

Pedir la documentación, por teléfono

«La Viña», Tapihue, Casablanca · *quién tiene cada papel y qué preguntar*

Ocho llamados en orden de rendimiento. El primero —el dueño— es el que más devuelve: el grupo tiene el expediente completo del predio. Los demás son instituciones, y de cada una se pide una cosa concreta. Lo que se anote acá queda guardado en este navegador.

Cómo usar esto. Los teléfonos en grande son enlaces: si abres esta página en el teléfono, los marcas con el dedo. Cada llamado tiene sus campos —*atendió, folio, plazo, notas*— y una casilla de *hecho*: todo se guarda solo en este navegador. Al final hay un botón para copiar el resumen completo y pegarlo en el informe o mandarlo por correo.

Los números. Los marcados OFICIAL los verifiqué hoy en los sitios de cada institución. Los marcados CONFIRMAR vienen de directorios: si no contestan, el dato bueno está en la boleta o en la web institucional.

Lo que hay que tener a mano

Para dictarlo sin buscar nada mientras hablas. Los mismos datos sirven para los ocho llamados.

PREDIO	Rol SII 153-263 (00153-00263) · «LA VIÑA LT LMNO»
DIRECCIÓN	Ruta F-864-G, sector Tapihue, comuna de Casablanca, Región de Valparaíso
COORDENADAS	33°18'46"S / 71°18'00"O · UTM 19S E 285.874 · S 6.311.662
TITULAR	VIÑA TAPIHUE S.A. (en el SEA: Viña Tapihue Casablanca S.A.) · RUT 96.938.100-1
AVALÚO	\$1.117.285.461 (2.º semestre 2026) · destino INDUSTRIA · rural
QUIÉN LLAMA	Cristián Alberto Holzmann Illanes · RUT 14.905.341-7 · caholzmann@gmail.com · +56 9 8742 4403
PARA QUÉ	Evaluar el arriendo del predio para almacenamiento y refinación de aceites vegetales

TITULAR (ROL)	VIÑA TAPIHUE S.A. — así lo imprime la TGR; sin RUT en el certificado
RAZÓN SOCIAL	Viña Taphue Casablanca S.A. · RUT 96.938.100-1 · vigente, inicio de actividades 12-12-2000
ACCIONISTAS	Share Capital Corporation 77,62 % y Leytonstone Holdings do Brasil 22,38 % (modificación de capital publicada en el Diario Oficial del 17-10-2020: \$12.286.869.033 en 7.928.135 acciones)
GIROS REGISTRADOS	Agrícola (cultivo de frutos y nueces) y tres inmobiliarios/financieros : fondos de inversión, alquiler de inmuebles amoblados y compraventa de inmuebles. Ninguno vitivinícola
DOMICILIO EN EL SEA	Fundo La Retama s/n, Taphue, Casablanca (expedientes de 2004)
CONTACTO EN EL SEA	Juan Pablo Castillo Errázuriz — aparece como contacto del titular en el expediente 289312
QUIÉN OPERA EL PREDIO	Vía Wines (ccastillo@viawines.com) — el grupo vitivinícola que tiene la planta de Taphue. Ahí llega la boleta de la luz
QUIÉN ADMINISTRA LA ENERGÍA	Delta Activos (finanzas@deltactivos.com) — empresa de O&M solar : opera y mantiene plantas fotovoltaicas con contratos de PMGD, net billing y autoconsumo. También llega la boleta ahí: hay que ver si es solo el operador o el dueño de los paneles
TITULAR DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO	Viña San Rafael S.A. · RUT 96.822.190-6 · Casilla 35, San Rafael · giro «otros servicios agrícolas». Es otra sociedad del grupo , no la dueña del predio — y puede ser la dueña real : el suministro está en «Taphue La Retama s/n», el mismo fundo del predio. Pedir el dominio vigente también a su nombre. POR CONFIRMAR
LO QUE FALTA	El papel que prueba quién es el dueño hoy es el dominio vigente del CBR de Casablanca, y el avalúo Simple con datos del propietario (gratis, en línea). El RUT no viene en los certificados que tenemos: atar el rol a esa sociedad es inferencia, no prueba

CÓMO ABRIR Y CÓMO CERRAR

Abrir: “Buenos días, llamo por el predio rural rol 153-263, «La Viña», en Ruta F-864-G, Taphue, comuna de Casablanca. Estamos evaluando instalarnos ahí con una planta de aceites vegetales y necesito pedir unos antecedentes del predio.”

