



Subvenciones de la EPA para terrenos baldíos, responsabilidad según CERCLA y todas las indagaciones adecuadas

El Programa de Terrenos Baldíos de la Agencia de Protección Ambiental de los EE. UU. (EPA, por sus siglas en inglés) proporciona fondos de subvenciones para evaluar, limpiar y capitalizar fondos de préstamos rotativos para terrenos baldíos. Entre las entidades elegibles para las subvenciones de terrenos baldíos se incluyen estados, tribus, gobiernos locales, gobiernos regionales, entidades cuasi-gubernamentales y organizaciones sin fines de lucro.¹

A fin de calificar para una subvención de terrenos baldíos de la EPA destinada a abordar la contaminación en propiedades de terrenos baldíos, las entidades elegibles deben demostrar que no son responsables según CERCLA de la contaminación en el sitio o que no tienen que cumplir los requisitos para ejercer una defensa afirmativa de la responsabilidad según CERCLA.

¿A quién se puede encontrar responsable de la contaminación en un sitio de terreno baldío?

Según CERCLA, los gobiernos estatales y locales, organizaciones sin fines de lucro y otras entidades pueden ser declaradas responsables en virtud de su titularidad de la propiedad o en virtud de sus actos con respecto a un sitio. En el caso de sitios con emisiones o amenaza de emisiones de sustancias peligrosas, las partes potencialmente responsables pueden incluir a cualquier persona o parte que:

- Sea propietaria u opere la propiedad.
- Haya sido antes propietaria o que haya operado la propiedad en el momento de desechar sustancias peligrosas.
- Dispuso desechar sustancias peligrosas en el sitio o transportarlas al sitio para desecharlas.
- Transportó sustancias peligrosas al sitio.

¿Qué es CERCLA?

Conforme a la Ley de Responsabilidad, Compensación y Recuperación Ambiental (CERCLA), también conocida como Superfund, las personas pueden ser responsabilizadas estrictamente para limpiar sustancias peligrosas en propiedades de las cuales sean propietarios o que operen actualmente, o de las cuales fueron propietarios y operaron en el pasado. La responsabilidad estricta conforme a CERCLA significa que puede asignarse la responsabilidad por la contaminación ambiental basándose únicamente en quien sea dueño de una propiedad.

- La Ley de Alivio de Responsabilidad de Pequeñas Empresas y Revitalización de Terrenos Baldíos de 2002 (Enmiendas para terrenos baldíos) enmendó CERCLA para proporcionar protecciones de responsabilidad a ciertos terratenientes y propietarios potenciales. Estas protecciones de la responsabilidad son aplicables a ciertos propietarios si cumplen con disposiciones específicas en la ley, como efectuar [Todas las indagaciones adecuadas \(AAI\)](#) para los usos presentes y pasados de la propiedad. La Ley de Utilización, Inversión y Desarrollo Local de Terrenos Baldíos de 2018 (BUILD) enmendó más CERCLA, parcialmente, al aclarar las protecciones de responsabilidad para los gobiernos estatales o locales, para las partes con intereses de inquilinos o arrendatarios, y para pueblos y empresas de nativos de Alaska.

¹ Las organizaciones 501(c)(3) pueden solicitar subvenciones de fondos de evaluación, limpieza y préstamos rotativos para terrenos baldíos. Otras organizaciones sin fines de lucro solo pueden solicitar subvenciones de limpieza de terrenos baldíos. Hay más información disponible en la edición más reciente de los [Lineamientos para subvenciones de limpieza de terrenos baldíos de la EPA](#).



La fotografía muestra el sitio de Eastern Manufacturer Brewer, en Maine, antes de la limpieza



La fotografía muestra el sitio de Eastern Manufacturer Brewer, en Maine, después de la limpieza

¿Tengo que preocuparme acerca de la responsabilidad según CERCLA si solicito una subvención para terrenos baldíos?

Sí. Se prohíbe a los beneficiarios de subvenciones para terrenos baldíos utilizar el dinero de subvenciones para pagar costos de respuesta en un sitio de terreno baldío por el cual el beneficiario es potencialmente responsable conforme a CERCLA.

Todos los solicitantes de subvenciones para terrenos baldíos que puedan ser potencialmente responsables en el sitio por el cual procuran obtener fondos deben demostrar que no son responsables de la contaminación que será abordada por la subvención, subsidio o préstamo.

