura controlada**, en qué rango y en qué sentido: frío o calefacción?
¿Entra melaza?
- ¿**Refinación química o física**? Define el RILES, los insumos y el consumo de vapor.
- ¿**Capacidad objetivo** en toneladas por día, y régimen: continuo o por campañas?
- ¿El **crudo llega desgomado** o hay que desgomar acá?
- ¿Las **cubas** se compran o se arriendan?

El detalle de cada una está en la **sección 6**, y se pueden comentar ahí mismo.

Pero no todo el aceite se refina acá: hay dos flujos. Uno es el de **refinación propia** —el crudo que llega de la extractora—. El otro es **solo almacenaje**: hay aceites que **llegan ya refinados** y lo único que hacen en el predio es **quedarse un tiempo** mientras se completa la **certificación** que pide el comprador. A esos no se les hace proceso: se guardan, se certifican y salen.

Y quién manda en el diseño es el comprador. Es la planta de **Agrosuper** —produce cerdos y usa el aceite como insumo de alimento animal—, y el requisito es que el aceite llegue **libre de aflatoxinas**: hay norma chilena y límite legal, y están en la **sección 4**. El tiempo que el aceite ocupa la cuba **no lo fija una norma: lo fija lo que demora la certificación** (≈ 30 días según lo entendido). Ese requisito es el que define el laboratorio, la segregación de cubas y el tiempo de permanencia.

Y queda cerca. La planta está en **La Vinilla**, a **$\approx 6,1$ km en línea recta** del predio —casi recto al sur— y **$\approx 7,2$ km por camino**: unos **11 minutos**. Para un insumo que se mueve en camión, esa cercanía es parte del atractivo del predio.

Lo que decide si se puede: que la DOM autorice el uso industrial en suelo rural (art. 55 LGUC) y que el agua del pozo quede amarrada al contrato. Todo lo demás es tiempo y plata.

Cómo usar este informe. Las casillas marcan lo que ya se consiguió. Los comentarios de las cajas **los ve todo el equipo**: quedan guardados en el servidor del informe y se actualizan solos, sin que nadie tenga que mandar nada. Cada comentario se puede **responder** —la respuesta queda colgada de él, como en una conversación—. Al final hay botones para juntarlos, copiarlos o bajarlos.

COMENTARIOS · RESUMEN DEL PROYECTO Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.

Sin comentarios todavía en esta sección.

1

Qué es el predio

- **Rol SII 153-263** (00153-00263) · comuna de **Casablanca** · «LA VIÑA LT LMNO», Ruta F-864-G, Tapihue. Coordenadas $33^{\circ}18'46''\text{S}$ / $71^{\circ}18'00''\text{O}$.

- **Titular: VIÑA TAPIHUE S.A.** (razón social completa en el SEA: *Viña Taphue Casablanca S.A.*, RUT 96.938.100-1). Sociedad **vigente**, capital \$12.286.869.033 en 7.928.135 acciones, con dos accionistas: **Share Capital Corporation (77,62 %)** y **Leytonstone Holdings do Brasil (22,38 %)** —así quedó en la modificación publicada en el Diario Oficial del 17-10-2020—. Sus giros registrados son agrícolas y **tres inmobiliarios/financieros** (fondos de inversión, alquiler de inmuebles, compraventa de inmuebles), ninguno vitivinícola. En el expediente del SEA de 2004 el domicilio del titular es «**Fundo La Retama s/n, Taphue, Casablanca**» y el contacto, **Juan Pablo Castillo Errázuriz**. **Ojo:** el RUT no aparece en los certificados que tenemos —la TGR imprime solo el nombre—, así que atar el rol a esa sociedad es inferencia; **quién es dueño hoy lo dice el dominio vigente del CBR**, que está pendiente, y el avalúo *Simple con datos del propietario*, que es gratis y en línea.
- Funcionó como **bodega de vinos** que elaboraba y vendía. Paró hace unos 15 años porque **se secaron los pozos**.
- El SII lo tiene **inscrito como INDUSTRIA** y así se mantuvo 16 años, sin reclasificación agrícola. **Ojo con eso:** es una clasificación *tributaria* —sirve como antecedente, pero **no autoriza el uso**. Para el **due diligence**, que el predio admita actividad industrial tiene que quedar confirmado **desde la DOM** (CIP y art. 55 LGUC). El SII clasifica para cobrar; la DOM autoriza.
- Está **fuera del límite urbano** (unos 7,4 km al oriente): es suelo rural y el plan regulador comunal no lo cubre.
- Infraestructura: cubas de acero inoxidable con camisa y aislante ($\approx 5.600 \text{ m}^3$), galpones, **romana**, planta de **RILES**, **empalme industrial**, **planta solar** en operación y caldera antigua a diésel. **No hay laboratorio equipado:** el de certificación está en el plan y hay que montarlo desde cero.