Si preguntan si soy el dueño: “No, soy un tercero interesado. Es información del inmueble, no datos personales.” Si insisten en que hace falta autorización, se pide por escrito (Ley 20.285) y se ofrece tarjar los datos personales.

Cerrar siempre igual: “¿Me lo puede mandar por correo a caholzmann@gmail.com? ¿Cuál es el número de expediente o de folio? ¿En cuántos días estaría?”

Anotar siempre: nombre de quien atendió, número de folio, plazo y si pidieron algo más.

Casablanca: las tres cosas, y en qué orden

No son tres trámites en paralelo. La **DOM es la oficina**, no un papel; el **CIP** es el documento que esa oficina emite; y la **patente** se pide al final, en otra ventanilla. Confundirlos es lo que hace perder el viaje.

QUÉ	DÓNDE Y CUÁNTO	CUÁNDO	PARA QUÉ SIRVE
Historial del rol: permisos de edificación y recepciones definitivas	DOM Casablanca · gratis	YA PEDIDO por transparencia, MU030T0002821	Saber si lo construido está aprobado y qué destino se autorizó
Certificado de zonificación urbano-rural	DOM Casablanca · 0,10 UTM ≈ \$7.215	Junto con el CIP	Confirma por escrito que el predio es rural — el complemento barato del CIP
CIP — Certificado de Informaciones Previas, declarando INDUSTRIAL	DOM Casablanca · 0,20 UTM ≈ \$14.430 · 7 días	EL PRIMERO — reemplaza al antecedente del SII	Dice qué admite el predio. Se declaran las cuatro actividades juntas: bodegaje, industria, laboratorio y oficinas/comercio. No autoriza por sí solo: dice qué admite la zona
Informe favorable art. 55 LGUC	SEREMI MINVU Valparaíso · gratis el trámite	Después del CIP, antes de construir	En suelo rural, sin esto la DOM no da permiso para obra ajena a la agricultura. Es el que define la viabilidad, junto con el CIP
Patente municipal por el giro propio	Rentas / Patentes · anual, según capital propio	AL FINAL : CIP + recepción definitiva + informe sanitario	Es la que habilita operar. Va por giro y por RUT: la de la viña no se transmite

Lo que se pide hoy en Rentas no es la patente nueva. Es la **patente vigente de la viña** —giro, titular y estado de pago— y, sobre todo, el **informe previo de la DOM** con que se otorgó: ese papel prueba que el uso industrial ya fue aceptado en este predio una vez, y es el mejor antecedente para el CIP propio.

Y una duda que hay que despejar en la llamada: de las tres, la única que puede exigir autorización del dueño es el **CIP** (el predio no está a nombre del interesado). El historial del rol y los datos de la patente se piden como información. Preguntar si emiten el CIP con contrato de arriendo o con una autorización simple del dueño.

Los llamados

En este orden. Si el tiempo alcanza para dos, que sean el 1 y el 2 (el dueño y la DOM).

El dueño / el grupo · el arrendador

TIENE TODO EL EXPEDIENTE

El grupo nunca dejó de pagar patentes ni contribuciones, así que el expediente municipal y el del predio están vivos. Un grupo ordenado entrega estos papeles en días; por la vía municipal son meses. Pedirlo **por escrito** (correo o carta), aunque la llamada sea para avisar. El inventario de cubas se levanta con **Juan Tapia**.