En particular, los solicitantes de subvenciones de limpieza, deben tener en cuenta esta prohibición. Los solicitantes de subvenciones de limpieza deben ser propietarios de un sitio a fin de recibir fondos de terrenos baldíos para abordar la contaminación en la propiedad. Los solicitantes de subvenciones de limpieza deben demostrar que cumplen con una de las protecciones de responsabilidad porque los dueños o titulares de propiedades contaminadas pueden ser responsables según CERCLA.

Los solicitantes de subvenciones para terrenos baldíos deben tomar nota de que CERCLA emplea un esquema de «responsabilidad estricta», es decir, que no considera faltas. Una persona dueña de una propiedad que haya tenido emisiones de sustancias peligrosas puede ser responsabilizada en virtud de titularidad, sin importar la intención.

Algunos solicitantes de subvenciones que no sean titulares de la propiedad por la cual procuran obtener fondos, o que no procuren recibir fondos para sitios específicos, pueden no tener que demostrar su elegibilidad para la protección de responsabilidad.

Póngase en contacto con su representante regional de la EPA para el Programa de terrenos baldíos si no está seguro de que tenga que demostrar protección de responsabilidad para ser elegible para una subvención.

¿Cuáles son las distintas maneras en que puedo demostrar que no soy responsable según CERCLA?

CERCLA ofrece varias maneras para que las entidades elegibles demuestren que no son responsables de la contaminación en el sitio.

Exenciones a la responsabilidad según CERCLA:

La ley CERCLA exime a ciertas entidades de responsabilidad cuando las propiedades se adquieren bajo circunstancias específicas y cuando la entidad no causó ni contribuyó a la contaminación. Entre las entidades exentas se incluyen las siguientes:

- Unidades de gobiernos estatales o locales que adquieran titularidad o control mediante incautación o de otro modo en relación con actividades del orden público, o mediante quiebra, mora en el pago de impuestos, abandono u otras circunstancias en que el gobierno adquirió título en virtud de su función soberana, conforme a la Sección 101(20)(D) de CERCLA.
- Los pueblos y empresas de nativos de Alaska que adquirieron propiedades mediante transferencias del gobierno de los EE. UU. conforme a la Ley de Liquidación de Reclamaciones de Nativos de Alaska, según la Sección 101(20)(E) de CERCLA.
- CERCLA ofrece una exención para las entidades elegibles (como un gobierno estatal o local) que adquirieron propiedades antes del 11 de enero de 2002 sin tener que cumplir los requisitos de ejercer una defensa afirmativa de responsabilidad según CERCLA, conforme a las Secciones 104(k)(2)(C) y 104(k)(3)(E) de CERCLA, siempre y cuando la entidad elegible no haya causado ni contribuido a la emisión o a la amenaza de emisión de una sustancia peligrosa en la propiedad.

Las tribus indígenas no se consideran responsables según CERCLA.

Protecciones de responsabilidad de CERCLA a disposición de los terratenientes:

CERCLA ofrece protección de responsabilidad a ciertas partes, siempre y cuando cumplan con criterios específicos. Entre las partes que pueden reclamar protección de responsabilidad según CERCLA se incluyen las siguientes:

- Terratenientes inocentes (ILO), según las Secciones 101(35)(A) y 107(b)(3) de CERCLA.
- Titulares de propiedades contiguas (CPO), según la Sección 107(q) de CERCLA.
- Compradores potenciales de buena fe (BFPP), según las Secciones 101(40) y 107(r) de CERCLA.
- Entidades de gobierno que adquieran propiedades a través de una transferencia involuntaria o adquisición, o mediante el ejercicio de la autoridad de expropiación mediante compra o declaración de ruina, conforme a la Sección 101(35)(A)(ii) de CERCLA.

A fin de ser elegible para la protección de responsabilidad según CERCLA como ILO, CPO o BFPP, los propietarios potenciales deben:

- Efectuar todas las indagaciones adecuadas (AAI) conforme al Código de Regulaciones Federales (CFR), según 40 CFR Apartado 312, antes de adquirir la propiedad.
- No estar afiliados con ninguna persona que sea potencialmente responsable a través de ningún parentesco familiar ni relación contractual, empresarial o financiera (aparte de una relación creada mediante los instrumentos a través de los cuales se transfiere el título de la propiedad o se financia; o mediante un contrato para la venta de bienes o servicios).
- Cumplir con todas las obligaciones continuas después de adquirir la propiedad, según las Secciones 101(40)(B) (BFPP), 107(q)(A) (CPO) y 101(35)(A) de CERCLA y (B) (ILO) (ver la sección siguiente, "¿Cuáles son las obligaciones continuas?").

