



Regla Final de Todas las Indagaciones Apropriadas

¿Que es “Todas las Indagaciones Apropriadas”?

“Todas las Indagaciones Apropriadas” (TIA) es el proceso de evaluar las condiciones ambientales de una propiedad y determinar quien es potencialmente responsable por la contaminación.

¿Por qué la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés) Está Estableciendo Estándares para Llevar Acabo “Todas las Indagaciones Apropriadas”?

Las Enmiendas de Brownfields del 2002 a CERCLA requieren que EPA promulgue las regulaciones que establecen los estándares y las prácticas para llevar a cabo “Todas las Indagaciones Apropriadas”.

Colaboración de los Grupos Interesados

Un Comité Negociador para el Establecimiento de Reglas con 25 miembros representando diferentes grupos interesados desarrolló la propuesta de la regla. Siguiendo la publicación de la regla propuesta, EPA proveyó un periodo de tres meses para comentarios del público. EPA recibió más de 400 comentarios de personas interesadas. Tras una revisión y evaluación de los asuntos presentados en los comentarios, EPA desarrolló una regla final.

¿Cuándo Toma Efecto esta Regla?

La regla final toma efecto el 1 de noviembre de 2006- un año después de haber sido publicada en el Registro Federal. Hasta el 1 de noviembre de 2006, tanto los estándares y las prácticas incluidas en la regla final como los actuales estándares interinos establecidos por el Congreso para todas las indagaciones apropiadas (ASTM E1527-00) van a satisfacer los requisitos por ley para llevar a cabo todas las indagaciones apropiadas.

¿Quién se Verá Afectado?

Los requisitos finales de “Todas las Indagaciones Apropriadas” aplican a cualquier persona interesada quien potencialmente pueda reclamar protección de responsabilidad de CERCLA como terrateniente inocente, o un posible comprador autentico, o un dueño de propiedad aledaño. Aquellos que reciben una subvención del programa de Subvenciones para Brownfields de la EPA para evaluar y caracterizar las propiedades, deben cumplir con los estándares de “Todas las Indagaciones Apropriadas”.

¿Cuando se Tienen que Llevar a Cabo “Todas las Indagaciones Apropriadas”?

“Todas las indagaciones apropiadas” deben llevarse a cabo o actualizarse dentro del año antes de adquirir la propiedad. Si todas las indagaciones apropiadas se llevan a cabo más de 180 días antes de la fecha de adquisición, ciertos aspectos de las indagaciones tienen que ser actualizados.

¿Qué Actividades Específicas son Requeridas por la Regla?

Muchas de las actividades de las indagaciones deben de llevarse a cabo por o bajo la supervisión o cargo responsable de un individuo que califique como un profesional ambiental según lo definido en la regla final.

La indagación de un profesional ambiental debe incluir:

- Entrevistas con propietarios, operadores y ocupantes, pasados y presentes;
- Revisiones de fuentes históricas de información;
- Revisiones de registros gubernamentales federales, estatales, locales y tribus;
- Inspecciones visuales de la propiedad y las propiedades aledañas;
- Información de conocimiento común o razonablemente comprobable; y
- El grado en el cual sea obvio o probable la presencia de contaminación en la propiedad y la habilidad de detectar la contaminación.

Indagaciones adicionales que tienen que llevarse a cabo por o para el posible terrateniente o persona que reciba la subvención incluyen:

- Búsqueda de gravámenes de limpieza ambiental;
- Evaluaciones de cualquier conocimiento especializado o experiencia del posible terrateniente(o persona que reciba la subvención);
- Una evaluación de la relación entre el precio de compra y el valor de mercado justo de la propiedad, si la propiedad no estuviese contaminada; e
- Información de conocimiento común o razonablemente comprobable.

¿Cual es la Diferencia Entre la Regla Final de TIA y el Estándar Interino?

