



LAS 10 PREGUNTAS PRINCIPALES QUE HACER AL COMPRAR UN SITIO SUPERFONDO

Agosto 2022



La Agencia de Protección Ambiental de EE. UU. (EPA, por sus siglas en inglés) se compromete a fomentar la limpieza, la reutilización y la reurbanización de los sitios Superfondo para lograr beneficios ambientales, económicos y sociales importantes en las comunidades circundantes. La EPA ha apoyado usos nuevos y continuos en más de 1000 sitios Superfondo. El propósito de este documento es responder algunas de las preguntas que un comprador o arrendatario prospecto pueda tener sobre una propiedad en un sitio Superfondo actual o anterior. Los recursos de la EPA e información adicional relacionada con las Preguntas 1-9 se pueden encontrar en la respuesta a la Pregunta 10.

Las propiedades contaminadas se limpian bajo una variedad amplia de programas de limpieza y autoridades legales federales, estatales, tribales y locales. El gobierno federal participa de cerca en la limpieza de algunas propiedades contaminadas, incluidos los sitios Superfondo que tienen sustancias peligrosas o contaminantes ubicados sobre o debajo de ellos. Los sitios Superfondo se limpian bajo la autoridad de la Ley de Responsabilidad, Compensación y Respuesta Ambiental Comprensiva (CERCLA, comúnmente conocida como "Superfondo"). Aunque una propiedad no sea la fuente original de la contaminación, puede ser parte de un sitio Superfondo.

1. ¿Cuáles son las ventajas de comprar una propiedad dentro de un sitio Superfondo?

Muchas propiedades en los sitios Superfondo se encuentran en ubicaciones deseables cerca de la infraestructura existente, ofrecen excelentes incentivos de reurbanización y pueden tener precios reducidos. [La reurbanización de los sitios Superfondo en todo el país](#) ha llevado a nuevos usos que incluyen viviendas asequibles y áreas residenciales, importantes centros comerciales, parques comerciales, instalaciones recreativas, áreas naturales e instalaciones de energía renovable. Las limpiezas del Programa Superfondo están diseñadas para permitir de manera segura usos futuros específicos, como uso comercial, industrial o residencial. Por ejemplo, una propiedad que se limpió según los estándares industriales puede ser adecuada para tiendas, oficinas y manufactura, pero no para uso residencial sin una limpieza adicional.

Muchos sitios Superfondo son adecuados para la reurbanización, incluso si la limpieza aún está en curso. Los sitios Superfondo suelen ser bien estudiados, por lo que ya se conoce la naturaleza y el alcance de la contaminación, lo que reduce ciertos riesgos al comprar una propiedad. Adicionalmente, el Programa de [Reurbanización del Programa Superfondo](#) de la EPA y el personal del sitio trabajan con las comunidades, los grupos y otros socios interesados para considerar e integrar oportunidades de uso futuro en los planes de limpieza Superfondo.

2. ¿Cómo puedo encontrar información sobre un sitio Superfondo y a quién puedo contactar en la EPA?

El personal de la EPA y los recursos en línea brindan información importante específica al sitio. Muchos sitios Superfondo tienen una [página de perfil en el sitio web de la EPA](#) que brinda información general, incluidos contactos del sitio, ubicación, antecedentes, una lista de contaminantes, actividades y progreso de la limpieza, potencial de reurbanización, documentos administrativos y legales y herramientas de mapeo.

El personal de la EPA, incluidos los [Coordinadores Regionales del Programa de Reurbanización del Programa Superfondo](#) y los equipos del sitio, pueden proporcionar información valiosa y oportuna específica al sitio a los compradores prospectos y otros grupos interesados. Por ejemplo, pueden ayudar a identificar:

- Si un uso propuesto para una propiedad parece ser compatible con el plan de limpieza de la EPA,
- Cualquier restricción actual o futura de uso de la propiedad,
- Protecciones de responsabilidad del Programa Superfondo que pueden estar disponibles, y
- Gravámenes existentes o potenciales y opciones de liquidación de gravámenes.

El personal de la EPA puede estar disponible para reunirse en persona, por teléfono o electrónicamente para discutir las condiciones del sitio, los plazos de limpieza y compra, y los asuntos de los compradores prospectos. La Agencia también recomienda encarecidamente a los compradores prospectos y otros grupos interesados que se comuniquen con el gobierno estatal, tribal o local apropiado para analizar posibles problemas de limpieza y responsabilidad que puedan surgir bajo sus autoridades legales independientes. El personal de la EPA puede proporcionar a las partes información de contacto del gobierno estatal, tribal o local.



Antes y Después: Desarrollo comercial en el sitio Superfondo de Murray Smelter en Murray City, Utah.

3. ¿Tiene la propiedad del sitio restricciones de uso y puede reutilizarse de manera segura?