QUÉ PEDIR

- **Planos y recepción definitiva** de las obras (galpones, oficinas, planta de RILES). Es lo que dice si lo construido está aprobado.
- **Informe favorable art. 55 LGUC** de la época, si existe — SEREMI MINVU. Es el antecedente más fuerte.
- **Patente vigente**: giro, titular y estado de pago; y el **informe previo de la DOM** con que se otorgó.
- **Resolución sanitaria histórica** del establecimiento de vino.
- **Títulos de derechos de agua** del pozo: caudal, permanente o eventual, continuo o discontinuo; **aforo**, profundidad y estado de la bomba. Y de quién son los **2 L/s**. Ojo: «Viña Taphue S.A.» no aparece en el catastro de la DGA.
- **Inventario de cubas**: número, capacidad unitaria, material, año, placas, estado y camisas. Y la **titularidad** de cubas y equipos: ¿del dueño del suelo? ¿leasing? ¿incluidos en el arriendo?
- **Planta de RILES**: capacidad instalada real, estado, punto de descarga y lodos. Los dos expedientes de 2004 (289312 y 360359) no tienen RCA.
- **Romana**: capacidad y si tiene aprobación y verificación vigente ante pesos y medidas.
- **Frío y calor**: si hay chiller y de qué capacidad; y si las camisas de las cubas aguantan fluido caliente (normalmente se diseñan para glycol de enfriamiento) y a qué temperatura.
- **Planta solar**: potencia instalada (kWp), generación anual, si el medidor es bidireccional y **titularidad del contrato de generación distribuida** (Ley 21.118): los excedentes se pagan al titular.
- **Caldera y estanque de diésel**: combustible, capacidad y registro/revisión vigente. Y por escrito que el **pasivo del estanque antiguo es del dueño**.
- **Cañerías y manifold**: si al retirar las cubas vendidas cortaron cañerías. Define la segregación.
- **Registros de contenido previo y lavados** de las cubas (haber tenido vino es un argumento benigno).

- **Superficie construida por galpón**, altura libre, oficinas, andenes y planos del predio.
- Por qué se detuvo la operación y en qué estado quedaron estanques y equipos.

TELÉFONO / CONTACTO

el del arrendador o Juan Tapi

ATENDIÓ

FECHA Y HORA

CORREO PARA MANDAR LA CARTA

QUÉ QUEDARON DE MANDAR Y PARA CUÁNDO

☐

Llamado hecho

SEGÚN NUESTROS PAPELES

Constitución 111, Casablanca. Mesa central (32) 227 7400; Obras (32) 227 7580. Es la que dice si lo construido está aprobado y qué admite el predio: el uso de suelo lo autoriza la DOM, no el SII.

QUÉ PEDIR

- **Historial del rol 153-263:** todos los permisos de edificación con número y fecha, y las **recepciones definitivas** (total o parcial).
- **Certificados emitidos** sobre el rol: informaciones previas, número, zonificación urbano-rural, no expropiación.
- El **informe previo de la DOM** que sirvió de base a la patente de la actividad industrial del predio.
- Si existe, copia del **informe favorable del art. 55 LGUC** asociado al predio.

PREGUNTAS DEL CIP (PARA PRESENTARLO DESPUÉS)

- ¿Emiten el CIP **a un arrendatario**, con contrato de arriendo o autorización simple del dueño?
- ¿Se puede ingresar **en línea** (casablanca.ceropapel.cl) o hay que ir presencial?
- Para almacenamiento y refinación de aceites vegetales, **¿qué destino conviene declarar?** La idea es declarar las cuatro actividades juntas: bodegaje, industria, laboratorio y oficinas/comercio.
- Valor del CIP: 0,20 UTM $\approx$ \$14.430 · plazo legal 7 días.

ATENDIÓ / UNIDAD

FOLIO O NÚMERO

PLAZO QUE DIERON

CORREO DE CONTACTO

NOTAS



☐ Llamado hecho

SEGÚN NUESTROS PAPELES

Pedir que transfieran a **Rentas / Patentes**. La patente es de un giro y de un RUT, no del predio — por eso hay que saber cuál es la que existe hoy.

QUÉ PEDIR

- **Patente vigente:** de qué **giro** es, a nombre de quién, y si está al día. Una patente anterior abierta puede trabar la nueva.
- ¿Cubre **todo el predio** o una unidad económica?
- Qué se necesita para el **cese** de la anterior y el otorgamiento de la patente nueva (CIP + recepción definitiva + informe sanitario).

