



Gobiernos Locales y Sitios Superfund - Apoyo a la Reurbanización y Respuesta a las Preocupaciones de los Gobiernos Locales sobre la Responsabilidad Civil del Programa Superfund

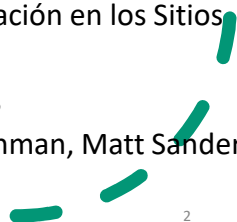
Viernes, 12 de febrero de 2021



1

Reseña

- **Estrategias y herramientas exitosas para la revitalización de sitios Superfund para los gobiernos locales**
Presentadores: Frank Avvisato y Bill Denman - Programa de Revitalización del Programa Superfund de la EPA
- **Resolución de las inquietudes de los gobiernos locales acerca de la responsabilidad civil del Superfund**
Presentadores: Matt Sander y Victor Zertuche - Oficina de la EPA para la Aplicación de la Remediación en los Sitios
- **Sesión de preguntas y respuestas**
Presentadores: Frank Avvisato, Bill Denman, Matt Sander y Victor Zertuche



2

Programa de Revitalización Superfund

Brinda apoyo al personal de la EPA y trabaja con las comunidades y otros socios en el análisis de oportunidades de uso futuro de los sitios e integración de las opciones de su reutilización adecuada, durante el proceso de saneamiento.



3

3



4

BENEFITS OF REUSE at Superfund sites

Por cada acre de una propiedad contaminada que se revitaliza, se conservan 4.5 acres de zonas verdes.

- Estudio de la Universidad George Washington

Beneficio para la comunidad:

Aporta puestos de trabajo, aumenta la base impositiva, revitaliza los barrios y restablece el sentido de comunidad, aportando viviendas, comercios, actividades recreativas o servicios ecosistémicos.

Beneficio para la EPA:

Aporta seguridad al uso previsto del terreno al contar con un nuevo propietario que está obligado a cooperar y facilitar el acceso, quien será un buen administrador del sitio y podría estar dispuesto a realizar parte o más del saneamiento necesaria.

5

5

Ejemplos de éxito en la revitalización gracias al Programa Superfund



Sitio Superfund Industri-Plex en Woburn, Massachusetts



Sitio Superfund Wells G & H en Woburn, Massachusetts

6

6

Los sitios pueden ser y son revitalizados en cualquier fase del saneamiento



La EPA se beneficia de la información de la revitalización en todas las fases del proceso de saneamiento porque sigue garantizando que los sitios cumplan con las normas de protección

7

7



8

8



9

Funciones del gobierno local en la reutilización de un sitio del Superfund

- Adquirir el terreno para su uso o cesión a largo plazo.
- Transferir propiedades de ejecución hipotecaria por impago de impuestos a propietarios activos.
- Promover la viabilidad financiera de la reutilización de los sitios mediante mayores beneficios fiscales, zonas empresariales y zonas de oportunidad.
- Ayudar en el acceso, evaluaciones de los sitios y controles institucionales.
- Realizar zonificación, planificación comunitaria, mejoras de infraestructuras y mucho más.



10

10

Herramientas de revitalización más comunes de la EPA para el Superfund

1. Llamadas de consulta con compradores potenciales (PPI)
2. Cartas documentando el estado del sitio
3. Hojas informativas
4. Guías y manuales de la EPA
5. Planificación de la reutilización
6. Acuerdos de la EPA

www.epa.gov/superfund-redevelopment-initiative



11

Llamadas de investigación sobre posibles compradores (PPI)

Las llamadas PPI son un recurso que la EPA brinda a los posibles compradores y a los gobiernos tribales y locales para que puedan tomar una decisión comercial oportuna e informada. A continuación, 4 puntos de debate:

1. Estado del sitio y restricciones actuales y futuras de este.
2. Compatibilidad de la reutilización propuesta con el saneamiento.
3. Salvaguardas de responsabilidad civil.
4. Gravámenes de la EPA del Superfund y de fondos inesperados.



12

12

Hojas informativas

Hay varias hojas informativas diferentes que proporcionan información útil a posibles compradores, y a las tribus y los gobiernos locales, que incluyen:

- Las diez preguntas más importantes que hay que hacerse al adquirir un sitio del Superfund
- Hojas informativas de la EPA sobre la reutilización según el sitio
- Estudios de caso e informes económicos
- Zonas de oportunidades y sitios del Superfund

Top 10 Questions to Ask When Buying a Superfund Site

The purpose of this document is to provide answers to some of the questions that a prospective purchaser may have when considering whether to purchase property at a privately owned Superfund site.