La mayoría de las limpiezas del Programa Superfondo protegen la salud humana y el medio ambiente para muchos tipos de actividades de reutilización durante y después de la limpieza. La mayoría de los sitios Superfondo se limpian para brindar protección para uso industrial, sin embargo, algunas limpiezas en los sitios brindan protección para todo tipo de usos, incluyendo el uso residencial. La EPA puede exigir restricciones en el uso del terreno durante una limpieza del Programa Superfondo o cuando la contaminación permanece en la propiedad después de la limpieza a un nivel que no permite el uso sin restricciones. Los ejemplos comunes de propiedades con uso restringido incluyen aquellas dentro de vertederos o con aguas subterráneas contaminadas. Las propiedades pueden tener restricciones de uso actuales o futuras, temporales o permanentes para proteger la salud humana y el medio ambiente y el trabajo de limpieza realizado en la propiedad. Las restricciones de uso del terreno generalmente se implementan a través de restricciones de escritura, convenios ambientales, zonificación, ordenanzas, permisos y órdenes.

Es posible que los compradores y arrendatarios deban implementar y cumplir, con restricciones de uso del terreno para evitar posibles responsabilidades del Programa Superfondo. Por ejemplo, algunas propiedades tendrán restricciones de uso del terreno que prohíben o limitan la penetración de la cubierta de un vertedero o la alteración del suelo por debajo de cierta profundidad donde la contaminación puede haberse dejado en su lugar, pero cubierta con tierra limpia. En algunos sitios Superfondo, la limpieza habrá progresado hasta el punto en que sea posible reutilizar una parte de la propiedad mientras el trabajo de limpieza restante continúa en el sitio. En otros casos, puede ser posible, con la aprobación previa de la EPA, perturbar parte de una limpieza, como una capa de arcilla, o cambiar una restricción de uso del terreno como parte de una reutilización, si la alteración o

cambio es en última instancia para proteger la salud humana y el medio ambiente. La integración de planes de limpieza y reutilización en sitios Superfondo con restricciones de uso del terreno puede promover eficiencias económicas que permitan reutilizar una propiedad de manera oportuna y protectora, más rápida y durante todo el proceso de limpieza.

En los sitios Superfondo donde la contaminación se deja por encima de los niveles que permiten el uso ilimitado y la exposición sin restricciones, la EPA o el estado deben realizar revisiones periódicas al menos cada cinco años. La revisión es para determinar cómo está funcionando el proyecto de limpieza, si el sitio se está utilizando de acuerdo con las restricciones de uso del terreno y si la limpieza sigue siendo protectora.

Antes de adquirir una propiedad en un sitio Superfondo, la EPA recomienda encarecidamente a un comprador prospecto o arrendatario que consulte con su propio abogado y profesionales ambientales, así como comunicarse con el personal de la EPA, el gobierno estatal, tribal o local correspondiente y el propietario actual de la propiedad. Estos contactos pueden ayudar a los grupos interesados a comprender el estado del sitio y determinar si existen restricciones planificadas o existentes sobre el uso del terreno que puedan afectar los planes de reutilización de la propiedad.



Restaurante en el sitio Superfondo de Bunker Hill Mining & Metallurgical Complex en Smelterville, Idaho.

4. ¿Cómo puedo obtener protección contra la responsabilidad del Programa Superfondo si compro o arriendo una propiedad contaminada?

Un comprador o arrendatario no será responsable de los costos de limpieza en un sitio Superfondo por contaminación que no causó cuando cumple con los criterios de una protección de responsabilidad adecuada. La protección de responsabilidad más común es la protección del comprador prospecto de buena fe (BFPP) de la ley Superfondo. Esta protección se implementa por sí misma y, por lo tanto, las partes pueden seguir los pasos para lograr y mantener el estatus de BFPP sin la participación de la EPA. Aunque la EPA no proporciona ni aprueba el estado de BFPP, la Agencia alienta a las partes a discutir sus planes propuestos para la propiedad y posibles inquietudes de responsabilidad con el personal de la EPA para recopilar información y así lograr y mantener el estado de BFPP.

Siempre que una persona que compre o arriende una propiedad en un sitio Superfondo cumpla con [los requisitos legales de una BFPP](#), estará protegida de la responsabilidad federal del propietario u operador del Programa Superfondo por cualquier contaminación existente en la propiedad. Para **obtener** el estatus de BFPP, el comprador o arrendatario debe cumplir con dos criterios mínimos **antes** de la adquisición de la propiedad. Para **mantener** el estatus de BFPP, deben cumplir seis obligaciones continuas **después** de la adquisición.