COMENTARIOS · 1 · QUÉ ES EL PREDIO Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.

Sin comentarios todavía en esta sección.

DOCUMENTO	QUÉ APORTA	ARCHIVO
☒ Certificado de avalúo fiscal (2.º sem. 2026)	Avalúo \$1.117.285.461, íntegramente afecto. Destino INDUSTRIA. Es el tipo Simple: no trae superficie.	01 ↗
☒ Certificado de deuda de contribuciones (TGR)	Titular Viña Tapihue S.A. , sin deuda morosa; cuota de \$2.980.360 que vence el 30-11-2026.	02 ↗
☒ Cartografía digital SII Mapas	Área homogénea SSS101: banda de superficie 4.000-25.000 m² y terreno a \$2.679/m² → casi todo el avalúo son construcciones.	03 ↗
☒ 16 avalúos históricos (2010-2025)	Serie completa: \$299 millones en 2010 → \$1.005 millones en 2024. Siempre INDUSTRIA.	índice ↗
☒ DIA 2004 del sistema de RILES (10 páginas)	Planta de 2.100 m², US\$151.000. Bases de diseño: 43 m³/día en vendimia (1,8 m³/h; DBO ₅ 4.000 mg/L) y 22 m³/día en temporada baja (0,9 m³/h). Efluente tratado a riego de viñedos (instructivo SAG). Residuos sólidos: lo separado en el filtro parabólico más una capa de lodo al año , dispuesta en el terreno como abono. Sus coordenadas son exactamente este predio .	06 ↗
☒ Catastro DGA de derechos concedidos , Región de Valparaíso	Viña Tapihue S.A. no aparece con derechos. Hay otras sociedades «Tapihue» del sector. Falta saber de quién es el pozo.	05 ↗
☒ Croquis de ubicación para la solicitud del CIP	Mapa con la cruz en el predio, escala de 200 m, coordenadas UTM y líneas para dibujar el portón y los hitos.	croquis ↗

DOCUMENTO	QUÉ APORTA	ARCHIVO
✓ Boleta de electricidad — factura 325492, período 20-ago al 22-sep-2026	El retrato eléctrico del predio: cliente 2527-5, tarifa AT-4.3 (alta tensión), suministro en Tapihue La Retama s/n, medidor 51597312, potencia conectada > 20 kVA y demanda de 9,0 kW. Consumo 1.200 kWh e inyección 600 kWh, con descuento por inyección Ley 20.571 de \$235.010 —o sea, medición neta, no net billing— y remanente acumulado de \$266.927 a favor. El suministro está a nombre de Viña San Rafael S.A. (RUT 96.822.190-6), otra sociedad del grupo; las boletas llegan a Vía Wines y a Delta Activos (O&M solar).	11 ↗
COMENTARIOS • 2 • LO QUE YA ESTÁ EN MANO		
Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.		
Sin comentarios todavía en esta sección.		

3

Lo que ya se pidió (y cuándo llega)

5 por conseguir

Tres solicitudes por Ley de Transparencia, ingresadas el **11-10-2026** a nombre de Cristián Alberto Holzmann Illanes. Las tres vencen el **10-11-2026** (20 días hábiles). Los organismos pueden pedir una prórroga de 10 días hábiles avisando por el portal.

Y dos consultas **por correo**, enviadas el **15-10-2026**: los certificados a la Dirección de Obras y la situación de la patente a Rentas. No tienen plazo legal —van por la buena voluntad de la mesa—, así que conviene insistir por teléfono si no contestan.