The U.S. Environmental Protection Agency (EPA) supports the reuse of Superfund sites and believes this document may be useful in clarifying some of the opportunities and issues associated with their reuse. For purposes of this document, a Superfund site is defined as any property on EPA's National Priorities List (NPL) where a hazardous substance has been released into the environment or has come to be located on or under. Thus, even if a property is not the source of the release of the contamination, it can be part of a Superfund site.¹

Information for Prospective Purchasers of Federally-Owned Superfund Sites

This document does not address the usage considerations associated with the purchase and transfer of real property on federally-owned Superfund sites (also known as federal facilities). While many of the questions and answers in this document are a useful starting point for prospective purchasers of property on federal facilities, Superfund cleanups at federal facilities are governed by CERCLA § 120 which has requirements specific to these facilities. For example, federal facility agreements between EPA and the current federal owner are required to address the cleanup of these properties. A number of backward liability issues unique to federal facilities are raised in the context of transfers of federal property and have been addressed by EPA guidance. While they warrant additional consideration, federal facilities are continuing to be cleaned up and purchased by local governments and developers and put back into reuse. Additional information on EPA's efforts to clean up federal facilities and make them available for reuse is available at <http://www.epa.gov/owest/>.

¹ The Superfund program and the authority to clean up Superfund sites was created by the federal Superfund law which is officially known as the Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act ("CERCLA"), 42 U.S.C. § 9601, et seq.

Disclaimer: This document is provided solely as general information to highlight certain aspects of a reuse comprehensive program. It does not provide legal advice, have any legally binding effect, or expressly or impliedly create, expand, or limit any legal rights, obligations, responsibilities, expectations, or benefits for any person. This document is not intended as a substitute for the status or the guidance documents described above. It is the prospective purchaser's sole responsibility to ensure that its proposed use does not interfere with or impede the site's cleanup or protection. EPA does not offer any guarantees or warranties as to the compatibility of a proposed use with the cleanup. It is also the purchaser's sole responsibility to maintain liability protection status as a bona fide prospective purchaser.

13

13

Hoja Informativa: Zonas de Oportunidad

- Incentivos impositivos para atraer inversión privada en comunidades experimentando dificultades económicas.
- **¡BUENAS NOTICIAS!** ¡Sitios Superfund pueden cumplir con las condiciones!! Hay miles de sitios de remoción y 343 sitios Superfund en la Lista Nacional de Prioridades (NPL) ubicados en Zonas de Oportunidad (OZs)
- El 10% del terreno de EE.UU. y el 98% del terreno de Puerto Rico se encuentra en una Zona de Oportunidad
- Si una entidad elegible compra bienes inmuebles ubicados en una Zona de Oportunidad de un gobierno local, que por su parte adquirió la propiedad a través de una transferencia involuntaria (es decir, ejecución hipotecaria por impuestos impagos, quiebra, administración judicial), esa entidad puede tratar la propiedad y sus estructuras como si cumpliera "automáticamente" con los requisitos para recibir los beneficios impositivos de Zonas de Oportunidad.

SUPERFUND SITE REDEVELOPMENT USING OPPORTUNITY ZONE TAX INCENTIVES

WHAT ARE OPPORTUNITY ZONES?

Opportunity Zones (OZs) attract long-term private investors and stimulate economic growth. They were created by the 2017 Tax Cuts and Jobs Act. About 8,756 OZs were established in all 50 states, the District of Columbia and the five U.S. territories. For communities, OZs can help revitalize contaminated and formerly contaminated properties, including Superfund sites. They attract private investment and strengthen the financial viability of redevelopment projects.

Opportunity Zones are a powerful way to encourage revitalization in economically distressed communities. Redevelopment of current or former Superfund sites may qualify for Opportunity Zone tax benefits.

Map of OZs and links to state OZ websites:
<https://opportunityzones.hud.gov/resources/map>

SUPERFUND REDEVELOPMENT PROGRAM SEPTEMBER 2020

14

Planificación de la reutilización y participación comunitaria

Planificación de la reutilización:

Apoyo para reunir a las partes interesadas de la comunidad para evaluar las consideraciones de saneamiento del sitio, el uso futuro de la tierra y los objetivos y beneficios que busca la comunidad con respecto a la propiedad.



15

15

Adquisición - Sitio Blackburn & Union Privileges



16

16

Planificación, rezonificación y los CI- Sitio Midvale Slag



"La determinación RfR (lista para utilizarse) ha sido muy útil. Hemos logrado atraer y garantizarles a promotores y empresas que el sitio es seguro y está protegido. La EPA había declarado claramente que la Agencia se sentía cómoda con la reutilización del sitio"