Nota: La adquisición de propiedades incluye propiedades adquiridas como regalo o a través de transacciones de valor cero.

² La disposición de terrateniente inocente no contiene texto similar "sin afiliación". Sin embargo, a fin de cumplir con los criterios estipulados de la protección de terratenientes inocentes, una persona debe establecer mediante preponderancia de la evidencia que el acto u omisión que causó la emisión o amenaza de emisión de sustancias peligrosas y los daños resultantes se debieron a un tercero con quien la persona no tiene empleo, agencia ni relación contractual. El término "relación contractual" para los fines de la protección de responsabilidad de terratenientes inocentes se define en la Sección 101(35)(A) de CERCLA.

¿Cuáles son las obligaciones continuas?

Después de adquirir una propiedad, para mantener las protecciones de responsabilidad, los terratenientes deben cumplir con sus "obligaciones continuas" mientras sean dueños de la propiedad. Para cumplir, los terratenientes deben:

- Demostrar que no ocurrió ningún desecho de sustancias peligrosas en la instalación después de la adquisición (para BFPP y para ILO).
- Cumplir con las restricciones de uso de tierras y no impedir la eficacia ni la integridad de controles institucionales.
- Tomar "medidas razonables" para detener las emisiones continuas, prevenir amenazas de emisiones futuras y prevenir o limitar la exposición de recursos humanos, ambientales o naturales a emisiones anteriores.
- Proporcionar plena cooperación, asistencia y acceso a personas autorizadas para efectuar actividades de respuesta o restauración de recursos naturales.
- Cumplir con cualquier solicitud de información y citaciones administrativas (para BFPP y CPO).
- Proporcionar todos los avisos requeridos por ley con respecto al descubrimiento o emisión de sustancias peligrosas (para BFPP y CPO).

¿Cuáles son "todas las indagaciones adecuadas"?

El proceso de AAI consiste en evaluar las condiciones medioambientales de una propiedad, las cuales pueden ser pertinentes a fin de analizar la responsabilidad potencial de cualquier contaminación, según la Sección 101(35)(B) de CERCLA.

La EPA reconoce dos Normas Internacionales ASTM como en cumplimiento con los requisitos de AAI: ASTM E1527-21 "Práctica estándar para evaluaciones de sitios ambientales: Fase I del Proceso de evaluación de sitios ambientales" y E2247-23 "Práctica estándar para evaluaciones de sitios ambientales: Fase I del Proceso de evaluación de sitios ambientales en terrenos forestales o propiedades rurales."

¿Cuándo deben realizarse AAI?

Algunos aspectos de todas las indagaciones adecuadas (AAI) deben realizarse o actualizarse dentro de un plazo de un año antes de la fecha de adquisición de una propiedad; y otros aspectos dentro de un plazo de 180 días antes de la fecha de adquisición.

Ciertos aspectos o disposiciones de AAI (es decir, entrevistas de propietarios actuales y anteriores, evaluación de registros gubernamentales, inspección visual en el sitio y búsquedas de gravámenes de limpieza ambiental) deben efectuarse o actualizarse dentro de un plazo de 180 días antes de adquirir la titularidad de una propiedad.

¿Quién puede realizar AAI?

La persona que supervise o efectúe AAI y firme el informe final requerido debe cumplir con la definición de ser "profesional ambiental" indicada en la regla final de AAI, 40 CFR Sección 312.10.

Una persona que no califique como profesional ambiental puede asistir al efectuar AAI si se encuentra bajo la responsabilidad de una persona que cumple con la definición.

Información adicional

Para conocer más detalles acerca de subvenciones para terrenos baldíos y AAI, visite el sitio web sobre Terrenos baldíos de la EPA en <http://www.epa.gov/brownfields>.

Para obtener más información acerca de protecciones de responsabilidad según CERCLA, visite el sitio web sobre Hacer cumplir limpiezas de la EPA en <https://www.epa.gov/enforcement/addressing-liability-concerns-support-cleanup-and-reuse-contaminated-lands>.