ORGANISMO	QUÉ SE PIDIÓ	CÓDIGO	VENCE	RECIBO
☐ SEA	Copia íntegra de los expedientes 289312 y 360359 : Resolución de Inadmisibilidad 69/2004, resolución de rechazo con su fundamentación, ICE e informes sectoriales. Responde por qué se rechazó en 2004.	AW004T0010103	10-11-2026	recibo ↗

ORGANISMO	QUÉ SE PIDIÓ	CÓDIGO	VENCE	RECIBO
☐ Municipalidad de Casablanca (DOM)	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 ↗
☐ MINVU (derivado 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 ↗
☐ DOM Casablanca (correo)	CIP declarando el destino industrial y certificado de zonificación urbano-rural , pedidos a secretaria.dom@municipalidadcasablanca.cl por indicación de Gisele. Se espera el link de pago de los aranceles (0,20 + 0,10 UTM) y, pagados, la emisión.	correo 15-10-2026	días	enviado
☐ Rentas / Patentes (correo)	Si hay patente vigente del rol: giro, titular y estado de pago; si cubre todo el predio o una unidad económica; y qué piden para el cese y para la patente nueva. Pedido a aaballay@municipalidadcasablanca.cl (María Angélica Aballay).	correo 15-10-2026	–	enviado
Seguimiento en portaltransparencia.cl → «Seguimiento de Solicitudes». Si no contestan dentro del plazo, se reclama ante el Consejo para la Transparencia (amparo), también en línea y gratis.				
COMENTARIOS · 3 · LO QUE YA SE PIDIÓ				
Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.				
Sin comentarios todavía en esta sección.				

Casi todo lo de esta tabla está pendiente —lo que ya se pidió queda marcado—. La columna «quién» es una propuesta: cámbienla en los comentarios.

QUÉ FALTA	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	QUIÉN (A LLENAR)
☐ Certificado de avalúo «Detallado» — es el único que trae la superficie del predio	SII en línea : lo pide el dueño . Si el SII no lo entrega a un tercero, la superficie sale del título o del plano de la DOM.	Gratis · 2 minutos	escribir aquí
☐ Dominio vigente y certificado de gravámenes — quién es el dueño y si puede arrendar	Conservador de Bienes Raíces de Casablanca	\$5.000 a \$10.000 c/u	escribir aquí
☒ Certificado de zonificación urbano-rural — confirma por escrito que es rural. Solicitado el 15-10-2026 por correo a la DOM, junto con el CIP.	DOM Casablanca	0,10 UTM ≈ \$7.215	escribir aquí
☐ Certificado de Informaciones Previas , declarando INDUSTRIAL: almacenamiento y refinación de aceites vegetales. Solicitado el 15-10-2026 , junto con la zonificación. El primer permiso de la cadena — y el que reemplaza al antecedente del SII: para el due diligence, el uso industrial tiene que confirmarse desde la DOM , no desde el SII. 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 ni autorización de la sociedad.	DOM Casablanca — Constitución 111 · (32) 227 7400	0,20 UTM ≈ \$14.430 · 7 días	escribir aquí

QUÉ FALTA	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	QUIÉN (A LLENAR)
☐ Patente vigente de la viña: giro, titular y estado de pago; y el cese cuando entremos	Rentas / Patentes, Municipalidad	Gratis	escribir aquí
☐ Títulos de derechos de agua y aforo del pozo — de quién son los 2 L/s	Registro de Aguas del CBR · el dueño	Gratis si el dueño los tiene	escribir aquí
☐ Inventario de cubas: número, capacidad unitaria, material, año, placas y estado. Las fotos ya las tenemos. El inventario se levanta con Juan Tapia.	El dueño + visita a terreno	—	escribir aquí
☐ Romana: capacidad y si tiene aprobación y verificación vigente	El dueño / organismo de verificación	—	escribir aquí
☐ Requisitos del comprador (Agrosuper, planta La Vinilla) — el contacto con el comprador va por otra vía: no es tarea de esta ronda—: el aceite tiene que llegar libre de aflatoxinas . El marco legal, los papeles y los plazos están en « Certificación para Agrosuper », acá abajo; y cómo se evita, se mide y se limpia, en la sección 5 .	Agrosuper (calidad y compras) · SAG: oficina sectorial o Cerofilas	por confirmar	escribir aquí
☐ Trazabilidad — la plantearon en la conversación. En concreto hay que poder decir qué contuvo cada cuba, cuándo, y con qué se lavó: numerar las cubas; registro de recepción y despacho por lote (proveedor, volumen, fecha, certificado de análisis); y registro de limpieza entre productos . Si la certificación es de identidad preservada , las cubas tienen que ser dedicadas — y ahí la melaza y el aceite certificado no pueden compartir estanque. Una cuba usada sin registros es una observación segura en cualquier auditoría.	Equipo del proyecto (formato de registro) · el comprador	—	escribir aquí