- La alcaldesa de Midvale, JoAnn Seghini

17

Salvaguardas de responsabilidad civil Antiguo sitio de Spellman Engineering

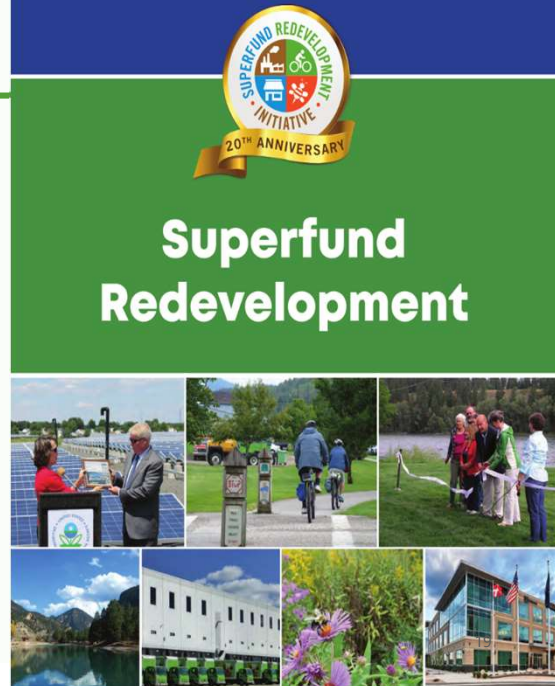


18

18

Conclusiones

1. El fin principal de la EPA en relación con el programa Superfund es que los sitios vuelvan a utilizarse de manera productiva y responsable.
2. Los gobiernos locales desempeñan un papel importante en el éxito de la reutilización, que incluye adquisiciones a corto y largo plazo, ejecuciones hipotecarias por impuestos impagos, zonificación, incentivos financieros, la aplicación de las restricciones del sitio, etc.
3. La EPA dispone de herramientas de revitalización para el Superfund, salvaguardas de responsabilidad civil, recursos y apoyos para gobiernos locales, comunidades y revitalizadores.



19

Coordinadores de revitalización del Superfund por región

www.epa.gov/superfund-redevelopment-initiative/regional-redevelopment-contacts

Región	Nombre:	Teléfono:	Dirección de correo electrónico
1	Joe LeMay	617-918-1323	lemay.joe@epa.gov
2	Jaclyn Kondrk	212-637-4317	kondrk.jaclyn@epa.gov
3	Chris Thomas	215-814-5555	thomas.christopher@epa.gov
4	Shelby Johnston	404-562-8287	johnston.shelby@epa.gov
	Scott Miller	404-562-9120	miller.scott@epa.gov
	Joydeb Majumder	404-562-9121	majumder.joydeb@epa.gov
5	Thomas Bloom	312-886-1967	bloom.thomas@epa.gov
6	Casey Luckett Snyder	214-665-7393	luckett.casey@epa.gov
7	Tonya Howell	913-551-7589	howell.tonya@epa.gov
8	Fran Costanzi	303-312-6571	costanzi.frances@epa.gov
9	Grace Ma	415-947-4212	ma.grace@epa.gov
10	Dustan Bott	206-553-5502	bott.dustan@epa.gov
	Piper Peterson	206-553-4951	peterston.piper@epa.gov

20

20

Para recibir más información:

Frank Avvisato

Programa de Revitalización Superfund

Director de proyectos

703-603-8949

avvisato.frank@epa.gov

Bill Denman

Jefe de la Subdivisión de

Revitalización y Productos

Químicos- Región 4 de la EPA

404-562-8939

denman.bill@epa.gov

Sitio web del Programa de revitalización Superfund

www.epa.gov/superfund-redevelopment-initiative

21

21

Cómo abordar las inquietudes de los gobiernos locales sobre la responsabilidad civil del programa Superfund

Matt Sander y Victor Zertuche - Oficina de la EPA para la Ejecución de la
Remediación en los Sitios

22

Cómo abordar las inquietudes de los gobiernos locales sobre la responsabilidad civil del Superfund



Matthew Sander

- salvaguardas de responsabilidad civil en virtud de los artículos 101(20)(D), 107(b)(3) y 101(35)(A); Directrices de la EPA sobre las adquisiciones de los gobiernos locales en 2020

Victor Zertuche

- salvaguardas de responsabilidad civil del comprador BFPP y Directrices de elementos comunes de la EPA de 2019
- Herramientas de la EPA sobre la ejecución según los sitios

U.S. Environmental Protection Agency

23

23

Apoyo a la implementación durante la reutilización de terrenos



El papel de las autoridades en la reutilización de los sitios del Superfund (sitios de interés federal):

- Reducir barreras de responsabilidad civil mientras se protege la salud humana y el medio ambiente
- Fomentar el intercambio de información y la comunicación receptiva
- Promover soluciones innovadoras y alianzas que den lugar a resultados positivos a largo plazo
- Utilizar directrices de ejecución y herramientas específicas al sitio para facilitar la reutilización

El papel de la ejecución en la reutilización de los sitios baldíos (sitios no de interés federal):

- Ayudar a tomar decisiones sobre la elegibilidad de los solicitantes de subvenciones
- Reducir las barreras de responsabilidad para la reutilización aclarando las intenciones de aplicación

