

Regla final de todas las indagaciones adecuadas

¿Cuáles son “todas las indagaciones adecuadas”?

El proceso de todas las indagaciones adecuadas (AAI) consiste en evaluar las condiciones medioambientales de una propiedad, las cuales pueden ser pertinentes a fin de analizar la responsabilidad potencial por cualquier contaminación.

¿Por qué estableció la Agencia de Protección Ambiental de los EE. UU. (EPA) las normas para efectuar AAI?

Las Enmiendas para Terrenos Baldíos de 2002 a la Ley de Responsabilidad, Compensación y Recuperación Ambiental (CERCLA), también conocida como Superfund, exigía a la EPA promulgar regulaciones estableciendo normas y prácticas para efectuar AAI. La regla final de AAI fue publicada en el Registro Federal el 1 de noviembre de 2005 (70 FR 66070), y entró en vigencia el 1 de noviembre de 2006. Fue enmendada más recientemente el 15 de septiembre de 2017 (82 FR 43310).

¿Quiénes se ven afectados?

Los requisitos de AAI son aplicables a toda parte que pueda procurar reclamar protección de responsabilidad según CERCLA como terrateniente inocente, titular de propiedad contigua o comprador potencial de buena fe. Asimismo, las partes que reciben subvenciones conforme al Programa de terrenos baldíos de la EPA deben cumplir con la regla de AAI al utilizar fondos de subvenciones para evaluar o caracterizar propiedades.

¿Cuándo deben realizarse AAI?

Algunos aspectos de AAI deben realizarse o actualizarse dentro del 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. Si se realizan AAI más de 180 días antes de la fecha de adquisición, deben actualizarse ciertos aspectos de las indagaciones (es decir, entrevistas de propietarios actuales y anteriores, evaluación de registros gubernamentales, inspección visual en el sitio y búsquedas de gravámenes de limpieza ambiental).

¿Qué actividades específicas exige la regla de AAI?

La regla de AAI requiere numerosas indagaciones específicas, como las siguientes:

- Entrevistas con propietarios, operadores y ocupantes anteriores y actuales.
- Evaluación de fuentes históricas de información.
- Evaluación de registros gubernamentales federales, estatales, tribales y locales.
- Inspección visual de la instalación y de la propiedad adyacente.
- Evaluación de información conocida comúnmente o razonablemente discernible.
- Análisis del grado de obiedad de la presencia o la probable presencia de contaminación en la propiedad y la capacidad de detectar la contaminación.

Las indagaciones adicionales que debe efectuar el terrateniente potencial o adjudicatario incluyen búsquedas de gravámenes de limpieza ambiental, evaluación de todo conocimiento especializado o experiencia del terrateniente potencial (o adjudicatario), y analizar la relación entre el precio de compra y el valor justo de mercado que tiene la propiedad si la propiedad no fue contaminada. Debe considerarse toda información conocida comúnmente o razonablemente discernible.

La Regla de todas las indagaciones adecuadas está codificada en el Código de Regulaciones Federales (CFR) en 40 CFR Apartado 312.

Los requisitos de reportar AAI se indican en las secciones 40 CFR 312.21 y 312.22. Para obtener más información sobre los requisitos específicos de reportar, consulte la hoja informativa [Todas las indagaciones adecuadas: Lista de verificación de los requisitos de reportar para evaluar beneficiarios de subvenciones](#).

¿Quién puede realizar AAI?

Para asegurar la calidad de AAI, la regla final requiere que la persona que supervise la realización de AAI y que firme el informe escrito cumpla con la definición de un "profesional ambiental", como se define en la regla final. Un profesional ambiental es alguien que posee la educación específica y la experiencia pertinente para desarrollar opiniones y conclusiones acerca de las condiciones indicativas de emanaciones o amenazas de emanaciones de sustancias peligrosas en, sobre, dentro o hacia una propiedad.

La regla final de AAI define a un profesional ambiental como alguien que tiene una de estas cualificaciones:

- Una certificación o licencia estatal o tribal emitida y tres años de experiencia laboral relevante, a tiempo completo.
- Un título universitario o superior en ciencias o ingeniería y cinco años de experiencia laboral relevante, a tiempo completo.
- Diez años de experiencia laboral relevante, a tiempo completo.

Para obtener más información sobre los requisitos específicos de reportar, consulte la hoja informativa [Todas las indagaciones adecuadas: Profesional ambiental](#).



La fotografía histórica muestra Hollar Mills antes de la renovación, en Hickory, Carolina del Norte. Este molino textil, construido originalmente en la década de 1930, fue cerrado en la década de 1990.

¿Pueden utilizarse las normas ASTM de Fase I de Evaluación de sitios para cumplir con la regla final de AAI ?

Sí. La regla final de AAI estipula que las versiones actuales de la Norma Internacional ASTM E1527 -21 "Práctica Estándar para Evaluaciones de Sitios Ambientales: Fase I del Proceso de Evaluación de Sitios Ambientales" y la E2247 "Práctica Estándar para Evaluaciones de Sitios Ambientales: Fase I del Proceso de Evaluación de Sitios Ambientales para Terrenos Forestales o Propiedades Rurales" concuerdan con los requisitos de la regla final y pueden utilizarse para cumplir con los requisitos exigidos por ley para efectuar AAI. Pueden realizarse AAI en cumplimiento con cualquiera de estas dos normas como componente de la protección de responsabilidad según CERCLA como terrateniente inocente, titular de propiedad contigua o comprador potencial de buena fe. Las normas ASTM están disponibles en www.astm.org.

Información adicional

Para conocer más detalles, visite el sitio web de la EPA sobre terrenos baldíos en www.epa.gov/brownfields.