QUÉ FALTA	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	QUIÉN (A LLENAR)
☐ Segregación de estanques — definirlo antes de comprar cubas . Lo primero es qué modelo de cadena de custodia exige el comprador: identidad preservada (cubas dedicadas, lo más caro), segregado (lo certificado y lo no certificado no se tocan) o balance de masa (se puede mezclar, con contabilidad que lo respalde). La diferencia de costo entre el primero y el tercero es enorme: el modelo decide cuántas cubas hay que comprar . Y la segregación no es solo el estanque : también las cañerías, válvulas, bombas y mangueras — si las cubas comparten manifold, hay contaminación cruzada aunque cada una esté limpia. Cada cambio de producto necesita limpieza validada y registrada . Por revisar : si al retirar las cubas vendidas cortaron cañerías o el manifold.	El comprador (modelo) · estado de cañerías: el dueño	—	escribir aquí
☐ Temperatura de almacenaje (frío y calor): hay productos que exigen calefacción —la melaza es el caso típico, se vuelve tan viscosa en frío que no se bombea— y otros que exigen frío o winterizado . Ojo con los aceites: los tropicales (palma, coco) se solidifican y hay que entibarlos; los de girasol o raps se enfrian para cristalizar ceras. Define qué se puede recibir y qué cubas sirven. Las cubas tienen camisa y aislante , así que admiten un circuito de fluido — pero hay que confirmar si aguantan fluido caliente (normalmente se diseñan para glycol de enfriamiento) y a qué temperatura. La caldera antigua a diésel del predio es el otro cabo de ese circuito.	El dueño	—	escribir aquí
☐ Planta de RILES : estado y capacidad instalada real — la DIA da el <i>diseño</i> de 2004 (43 y 22 m³/día), no lo que hay hoy: por confirmar . También por confirmar los posos/lodos del sistema y el punto de descarga que se use. Ojo: no tiene RCA (los dos intentos de 2004 no prosperaron).	El dueño + expedientes SEIA + DIA 2004 (ya en mano)	—	escribir aquí

QUÉ FALTA	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	QUIÉN (A LLENAR)
☐ Planos y superficie construida por galpón, altura libre, oficinas, andenes	El dueño	—	escribir aquí
☐ Empalme y planta solar: potencia contratada (kW), tarifa, si el medidor es bidireccional, y titularidad del contrato de generación distribuida. Lo que ya se sabe (Chilquinta 13-10 y la boleta): tarifa AT-4.3 , cliente 2527-5 , potencia conectada > 20 kVA , demanda suministrada 9,0 kW e interruptor de 250 A . La boleta trae además un dato que no cuadra con el teléfono: el régimen solar es la Ley 20.571 (medición neta), no el net billing de la Ley 21.118, y el 153 que dieron no aparece en ella. Falta lo que importa: de quién son los paneles, a nombre de qué RUT está el contrato y si se puede traspasar.	Energía de Casablanca S.A. (distribuidora local) · RUT 96.766.110-4	Gratis	escribir aquí
☒ Última boleta de electricidad — en mano (factura 325492, período 20-ago al 22-sep-2026). Dice: N.º de cliente 2527-5 , tarifa AT-4.3 , suministro en Tapihue La Retama s/n , medidor 51597312, consumo 1.200 kWh e inyección 600 kWh , con descuento por inyección Ley 20.571 de \$235.010 y un remanente acumulado de \$266.927 . Ojo, dos hallazgos: el suministro está a nombre de Viña San Rafael S.A. (RUT 96.822.190-6) —otra sociedad del grupo, no la dueña del predio—, y el régimen solar que aparece en la boleta es la Ley 20.571 (medición neta), no el net billing de la Ley 21.118. 11 ↗	El dueño / Energía de Casablanca	Gratis	escribir aquí
☐ Declaración TE1 ante la SEC de la instalación interior. Lleva 15 años sin uso: hay que declararla de nuevo, y cualquier modificación necesita TE1 nueva con instalador autorizado.	SEC, por E-Declarador , con instalador eléctrico autorizado	Trámite sin costo; cobra el instalador	escribir aquí