U.S. Environmental Protection Agency

24

24

Inquietudes de los gobiernos locales sobre la responsabilidad civil del programa Superfund



Sitios Superfund - sección 107(a)

- El propietario o el operador pueden ser responsables de los costos o de la realización del saneamiento
- Responsabilidad civil absoluta (strict liability)
- Responsabilidad civil solidaria (joint and several liability)

Sitios baldíos - sección 104(K)

- Las entidades elegibles deben demostrar que no son potencialmente responsables de la contaminación antes de recibir una subvención por un terreno baldío

U.S. Environmental Protection Agency

25

25

Principales salvaguardas de responsabilidad civil del Superfund



Exento de la definición de "propietario u operador", y por lo tanto exento de responsabilidad sin tener que entablar una defensa afirmativa:

- Adquisiciones de gobiernos estatales y locales - sección 101(20)(D)
- Acreedores garantizados - sección 101(20)(F)-(H)

No es responsable si logra entablar una defensa afirmativa:

- Compradores potenciales de buena fe - Artículos 101(40) y 107(r)
- Defensa de terceros - sección 107(b)(3)
- Propietarios inocentes - Secciones 107(b)(3) y 101(35)(A)
- Propietarios contiguos - sección 107(q)
- Prestación de asistencia o respuesta de emergencia - sección 107(d)

U.S. Environmental Protection Agency

26

26

Exención de responsabilidad del propietario o del operador



- La sección 101(20)(D) exige a una unidad de gobierno estatal o local de la responsabilidad civil del Superfund cuando adquiere la propiedad contaminada o el control de esta mediante:
 - Incautación u otra actividad relacionada con la aplicación de la ley
 - Quiebra
 - Morosidad fiscal/impositiva
 - Abandono
 - En virtud de su función de soberanía
- La exención no se aplica a ningún gobierno estatal o local que haya "causado o contribuido a la liberación o amenaza de liberación de una sustancia peligrosa" desde la propiedad

U.S. Environmental Protection Agency

27

27

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Salvaguardas de responsabilidad civil del Superfund para las adquisiciones de los gobiernos locales después de la Ley de utilización, inversión y desarrollo local de terrenos baldíos de 2018 (15 de junio de 2020)

www.epa.gov/enforcement/guidance-superfund-liability-protections-local-government-acquisitions

Necesidad de directrices

- Ley BUILD de 2018
- Grupo de Trabajo del Superfund de la EPA 2017 Rec. 31

Aportaciones de las partes interesadas

- Regiones de la EPA, OLEM, OGC, DOJ
- Terrenos baldíos 2019
- Sesión de escucha de las partes interesadas y comentarios escritos - 2019

U.S. Environmental Protection Agency

28



28

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Objetivo: orientar a los empleados de la EPA y asistir a los gobiernos estatales y locales

- Aclara las intenciones de la EPA de hacer cumplir la ley para ayudar a resolver los problemas de responsabilidad civil del Superfund
 - Aborda los métodos de adquisición gubernamental no incluidos explícitamente en la exención de la sección 101(20)(D)
 - Aborda cuestiones relacionadas con las adquisiciones gubernamentales no incluidas explícitamente en la exención de la sección 101(20)(D)
- Proporciona a los gobiernos locales una visión general del marco de responsabilidad y salvaguardas del Superfund, y de las políticas de la implementación por parte de la EPA potencialmente aplicables

29

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Métodos y cuestiones de adquisición no contempladas en la exención de la sección 101(20)(D)

- "En virtud de su funcionamiento de manera soberana"
- Adquisiciones por compra, herencia, legado, regalo, donación o dominio eminente
- Transferencias entre unidades gubernamentales
- Actividades u omisiones que puedan causar o contribuir a la liberación o amenaza de liberación de una sustancia peligrosa
- Bancos de tierras, autoridades de Revitalización y otras entidades cuasi gubernamentales
- Métodos adicionales identificados por las partes interesadas y otras orientaciones de la EPA

30

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Adquisición "en virtud de su funcionamiento de manera soberana"

- Discreción de la EPA en la aplicación de la ley cuando una unidad de gobierno estatal o local adquiere la titularidad de la propiedad mediante el ejercicio de una:
 - Autoridad exclusivamente gubernamental (es decir, uso de un mecanismo sólo disponible para un gobierno) y
 - Funcionamiento que es exclusivo de su condición de organismo gubernamental (es decir, conforme a un funcionamiento que sólo puede realizar eficazmente un gobierno)

U.S. Environmental Protection Agency

31

31

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Adquisiciones por compra, herencia, legado, regalo o donación

- No hay discreción en la implementación por parte de la EPA porque estos métodos de adquisición no son "en virtud de su funcionamiento de manera soberana"
- Estos métodos de adquisición están a disposición de los particulares y no se realizan mediante la implementación por parte de autoridades exclusivamente gubernamentales que ejercen funciones de gobierno
- Puede haber salvaguardas alternas para una parte interesada que califique como "posible comprador de buena fe" o "propietario inocente"