Los compradores y arrendatarios pueden perder su estatus de BFPP y ser responsables de limpiar la contaminación en ciertas situaciones, incluso si: (1) interfieren con o impiden el proyecto de limpieza, (2) empeoran la contaminación existente, y/o (3) provocan un nuevo escape de sustancias peligrosas. Adicionalmente, aunque un BFPP no es responsable del trabajo de limpieza, la propiedad en sí podría estar sujeta a un gravamen como resultado de que la EPA incurrió costos de limpieza (consulte la Pregunta 7 para obtener información sobre los gravámenes).

Criterios para administrar la responsabilidad como BFPP

Los dos criterios de umbral (**antes** de la adquisición) para convertirse en un BFPP son:

- Realizar [todas las investigaciones](#) apropiadas sobre los propietarios y usos anteriores de la propiedad; y
- Demostrar no tener afiliación con una parte responsable.

Las seis obligaciones continuas (**después** de la adquisición) para mantener el estatus de BFPP son:

- Demostrar que no se produjo ninguna eliminación de sustancias peligrosas después de la adquisición de la propiedad o el arrendamiento;
- Cumplir con las restricciones de uso del terreno y no obstaculizar la efectividad o integridad de los controles institucionales;
- Ejercer el cuidado apropiado para los escapes de sustancias peligrosas tomando medidas razonables para detener cualquier escape continuo y prevenir cualquier amenaza de escapes futuros;
- Proporcionar cooperación, asistencia y acceso completo a la EPA;
- Cumplir con las solicitudes y citaciones de información; y
- Proporcionar todos los avisos legalmente requeridos con respecto al descubrimiento o escape de sustancias peligrosas.

La EPA tiene muchos recursos públicos disponibles en línea relacionados con la resolución de problemas de responsabilidad asociados con la compra o el arrendamiento de propiedades contaminadas, incluido [el Manual de Revitalización de la EPA y documentos de políticas y orientación que abordan problemas de responsabilidad](#). El personal de la EPA, incluidos [los Coordinadores Regionales del Programa de Reurbanización del Programa Superfondo](#) y los equipos del sitio, frecuentemente reciben consultas sobre las propiedades Superfondo y están dispuestos a analizar posibles inquietudes de responsabilidad (consulte la Pregunta 2 sobre la información del sitio). El personal de la agencia no puede proporcionar asesoramiento legal, pero puede proporcionar información sobre la propiedad, los tipos de protecciones de responsabilidad y los criterios para el estado de BFPP.

El personal de la EPA también puede discutir herramientas específicas al sitio, cuando corresponda, para facilitar la limpieza, la reutilización y el redesarrollo de las propiedades en los sitios Superfondo. Las herramientas



Edificio de oficinas en el sitio Superfondo de Del Amo en Los Ángeles, California.

de [revitalización más utilizadas específicas al sitio para abordar posibles problemas de responsabilidad](#) incluyen cartas de confort/estado del sitio y acuerdos de liquidación. Las cartas de confort/estado del sitio brindan información que la EPA puede tener sobre una propiedad y su papel acerca la propiedad y describen el progreso de la limpieza Superfondo. Las cartas de confort/estado del sitio también brindan información sobre protecciones de responsabilidad (por ejemplo, BFPP), políticas de la EPA, gravámenes potenciales que pueden aplicarse, y pueden sugerir pasos razonables que el comprador o el arrendatario pueden tomar para mantener su estado de BFPP.

Toda Consulta Apropiaada (AAI) es el proceso de evaluar la condición ambiental de una propiedad. Algunos aspectos de la AAI deben realizarse o actualizarse dentro de los plazos establecidos antes de la fecha de adquisición de la propiedad. La regla final de la EPA establece que los siguientes estándares pueden usarse para satisfacer el criterio AAI para un estado de BFPP:

- Versión actual del estándar E1527 de la ASTM International.
- Versión actual del estándar E2247 de la ASTM International.

En algunos sitios Superfondo, puede ser útil para los compradores prospectos a entrar en un acuerdo de liquidación con la EPA para abordar las inquietudes de responsabilidad para fomentar y/o ayudar con limpieza adicional y el redesarrollo. Bajo un acuerdo como un Acuerdo del Comprador Prospecto, un comprador o arrendatario realiza trabajos de limpieza y/o realiza un pago por los costos de limpieza de la EPA en el sitio a cambio de que el gobierno federal proporcione protecciones de responsabilidad adicionales. Un acuerdo puede ser apropiado si el comprador o arrendatario desea realizar un trabajo de limpieza que va más allá de lo requerido para mantener el estado de BFPP (por ejemplo, pasos razonables) y/o desea liquidar un gravamen. Los acuerdos también pueden abordar los gravámenes de

la EPA, detallar cualquier trabajo de limpieza a realizar y pueden requerir garantía financiera y el reembolso de los costos de supervisión de limpieza de la EPA. La Agencia considerará acuerdos potenciales con los grupos interesados en función del sitio específico. Aunque la EPA no cambiará el trabajo de limpieza existente en curso mientras se negocia un acuerdo con un comprador o arrendatario prospecto, puede modificar un plan de limpieza en el futuro para abordar los cambios en el uso futuro planificado de la propiedad si el plan de limpieza actualizado seguirá protegiendo la salud humana y el medioambiente.