QUÉ FALTA	DÓNDE SE OBTIENE	COSTO	QUIÉN (A LLENAR)
☐ Potencia instalada estimada del proyecto (kW) y factor de potencia — para saber si el empalme actual alcanza o hay que pedir ampliación	Ingeniería del proyecto	—	escribir aquí
☐ Aforo del pozo (prueba de bombeo) — antes de firmar, no después	Empresa de sondajes	Cotizar	escribir aquí

CERTIFICACIÓN PARA AGROSUPER

El requisito del comprador es que el aceite llegue **libre de aflatoxinas**, y de ahí sale todo lo demás: el laboratorio, la segregación de cubas y el tiempo que cada lote ocupa una cuba. Lo que hay que tener:

QUÉ	CON QUÉ O DÓNDE
Marco legal	DS N° 4 de 2016 (Reglamento de Alimentos para Animales) y Resolución N° 7.885 EXENTA del SAG —2018, modificada en 2022—, que fija los límites máximos de contaminantes y derogó la Resolución N° 736 de 1992 . En ingredientes de origen vegetal , el límite de aflatoxinas es 0,05 mg/kg ; en alimento completo para cerdos, 0,02 mg/kg norma vigente ↗
Comunicación al SAG	El art. 7 del DS 4/2016 obliga a comunicar por escrito el inicio de actividades — incluido el almacenamiento —, en la oficina sectorial o por Cerofilas
Inscripción en el LENAA	Res. 3.891/2024: otorga un número oficial e intransferible
Certificado por lote	De laboratorio acreditado (NCh-ISO/IEC 17025), con el método y el resultado contra el límite. Confirmar cuál acepta Agrosuper
Nómina de ingredientes	El ingrediente tiene que estar en la nómina de ingredientes autorizados (Res. 6.612/2018)
Lo del comprador	Homologación de proveedor, ficha técnica y trazabilidad
Permanencia en cuba	No son 30 días por norma : no existe plazo legal de permanencia. Lo que hay es lo que demora la certificación , y eso es lo que define cuánto tiempo ocupa la cuba (≈30 días según lo entendido; confirmar con ellos)

Por confirmar con el comprador: si exige el límite legal o uno más estricto, qué laboratorio acepta y el plazo exacto. **Cómo se evita, cómo se mide y qué se hace si aparece: sección 5.**

Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.

Sin comentarios todavía en esta sección.

5

La aflatoxina: cómo se evita, cómo se mide y qué se hace si aparece

Esto es la parte operativa: **cómo se evita, cómo se mide y qué se hace si aparece**. El marco legal, los límites y los papeles de la certificación están en la sección 4, en «**Certificación para Agrosuper**».

1 • EVITARLA: LA BARRERA MÁS BARATA ESTÁ EN LA RECEPCIÓN

La aflatoxina no se genera en el aceite: el hongo crece en la **semilla**, mal cosechada o mal almacenada. Una vez que el aceite entró a la cuba ya no hay prevención posible —solo queda medir, y si se puede, limpiar—. Por eso el control se hace **antes de descargar**.

- **Certificado por lote del proveedor**, con el método usado y el resultado contra el límite legal.
- **Medición propia antes de descargar**: se muestrea el camión y se corre un **ELISA**, que es rápido y barato por muestra. **Si da positivo, el aceite no entra**: se devuelve el camión y la toxina queda como problema del proveedor, no nuestro.
- **Contramuestra retenida** de cada camión, con registro de fecha, patente, proveedor y resultado. Es lo que sostiene un rechazo cuando el proveedor lo discute.
- **Cláusula en el contrato de compra**: derecho a rechazar, método de análisis acordado, quién paga el flete devuelto y qué se hace con el lote rechazado. Sin esa cláusula, devolver un camión es una discusión, no un derecho.
- **Muchas muestras, no una**. En micotoxinas la distribución dentro del lote es muy despareja y el **error de muestreo pesa más que el error del instrumento**. Un ELISA barato permite tomar muchas más muestras por camión: ahí está su verdadera ventaja.