ATENDIÓ

GIRO DE LA PATENTE VIGENTE

ESTADO DE PAGO

NOTAS

☐

Llamado hecho

Arturo Prat N.º 856, pisos 2-7-8, Edificio Rapa Nui, Valparaíso · valparaiso.minvu.cl.

Seremi: Marcelo Ruíz Fernández. En suelo rural, una construcción ajena a la agricultura necesita **informe favorable del art. 55 LGUC** antes del permiso de la DOM.

QUÉ PEDIR

- Si existe expediente del **informe favorable art. 55** del predio: copia íntegra, número, fecha y resolución. Si existió, el uso no agrícola ya fue autorizado ahí una vez.
- Los **criterios y antecedentes** que exigen hoy para instalaciones industriales o de bodegaje en suelo rural (anexo MINVU de establecimientos industriales o de bodegaje).
- Si el predio registra **observaciones, rechazos o informes desfavorables** previos.
- Cómo se presenta hoy la solicitud (formulario IFC art. 55) y plazos.

ATENDIÓ / UNIDAD

N.º DE EXPEDIENTE ART. 55

PLAZO

CORREO

NOTAS

☐

Llamado hecho

Melgarejo 669, piso 6, Valparaíso. Teléfono central verificado en el directorio del MINSAL.

QUÉ PEDIR

- **Resolución sanitaria histórica** del establecimiento (rubro vino). Con 15 años de inactividad no sirve como autorización, pero es antecedente.
- Qué exige hoy para autorizar **almacenamiento y refinación de aceites**: si el destino es alimento para animales (DS 4/2016 y SAG) o consumo humano (Reglamento Sanitario de los Alimentos) — cambia el estándar del local.
- **Calderas**: qué registro y revisión vigente piden (reglamento de calderas y generadores de vapor).
- **DS 43/2015**: si se maneja soda cáustica u otros corrosivos sobre el umbral, qué se declara. (El hexano no se maneja acá: es de la planta de extracción.)

ATENDIÓ / UNIDAD

N.º DE RESOLUCIÓN O
EXPEDIENTE

PLAZO

NOTAS

☐

Llamado hecho

Prat 827, oficina 402, Valparaíso · también +56 9 6500 3365. Los expedientes ya se pidieron por Ley de Transparencia el 11-10 (**AW004T0010103**, vence el 10-11-2026): esta llamada es para confirmar que la solicitud llegó y saber si hay algo que hacer antes.

QUÉ PEDIR

- Estado de la solicitud **AW004T0010103** y de los expedientes **289312** y **360359**.
- Copia de la **Resolución de Inadmisibilidad 69/2004** (14-04-2004) y de la resolución de rechazo del 360359, con su fundamentación.
- Informe Consolidado de Evaluación e informes sectoriales (SAG, Salud, DGA, DOM).
- De paso: **criterio de pertinencia** — qué miran para una planta de acopio y refinación de aceites (RILES, soda cáustica, tierras de blanqueo).

ATENDIÓ

ESTADO QUE INFORMARON

PLAZO

NOTAS

☐

Llamado hecho

El número viene de un directorio de notarías, no del sitio oficial: si no contesta, se pide presencial o por la web del Conservador. Los certificados se pagan (del orden de \$5.000 a \$10.000 cada uno).

QUÉ PEDIR

- **Dominio vigente** del rol 153-263: quién es el dueño y si puede arrendar.
- **Certificado de gravámenes, prohibiciones e hipotecas.**
- **Registro de Aguas:** si hay derechos de aprovechamiento inscritos a nombre de Viña Tapihue S.A. o de alguna de las otras sociedades «Tapihue» del sector. Es la incógnita del pozo de 2 L/s.
- Cómo y cuánto cuesta pedirlos (¿en línea o presencial?).