La reglamentación final de “Todas las Indagaciones Apropriadas” no difiere significativamente de los estándares de ASTM E1527-00. La regla incluye todas las actividades principales que fueron ejecutadas previamente como parte de la diligencia apropiada en investigaciones ambientales como, reconocimiento, revisión de documentos, entrevistas y documentación de condiciones ambientales reconocidas. Sin embargo, la regla final aumenta las indagaciones extendiendo el alcance de algunas de las actividades de diligencia apropiada. Además, la regla final requiere que se documenten la falta de datos significativos o las incertidumbres.

Bajo la regla final de “Todas las Indagaciones Apropriadas”, entrevistar al propietario actual de la propiedad o su ocupante(s) es obligatorio. El estándar de ASTM E1527-00 sólo requiere que el profesional ambiental haga un intento razonable de llevar a cabo estas entrevistas. Además la regla final incluye provisiones para entrevistar propietarios anteriores y ocupantes de la propiedad en cuestión, si fuera necesario para alcanzar los objetivos y los factores de ejecución. Bajo el estándar de ASTM E1527-00, el profesional ambiental tenía que indagar a cerca de los pasados usos de la propiedad al entrevistar al propietario actual.

La regla final también requiere una entrevista con el propietario de una propiedad aleaña si la propiedad en cuestión ha sido abandonada. El estándar de ASTM E1527-00 dejaba esas entrevistas a la discreción del profesional ambiental.

La regla final no especifica quién es responsable de la búsqueda de documentos, incluyendo la búsqueda de limitaciones de uso y gravámenes de limpieza ambiental. Los estándares de ASTM E1527-00 especificaban que la búsqueda de estos documentos era la responsabilidad del usuario y requería que los resultados fuesen reportados al profesional ambiental.

Contrario al estándar de ASTM E1527-00, la regla final requiere la revisión de registros de los gobiernos locales y tribus y una documentación más extensa de los datos faltantes.

La regla final incluye documentos específicos requeridos si la propiedad en cuestión no puede ser inspeccionada visualmente. Los estándares de ASTM E1527-00 no incluyen esos requisitos.

¿Quién Califica como un Profesional Ambiental?

Para asegurar la calidad de “Todas las Indagaciones Apropriadas”, la reglamentación final incluye requisitos educativos y de experiencia específica para el profesional ambiental.

La regla final define al profesional ambiental como alguien quien posee suficiente educación específica, entrenamiento y experiencia necesaria para ejecutar su juicio profesional para desarrollar opiniones y conclusiones respecto a las indicativas de descargas o amenaza de descargas en, dentro de, hacia una propiedad, suficiente para alcanzar los objetivos y factores de ejecución de la regla, y tiene: (1) una certificación o licencia otorgada por el estado o la tribu y tres años de relevante experiencia de trabajo a tiempo completo; o (2) un grado de Bachillerato o más avanzado en ciencias o ingeniería y cinco años de experiencia relevante de trabajo a tiempo completo; o (3) diez años de experiencia relevante de trabajo a tiempo completo.

Para más información sobre de la definición de un profesional ambiental, favor de ver la Hoja de datos de la EPA sobre la Definición de un Profesional Ambiental.

¿Se Actualizará el Estándar ASTM para la Fase I de Evaluación de Sitios?

Sí. ASTM Internacional puso al día su estándar E1527-00, “Prácticas Estándares para la Evaluación Ambiental de un Sitio: Fase I del Proceso de Evaluación Ambiental de un Sitio.” EPA tiene establecido que el estándar E1527-05 revisado es consistente con los requerimientos de la regla final para todas las indagaciones apropiadas y puede ser usado para cumplir con las provisiones de la regla.

Contacto para Más Información

Patricia Overmeyer
Oficina de Limpieza y Desarrollo de Brownfields de la EPA
202.566.2774
Overmeyer.Patricia@epa.gov

Para mas información por favor visite nuestra página en www.epa.gov/brownfields