El ELISA es **presuntivo**: lo que da positivo se confirma por **HPLC** antes de rechazar en firme. Mientras se confirma, el camión espera y el aceite **no entra a ninguna cuba**: si entra, el lote ya

es nuestro.

2 • MEDIRLA: LAS TÉCNICAS QUE SE NECESITAN

TÉCNICA	PARA QUÉ SIRVE	COSTO RELATIVO
ELISA	Tamizaje: muchas muestras, resultado rápido. Presuntivo — cerca del límite no decide solo.	bajo
HPLC con detector de fluorescencia , con derivatización	Cuantificar y confirmar. Es lo que alcanza para el límite legal.	medio
LC-MS/MS	Paneles multi-micotoxina y confirmación fina.	un orden de magnitud más

Para el certificado que pide el comprador, el análisis normalmente tiene que venir de un **laboratorio acreditado** (NCh-ISO/IEC 17025) — hay que confirmar cuál acepta Agrosuper. Y no hace falta tener ese laboratorio adentro: el certificado puede encargarse a uno externo ya acreditado, y el control propio hacerse con ELISA y un HPLC para las confirmaciones.

3 • SI YA HAY ACEITE CONTAMINADO: LIMPIARLO

Si el lote entró y da positivo, quedan los pasos de purificación. Ninguno destruye la toxina: **la mueven de lugar**, y por eso cada uno tiene un beneficio y una consecuencia.

MECANISMO	CÓMO ACTÚA	BENEFICIO	CONSECUENCIA
Neutralización con soda	El medio alcalino abre el anillo de lactona de la toxina y la vuelve soluble en agua; se va con la borra.	Es el paso que más saca — el de mayor remoción.	La toxina queda en el soapstock : residuo contaminado que hay que disponer. Y es refinado , no clarificación.
Blanqueo con tierra ácida activada	Adsorbe la toxina (y color, y metales) en la superficie de la arcilla.	Baja lo que quedó después de neutralizar.	Tierras gastadas contaminadas y aceite retenido en el polvo: pérdida real.
Carbón activado	Adsorción de refuerzo; se dosifica junto con la tierra y se filtra después.	Captura lo que la tierra no retiene.	Es caro y sucio, sus finos son difíciles de filtrar, y deja otro residuo contaminado.

MECANISMO	CÓMO ACTÚA	BENEFICIO	CONSECUENCIA
Desodorización (arrastré con vapor)	Arrastra volátiles.	Aporta poco para aflatoxina; se hace igual por calidad.	Consumo de energía y caldera.

Lo que no sirve, para no perder tiempo ni plata:

- **Calentar.** La aflatoxina B1 es de las micotoxinas más **resistentes al calor**: se descompone recién arriba de los 250 °C. El proceso normal —incluido el peletizado del alimento— no la toca.
- **Filtrar.** Está **disuelta** en el aceite, no es una partícula: no hay malla que la ataje.
- **Lavar con agua sola.** Es poco polar: cada lavado saca un porcentaje chico, hay que usar mucha agua y el aceite se emulsiona. Lo que funciona es el **agua alcalina** del primer cuadro.

4 · Y SI EL LOTE NO SE PUEDE LIMPIAR

- En la **fábrica de alimento** —la planta del comprador, no acá— se puede aplicar **atrapantes de micotoxinas** y **ajustar el porcentaje de incorporación** en la fórmula, con análisis posterior y supervisión del SAG. Ese camino **no es nuestro**: lo que sale de este predio, o cumple el límite, o no sale para alimento animal.
- Si el reanálisis vuelve a dar positivo, ese lote **no puede usarse para alimentación animal**. Quedan la devolución al proveedor o un destino que no sea alimento.
- **No diluir.** Mezclar un lote positivo con aceite limpio para que el número pase no es una mitigación: es adulterar, y es la vía más rápida a perder la homologación como proveedor.

La consecuencia de fondo, para decidir el alcance del predio: **si no hay etapa de refinado — neutralización y blanqueo— no hay forma de sacar la toxina**. Un predio que solo almacena, mezcla y clarifica queda con lo que trajo el crudo, y entonces **la única barrera es la recepción**. Todo lo demás es prevención contractual.

COMENTARIOS · 5 · LA AFLATOXINA Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.