ATENDIÓ

VALOR Y FORMA DE PAGO

PLAZO DE ENTREGA

NOTAS

☐

Llamado hecho

Energía de Casablanca S.A. (Chilquinta) — la distribuidora **(32) 226 5370**

LLAMADO

RUT 96.766.110-4. Llamado el **13-10-2026** por el **2527** — que resultó ser el **número de cliente**, no un teléfono (el de la empresa es el de arriba, y lo confirma la propia boleta). Lo que contestaron:

Alta tensión, opción tarifaria AT-4.3 — tarifa de cliente grande, con potencia contratada.

Potencia solicitada: 153 **NO APARECE EN LA BOLETA: FALTA CONCILIAR**. **Capacidad del interruptor: 250 A.**

Net billing con autoconsumo (Ley 21.118), dijeron — pero la boleta dice otra cosa (abajo). Los paneles aparecen asociados al **11-03-2011** **POR ACLARAR**.

Las boletas llegan a dos correos: ccastillo@viawines.com (**Vía Wines**, el grupo que opera la viña) y finanzas@deltactivos.com (**Delta Activos**, empresa de **O&M solar**: opera y mantiene plantas fotovoltaicas, con contratos de PMGD, net billing y autoconsumo).

LA BOLETA CONFIRMA Y CORRIGE

Factura **325492**, período 20-ago al 22-sep-2026 · guardada como 11_boleta_electrica_2026-09_VinaSanRafael.pdf.

- **El suministro está a nombre de Viña San Rafael S.A.** (RUT 96.822.190-6), Casilla 35, San Rafael, giro «otros servicios agrícolas». **No es la dueña del predio:** el contrato eléctrico vive en otra sociedad del grupo.
- **El régimen solar es la Ley 20.571** (medición neta), **no** el net billing de la Ley 21.118: la boleta lo dice al pie, «Descuento por Inyección Ley 20.571 (600 kWh)». Para el proyecto es mejor noticia: la medición neta acumula la energía como saldo, no la paga a precio de inyección.
- Consumo del período **1.200 kWh**, inyección **600 kWh**, descuento por inyección **\$235.010** y **remanente acumulado de \$266.927** — hay plata a favor en la cuenta.
- Potencia conectada **> 20 kVA** y demanda suministrada **9,0 kW**: el consumo actual es chico. El **153** no calza con la boleta.
- Suministro en **Tapihue La Retama s/n** — el mismo domicilio que el titular del SEA en 2004. Medidor **51597312**.
- Fecha término de tarifa **29-03-2027**; límite para cambiarse de tarifa **27-02-2027**.

- **¿De quién son los paneles?** Delta Activos hace O&M solar: puede ser solo el operador, o el **dueño** de la planta (arriendo de techo o PPA). Si la planta es de ellos, no viene con el predio.
- **¿A quién se le paga el remanente** y a quién se le factura? El titular es Viña San Rafael S.A.: hay que ver si el saldo se traspasa al arrendatario o queda en la otra sociedad.
- **¿De dónde sale el 153** que dieron por teléfono? No está en la boleta, que muestra 9,0 kW de demanda y más de 20 kVA de conexión.
- **Potencia (kWp) y fecha real de la instalación solar:** el 11-03-2011 no calza con ninguna de las dos leyes de generación distribuida.
- Qué piden para **ampliar el empalme**, si se electrifica el calor de proceso (bomba de calor).

ATENDIÓ / NÚMERO MARCADO

Chilquinta · 13-10-2026 (clier

N.º DE CLIENTE

2527-5

POTENCIA / TARIFA

AT-4.3 · conexión > 20 kVA ·

CORREOS DONDE LLEGAN LAS
BOLETAS

ccastillo@viawines.com · fina

NOTAS

Boleta 325492 en mano: titular Viña San Rafael S.A. (96.822.190-6), Ley 20.571 medición neta, consumo 1.200 kWh, inyección 600 kWh, remanente \$266.927. Delta Activos es O&M solar: ~~confirmar de quién son los paneles~~



Llamado hecho

Lo que no necesita llamada

Se saca en línea, hoy mismo, y conviene tenerlo antes de marcar: son los datos con los que se responde cualquier pregunta de las instituciones.