U.S. Environmental Protection Agency

32

32

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Transferencias entre unidades gubernamentales

- Hay discreción de implementación para el cesionario gubernamental si:
 - Satisface el requisito de adquisición "en virtud de su funcionamiento de manera soberana"
 - El cedente y el cesionario no han causado o contribuido a una liberación o amenaza de liberación ni son de otro modo potencialmente responsables en virtud de la CERCLA
- Ejemplo: Una ciudad o un condado adquiere la titularidad de una propiedad en ejecución por impuestos impagos y la traspasa a otra entidad gubernamental local mediante una escritura de renuncia a la propiedad
- Puede haber salvaguardas adicionales para una parte que califique como posible comprador de buena fe o propietario inocente

U.S. Environmental Protection Agency

33

33

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Reversión al Estado (Escheat)

- La política de la EPA de 1995 trata la adquisición como "en virtud del funcionamiento de manera soberana"
- Puede haber salvaguardas adicionales para una parte que califique como posible comprador de buena fe o propietario inocente

U.S. Environmental Protection Agency

34

34

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Dominio eminente

- Discrecionalidad en la ejecución del dominio eminente como adquisición "en virtud del funcionamiento de manera soberana" si es para un fin público, pero no si beneficia principalmente a entidades privadas
- Ejemplos: parques, edificios recreativos y cívicos y áreas para servir al público en general; proyectos de transporte masivo, infraestructura y servicios de uso público; y proyectos para hacer frente a una amenaza a la salud y la seguridad públicas o al medio ambiente
- Puede haber salvaguardas adicionales para una parte que califique como posible comprador de buena fe o propietario inocente

U.S. Environmental Protection Agency

35

35

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Limitación a la exención de la sección 101(20)(D)

- La exención no se aplica a ningún gobierno estatal o local que haya causado o contribuido a la liberación o amenaza de liberación de una sustancia peligrosa desde la propiedad
- Algunas acciones u omisiones durante la titularidad gubernamental de una propiedad pueden causar o contribuir a una liberación de sustancias peligrosas y anular la exención de responsabilidad civil
- Ejemplos de actos u omisiones: dispersar la tierra contaminada durante la excavación y la nivelación; no evitar la liberación de sustancias peligrosas
- Véase el análisis sobre las eliminaciones en la *Guía de elementos Comunes* de la EPA
- Puede haber salvaguardas alternativas para una parte que califique como posible comprador de buena fe

U.S. Environmental Protection Agency

36

36

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



"Unidad de gobierno estatal o local"

- No se define en la legislación del Superfund
- Discreción de la EPA sobre la definición de "unidad de gobierno estatal o local"
 - Aplicar la definición amplia de "gobierno local" que figura en el Reglamento de Subvenciones
 - Incluir autoridades de revitalización, bancos de tierras y entidades de desarrollo comunitario

U.S. Environmental Protection Agency

37

37

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Resumen de otras salvaguardas de responsabilidad civil de la CERCLA para gobiernos locales

- Defensa de terceros y propietarios inocentes - Secciones 107(b)(3) y 101(35)(A)
- Compradores potenciales de buena fe - Secciones 101(40) y 107(r)
- Límites de ejecución de limpiezas en el marco de un programa estatal de saneamiento - sección 128(b)
- Prestación de asistencia y respuesta de emergencia - sección 107(d)
- Residuos sólidos urbanos - sección 107(p)

U.S. Environmental Protection Agency

38

38

Directrices sobre las adquisiciones de los gobiernos estatales y locales



Posibles salvaguardas de responsabilidad civil de CERCLA para gobiernos locales	Métodos de adquisición de propiedades								
	Gravamen fiscal y mora	Quiebra	Reversión al Estado	Dominio eminente	Traspasos	Compra	Testamento o herencia	Abandono	Obsequio o donación
Adquisiciones de gobiernos estatales y locales § 101(20)(D)	•	•	•	•	•			•	
Compradores potenciales de buena fe § § 101(40) and 107(r)(l)	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Terceros y propietarios inocentes § § 107(b)(3) and 101(35)(A)			•	•		•	•		

U.S. Environmental Protection Agency

39

39

Defensa de terceros



- La sección 107(b) presenta una defensa sobre la responsabilidad a la parte que pueda demostrar que la contaminación fue causada únicamente por actos u omisiones de un tercero
 - La acción u omisión no debe producirse "en el marco de una relación contractual" entre las partes
- La parte que hace valer la defensa deberá:
 - Ejercer el debido cuidado con respecto a la contaminación
 - Tomar precauciones contra los actos u omisiones previsibles del tercero y las consecuencias que puedan derivarse previsiblemente