Sin comentarios todavía en esta sección.

Lo que falta por definir

- **¿Certificación de qué tipo?** sanitaria (consumo humano) · identidad preservada (no transgénico, ProTerra, RTRS, ISCC) · o solo calidad de laboratorio. Si es identidad preservada, las cubas tienen que ser **dedicadas**. Y para el aceite que va a **Agrosuper**, la certificación la fija **el comprador**, no nosotros: se parte preguntándoles qué exigen y cuánto tiempo tiene que quedarse almacenado.
- **¿Qué productos exigen temperatura controlada**, en qué rango, y en qué sentido — **calefacción o frío**? ¿Entra **melaza** al proyecto? Define el circuito (¿la caldera? ¿un chiller?) y qué cubas sirven para cada uno.
- **¿Refinación química o física?** Define el RILES, los insumos y el consumo de vapor.
- **¿Capacidad objetivo** en toneladas/día y régimen: continuo o por campañas.
- **¿El crudo llega desgomado o no?** Define si necesitamos desgomado propio.
- **¿Se compran las cubas** o se arriendan? Están vendiéndolas: lo que no esté escrito, no es nuestro.

COMENTARIOS · 6 · LO QUE FALTA POR DEFINIR

Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.

Sin comentarios todavía en esta sección.

Los tres riesgos que deciden el proyecto

RIESGO	POR QUÉ	QUÉ LO CIERRA
1. El uso de suelo	Es suelo rural y el PRC no lo cubre: el uso industrial se autoriza por el art. 55 LGUC , con informe favorable de la SEREMI MINVU. Que el SII lo tenga como INDUSTRIA es un antecedente fuerte, pero no obliga a la DOM : uno cobra, el otro autoriza.	El CIP + el expediente art. 55 (pedidos)

RIESGO	POR QUÉ	QUÉ LO CIERRA
2. El agua	2 L/s alcanzan de sobra para el proceso (7,2 m³/h contra 1-2 m³/h de reposición). El problema no es el caudal: es que «Viña Taphue S.A.» no aparece en el catastro de derechos de la DGA. Hay que saber de quién es el pozo.	Títulos de agua + cláusula en el contrato
3. El RILES sin RCA	La planta existe, pero los dos intentos de 2004 en el SEA no prosperaron (uno inadmitido, uno rechazado). Si la reutilizamos, hay que evaluarla como instalación nueva.	Respuesta del SEA + consulta de pertinencia

Y el riesgo comercial, que no depende del predio: el horno de la decisión es el uso de suelo. Si el CIP o el art. 55 salen desfavorables, no hay proyecto — por eso no conviene firmar arriendo, ni comprar cubas, ni constituir sociedad antes de tener esas dos respuestas.

Sobre «el SII ya lo tiene como industria». El SII **lo clasifica como industrial**, pero para el **due diligence** eso tiene que venir **desde la DOM**. El SII clasifica para cobrar el impuesto territorial; la DOM es la que autoriza el uso. La prueba de que son libros distintos está en este mismo predio: en 2004 el SEA le rechazó la declaración ambiental del RILES a la viña, **mientras el SII ya lo tenía como industria**.

Pero el dato juega a favor, y de manera concreta: para otorgar una patente municipal, la Municipalidad le pide a la DOM un **informe previo** sobre si el uso de suelo admite esa actividad. Si la viña pagaba patente —está por confirmarse—, entonces **existe un informe previo de la DOM aceptando una actividad industrial en este predio**. Ese es el papel que convierte el antecedente del SII en autorización, y es uno de los documentos pedidos por transparencia el 11-10-2026.

COMENTARIOS · 7 · LOS TRES RIESGOS Miguel y Andrés: qué falta, qué está mal o qué ya se consiguió.

Sin comentarios todavía en esta sección.

Comentarios de todo el informe. Los comentarios se guardan en el servidor del informe y los ve todo el equipo, sección por sección. Estos botones los juntan en un solo texto, para copiarlos, bajarlos o pegarlos en un correo.

Los datos marcados «dicho por el arrendador» en el expediente completo no son fuente hasta verificarse con documento. Este informe solo incluye lo verificado o lo que está en trámite. El documento detallado, con las 12 secciones y las 74 casillas de verificación, es [EXPEDIENTE_PREDIO_153-263.html](#).