DOCUMENTO	DÓNDE	ESTADO
Avalúo fiscal «Detallado» — el único que trae la superficie	SII en línea, con ClaveÚnica · gratis	PENDIENTE
Deuda de contribuciones del rol	TGR en línea · gratis	EN MANO
Derechos de agua registrados y zonas de prohibición	DGA (MOP) en línea · gratis	REVISADO, CON ALERTA

DOCUMENTO	DÓNDE	ESTADO
Cartografía digital del predio	SII Mapas · gratis	EN MANO
Consulta de pertinencia ambiental (e-Pertinencia)	pertinencia.sea.gob.cl, con ClaveÚnica	CUANDO ESTÉ DEFINIDO EL PROCESO

Si dicen que no, o si no contestan

1 · Ya hay tres solicitudes andando. Presentadas el 11-10-2026 a nombre de Cristián Alberto Holzmann Illanes, vencen el **10-11-2026** (20 días hábiles; pueden prorrogar 10 más avisando por el portal):

- **SEA** — expedientes 289312 y 360359 · AW004T0010103
- **Municipalidad de Casablanca (DOM)** — historial del rol, recepciones, informe previo de patente · MU030T0002821
- **MINVU / SEREMI Valparaíso** — expediente art. 55 y criterios · AP001T0009293

Seguimiento en portaltransparencia.cl → «Seguimiento de Solicitudes». Si no contestan en plazo, se reclama ante el Consejo para la Transparencia (amparo), en línea y gratis.

2 · Audiencia por Ley del Lobby. Para la DOM y la SEREMI MINVU: deja registro público y obliga a responder. El texto está listo en [SOLICITUDES_listas_para_pegar.html](#).

3 · Si alegan datos personales: los datos personales se tarjan; la información del inmueble se entrega. Se insiste por escrito citando la Ley N.º 20.285.

4 · Después de cada llamada, mandar un correo corto confirmando lo conversado —así queda la constancia y la fecha—. La plantilla está acá abajo.

CORREO DE RESPALDO, DESPUÉS DE LA LLAMADA

Asunto: Predio rol 153-263, Tapihue, Casablanca – confirmación de lo conversado por teléfono

Estimados: gracias por la atención telefónica de hoy. Confirmo lo conversado: solicité los antecedentes del predio rural rol SII 153-263, «La Viña» LT LMNO, Ruta F-864-G, sector Tapihue, comuna de Casablanca, para evaluar un proyecto de almacenamiento y refinación de aceites vegetales.

Quedo atento a [el documento pedido] en el plazo indicado. Si sirve, mi correo es **caholzmann@gmail.com** y mi teléfono **+56 9 8742 4403**. Cualquier antecedente adicional que corresponda acompañar, quedo atento.

Saluda atentamente,
Cristián Alberto Holzmann Illanes — RUT 14.905.341-7

El resumen de la ronda

Lo que se anotó arriba, junto. Se copia y se pega en el informe, en el correo o en el grupo.

De dónde salieron los teléfonos

- DOM y Rentas, Constitución 111: los números salen de los documentos del proyecto (CIP_casablanca_rol_153-263.md), no de una verificación de hoy: la central municipal es municipalidadcasablanca.cl.
- SEREMI MINVU Valparaíso, Arturo Prat 856, pisos 2-7-8: minvu.gob.cl/sobre-minvu/seremi.
- SEREMI de Salud Valparaíso, Melgarejo 669, piso 6: minsal.cl — ubicación de SEREMIs.
- SEA Región de Valparaíso, Prat 827, oficina 402: sea.gob.cl — Región de Valparaíso.
- Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (teléfono por confirmar): [directorio de notarías y conservadores](#).
- Energía de Casablanca S.A. (teléfono por confirmar): [directorio de la CMF](#) y [directorio telefónico](#).

Pauta de llamados del **13 de octubre de 2026**, para el predio rol 153-263. Los datos del predio salen del **informe de estado** y del **expediente completo**. Lo que se anote acá queda guardado en este navegador, no en el servidor: si hay que compartirlo, se usa «Copiar el resumen».