U.S. Environmental Protection Agency

40

40

Defensa del propietario inocente



- La sección 101(35)(A) establece que un gobierno local puede disponer de una defensa del propietario inocente cuando:
 - Establece la defensa de terceros;
 - Adquiere propiedades contaminadas;
 - Sin conocer de la contaminación después de realizar todas las averiguaciones del caso o
 - Por reversión al Estado, traspasos o adquisiciones involuntarias, dominio eminente o por herencia;
 - Todas las eliminaciones se produjeron antes de la adquisición;
 - Cumple con las restricciones de uso del suelo y no impide controles institucionales;
 - Adopta "medidas razonables" para evitar la liberación de sustancias peligrosas; y
 - Brinda plena cooperación, asistencia y acceso.

U.S. Environmental Protection Agency

41

41

Salvaguardas de responsabilidad civil del comprador potencial de buena fe (BFPP)



Los BFPP - Secciones 107(r) y 101(40) de la CERCLA

- Una persona (o el arrendatario de una persona) que adquiere la propiedad después del 1/11/02
- La eliminación se produjo antes de la compra
- Puede comprar con conocimiento de la contaminación
- La propiedad BFPP puede verse sujeta a un "gravamen de fondos inesperados" cuando el gobierno federal ha participado en una acción de respuesta en el sitio
 - Por lo general, la EPA sólo hará valer el derecho de retención de la propiedad gravada cuando la acción de respuesta haya sucedido cuando la propiedad pertenecía al BFPP
 - El gravamen es el menor entre los costos no recuperados por el gobierno y el aumento del valor de mercado atribuible al saneamiento por parte de la EPA

U.S. Environmental Protection Agency

42

42

Elementos comunes / Obligaciones continuas



Criterios del umbral

- Realizar "todas las investigaciones pertinentes" sobre la propiedad y los usos anteriores de esta antes de su adquisición
- No tener ninguna relación con la persona potencialmente responsable de los costos de respuesta

Obligaciones continuas

- Se demuestra que no se han eliminado allí sustancias peligrosas tras la adquisición
- Cumple con las restricciones de uso del suelo y no impide la eficacia e integridad de los controles institucionales
- Toma "medidas razonables" sobre las sustancias peligrosas que afectan al inmueble
- Brinda cooperación, asistencia y acceso
- Cumple con las solicitudes de información y las citaciones administrativas
- Proporciona los avisos requeridos por la ley

U.S. Environmental Protection Agency

43

43

Directrices de elementos comunes de la EPA para 2019



Documento básico sobre las salvaguardas de responsabilidad civil de los propietarios de tierras autoaplicadas en relación con las Enmiendas de 2002 sobre los terrenos baldíos

- Comprador potencial de buena fe (BFPP)
- Propietario contiguo (CPO)
- Propietario inocente (ILO)

Producto del Objetivo 3 del Grupo de Trabajo del Superfund, estrategia 3, para "optimizar las herramientas y reajustar los incentivos para así fomentar la inversión de terceros", y para "apoyar el saneamiento y reutilización de los sitios contaminados"

- Recomendación 29: Revisar los "elementos comunes" basándose en la evolución de la jurisprudencia y en las lecciones aprendidas por la EPA y el sector privado

U.S. Environmental Protection Agency

44

44

Elementos comunes - Anexo A



Attachment A
Chart Summarizing Applicability of "Common Elements" and Other Requirements to Bona Fide Prospective Purchasers, Contiguous Property Owners, and Section 101.155(A)(1) Innocent Landowners

Common Elements and other Requirements	Bona Fide Prospective Purchaser	Contiguous Property Owner	Innocent Landowner Section 101.155(A)(1)
	Can acquire with knowledge of contamination	Cannot acquire with knowledge of contamination	Cannot acquire with knowledge of contamination
Threshold Criteria			
Perform All Appropriate Investigations	✓ 101.40(B)(i)	✓ 107(q)(1)(A)(vii)	✓ 101.155(A)(1)(B)(i)
"No Affiliation" demonstration	✓ 101.40(B)(viii)	✓ 107(q)(1)(A)(xi)	See supra note 23, at 7
Acquisition after January 11, 2002	✓ 101.40(A)(ii)		
Continuing Obligations			
No disposal after acquisition	✓ 101.40(B)(k)		✓ 101.155(A)
Compliance with land use restrictions and not imposing institutional controls	✓ 101.40(B)(v)	✓ 107(q)(1)(A)(xv)	✓ 101.155(A)
Taking "reasonable steps" to manage releases	✓ 101.40(B)(j)	✓ 107(q)(1)(A)(xi)	✓ 101.155(B)(iii)
Providing full cooperation (assistance/access)	✓ 101.40(B)(v)	✓ 107(q)(1)(A)(v)	✓ 101.155(A)
Compliance with information requests and administrative subpoenas	✓ 101.40(B)(vii)	✓ 107(q)(1)(A)(v)	See supra note 89, at 21
Providing legally required notices	✓ 101.40(B)(ii)	✓ 107(q)(1)(A)(vii)	See supra note 90, at 21
No impeding performance of response actions or natural resource restoration	✓ 107(g)(1)		
Did not cause/contribute to contamination		✓ 107(q)(1)(A)(x)	
Third-Party Defense requirements (due care and prudence)			✓ 107(b)(3)

All section citations in this table are to the Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act, 42 U.S.C. Chap. 103, §§ 9601-9607. Visit the [CERCLA website](https://www.epa.gov/cercla) for current versions of the United States Code.

U.S. Environmental Protection Agency

45

45

Elementos comunes – Actualizaciones y revisiones



Cuidados adecuados/medidas razonables

- Proporciona una mayor claridad sobre las obligaciones relativas a los pasos razonables para reflejar la intención del Congreso y/o las prácticas de la EPA, y actualiza la jurisprudencia correspondiente en la sección de pasos razonables y el anexo de pasos razonables
- "Categorías y ejemplos de medidas razonables" – Identifica y enmarca las principales categorías de obligaciones de "medidas razonables" descritas por los tribunales y que son recomendadas en las cartas administrativas y de estatus, finalizadas de la EPA

Restricciones al uso del suelo y controles institucionales

- Actualiza, para ofrecer una mayor claridad a los propietarios, el cumplimiento de estos requisitos; el lenguaje de los documentos de directrices más recientes se incorpora en esta sección

Eliminación después de la adquisición

- Nueva sección; proporciona directrices mediante la descripción de ejemplos ilustrativos de situaciones que podrían justificar la aplicación de la discrecionalidad de la EPA; armoniza el requisito de tomar "medidas razonables" para gestionar las "liberaciones" con la no exigencia de "eliminación", tras la adquisición

U.S. Environmental Protection Agency

46

46

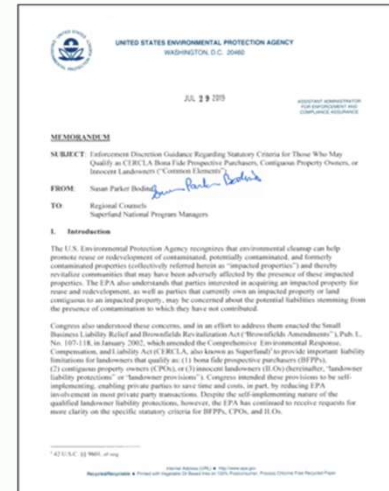
Directrices revisadas sobre los elementos comunes



Revisado: 29 de julio, 2019
(Publicado originalmente en marzo de 2003)

Público meta: Personal de implementación de la EPA

www.epa.gov/enforcement/common-elements-guidance



U.S. Environmental Protection Agency

47

47

Herramientas de ejecución de la revitalización específica para cada sitio



- Cartas administrativas (comfort letters), especialmente el modelo de gobierno local
- Acuerdos con personas que no son PRP: los PPA y BFPPA
- Estudios de caso de gobiernos locales e historias de éxito que utilizan nuestras herramientas

U.S. Environmental Protection Agency

48

48



Cartas administrativas y de estatus

- Proporcionan información que la EPA posee sobre una propiedad específica y sobre el progreso del saneamiento y las disposiciones legales potencialmente aplicables.
- Conocida en inglés como "comfort letter" por la tranquilidad que supone recibir información directamente de la Agencia, cerca del momento de la transacción.
- Las oficinas regionales de la EPA a menudo reciben solicitudes de cartas administrativas y de estatus de parte de promotores, compradores, gobiernos locales, agentes, prestamistas, empresas medioambientales y abogados.
- Las cartas administrativas son herramientas valiosas para la revitalización que pueden ayudar a agilizar la rehabilitación de un sitio.
- La EPA emite cartas administrativas desde 1996.
- La política de cartas administrativas y de estatus de 2019 sustituye a la de 2015.
- www.epa.gov/enforcement/comfortstatus-letters-guidance

U.S. Environmental Protection Agency

49

49



cartas administrativas y de estatus: Modelos actuales

- "Carta de interés del Superfund federal"
- "No hay carta de interés actual del Superfund federal"
- "No hay carta de interés previo del Superfund federal"
- "Carta de Acción del Estado"

U.S. Environmental Protection Agency

50

50

cartas administrativas y de estatus: Modelos pendientes y actualizaciones



- Cartas de estatus de la propiedad
- cartas administrativas y de estatus *RE-Power*
- cartas administrativas y de estatus para el gobierno local
- cartas administrativas y de estatus del HUD
- Texto actualizado en el modelo de la carta administrativa de 2019

U.S. Environmental Protection Agency

51

51

Estudio de caso: Graveyard Auto (Clarksville, IN)



- Carta administrativas o de estatus de la EPA para asistir a la Comisión de Revitalización de la ciudad tras la adquisición de una propiedad con deuda por impuestos contaminada que anteriormente se utilizaba como desguace de automóviles.
- La carta aborda las salvaguardas de responsabilidad civil del Superfund y las medidas razonables a disposición para mantener el estatus de BFPP y evitar futuras dificultades de responsabilidad civil.
- La ciudad está trabajando con una organización sin fines de lucro para convertir el terreno y las propiedades circundantes en un parque de 500 acres que conecte las vías verdes existentes a lo largo del río Ohio.



U.S. Environmental Protection Agency

52

52



Acuerdos con personas que no son PRP

- Sitios de interés federal
- No causó ni contribuyó a la contaminación
- Tiene la intención de adquirir, arrendar o construir en un sitio de interés federal
- Desea protección de responsabilidad civil:
 - Pacto de no demandar (CNTS)
 - Protección de las contribuciones
- Dispuesto a realizar los trabajos de la CERCLA y/o a pagar los costos de la respuesta

53



Acuerdo de Comprador Potencial (PPA)

- El comprador no es un PRP en el momento del acuerdo, ya que no es un propietario/operador actual
- Las obligaciones de la sección 101(40) se incorporan al acuerdo cuando sea necesario
- Contaminación existente y trabajo/pago CNTS a cambio de trabajo y/o pago
- Los pagos se pueden depositar en una cuenta especial
- Se proporciona supervisión de todo trabajo por parte de la EPA
- Se proporciona protección de las contribuciones
- Modelo actualizado de PPA en elaboración

54

Acuerdo de Comprador Potencial de Buena Fe (BFPPA)



- Representación de BFPP presente en acuerdo
- Contaminación existente y trabajo CNTS a cambio de trabajo fuera de las obligaciones del BFPP
- Pagos de supervisión depositados en el Fondo Fiduciario
- Se proporciona protección de las contribuciones
- Puede actualizar el modelo de eliminación del BFPPA en el futuro para utilizarlo cuando sea necesario

U.S. Environmental Protection Agency

55

55

PPA y BFPPA comparados



	Acuerdos de Compradores Potenciales	Acuerdos de Compradores Potenciales de Buena Fe
¿Protección legal?	No*	Sí
¿Disponibles si el inmueble ya tiene propietario?	No	Sí
Requisitos de la sección 101(40)	El mayor número posible	Todos

U.S. Environmental Protection Agency

56

56

Los PPA y BFPPA con gobiernos locales



- La EPA ha observado que hay un mayor interés por parte de los gobiernos locales en ser partes de los PPA/BFPPA.
- Las instancias incluyen cuando las obligaciones de saneamiento permanecen tal cual, el desarrollo privado se ha estancado, y cuando un PPA o BFPPA puede facilitar un acuerdo de múltiples partes sobre las reclamaciones de saneamiento en la propiedad.
- Estos acuerdos han aprovechado la capacidad única de los gobiernos locales de alcanzar los objetivos específicos de los programas de saneamiento e implementación del Superfund.
- Como resultado, los PPA/BFPPA con los gobiernos locales han facilitado con éxito las transacciones de propiedades necesarias, los acuerdos con los PRP, la implementación de los acuerdos con los PRP y la salvaguarda continua de los recursos elaborados.

U.S. Environmental Protection Agency

57

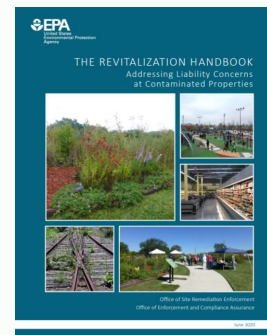
57

Materiales de referencia



Los principales documentos e instrumentos de la EPA sobre la adquisición de propiedades y la responsabilidad de la CERCLA incluyen:

- [Manual de revitalización](#) (2020)
- [Directrices sobre los elementos comunes](#) (2019)
- [Política y modelos de cartas administrativas y de estatus](#): (2019)
- [Política de acuerdos con terceros](#) (2018)



Visite el sitio web [Addressing Liability Concerns to Support Cleanup and Land Reuse](#) de la EPA para obtener información adicional sobre la responsabilidad civil.

U.S. Environmental Protection Agency

58

58

Información de contacto



Matt Sander

Abogado Asesor
Oficina de la EPA para la Implementación
de la Remediación de Sitios
(202) 564-7233
sander.matthew@epa.gov

Victor Zertuche

Abogado Asesor
Oficina de la EPA para la Implementación
de la Remediación de Sitios
(202) 564-4212
zertuche.victor@epa.gov

U.S. Environmental Protection Agency

59

59

¿Preguntas?



Frank Avvisato, Bill Denman, Matt Sander y Victor Zertuche

60