5. ¿SERÉ RESPONSABLE DE REALIZAR ALGÚN TRABAJO DE LIMPIEZA SI COMPRO O ALQUILO UNA PROPIEDAD DEL SITIO?

Un propietario o arrendatario con estatus de BFPP, u otra protección de responsabilidad federal en general, no será responsable de los proyectos de limpieza en curso o futuras. Sin embargo, el propietario o arrendatario de una propiedad debe proteger el trabajo de limpieza que se ha realizado y prevenir o limitar la propagación de la contaminación para mantener su estado de protección de responsabilidad. Por ejemplo, un BFPP debe ejercer el cuidado apropiado tomando [medidas razonables](#) para detener cualquier escape continuo; prevenir la amenaza de escapes futuros; y prevenir o limitar la exposición humana, ambiental o de los recursos naturales a escapes anteriores de contaminación. Ejemplos de pasos razonables pueden incluir:

- Proporcionar acceso a la propiedad al personal de la EPA, el estado y el grupo potencialmente responsable autorizada para realizar el trabajo de limpieza;
- Prevenir la exposición pública al restringir el acceso a la propiedad;
- Mantener el trabajo de limpieza que se ha realizado y evitar que las condiciones del sitio empeoren;
- Evaluar y limitar la propagación de la contaminación recién descubierta; y
- Supervisar la conducta del arrendatario y abordar las prácticas inapropiadas.

6. ¿Hay beneficios en aceptar voluntariamente hacer parte del trabajo de limpieza en un sitio?

Puede ser que un comprador o arrendatario quiere asumir el papel de realizar todo o parte del trabajo de limpieza en lugar de esperar a que el grupo potencialmente responsable o el gobierno lo completen. Esto puede permitir que un comprador o arrendatario coordine las actividades de limpieza con sus planes de reutilización y comience el redesarrollo cuanto antes. Por ejemplo, una limpieza realizada por un comprador o arrendatario puede abordar la excavación de suelo contaminado, la instalación de cercas de seguridad, la estabilización de bermas y embalses, o la instalación de sistemas de



Una matriz solar en el sitio Superfondo de Ciba-Geigy Corp. En Toms River, New Jersey.



[Antes y después: Marina en el sitio Superfondo de Bayou Bonfouca en Slidell, Louisiana.

contención, incluidas tapas y cubiertas de vertederos. Los compradores y arrendatarios deben proteger la limpieza y evitar la propagación de la contaminación para mantener las protecciones de responsabilidad del Programa Superfondo.

La EPA por lo general apoya el trabajo de limpieza por parte de compradores y arrendatarios. Dicho trabajo puede acelerar una limpieza, permitir que la propiedad logre el uso del terreno futuro razonablemente anticipado, facilitar la administración a largo plazo de la propiedad, conservar los recursos federales y apoyar los objetivos de la comunidad. El trabajo de limpieza propuesto por un comprador o arrendatario requiere la supervisión de la EPA y se considera a base del sitio específico para su aprobación.

7. ¿CÓMO PUEDEN LOS GRAVÁMENES DE LA EPA AFECTAR LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD EN UN SITIO SUPERFONDO?

Los gravámenes de la EPA pueden afectar el valor de una propiedad en un sitio Superfondo porque los compradores prospectos generalmente negocian la liquidación de cualquier gravamen de la EPA antes de una venta, lo que a menudo reduce el precio de compra final que se negocia con el vendedor. La EPA utiliza dos tipos de gravámenes que pueden afectar la compra de una propiedad en un sitio Superfondo:

- **Gravamen del Programa Superfondo** – asegura el reclamo de la EPA por los costos de limpieza contra el propietario actual de la propiedad y generalmente se resuelve antes o durante la transferencia de la propiedad.
- **Gravamen sobre ganancias inesperadas** – asegura la capacidad de la EPA para recuperar la ganancia inesperada que un BFPP puede recibir cuando la propiedad aumenta de valor debido al trabajo de limpieza financiado por la EPA. El valor de un gravamen inesperado está limitado por los costos de limpieza no recuperados de la EPA o el aumento en el valor justo de mercado de la propiedad atribuible a la limpieza, lo que sea menor.

Los compradores prospectos deben comunicarse con el personal de la EPA con respecto a la existencia de un gravamen del Programa Superfondo o de ganancias inesperadas, y/o si la EPA puede presentar un aviso de gravamen sobre la propiedad.

Según la situación, la EPA puede estar dispuesta a liberar o liquidar gravámenes antes de la compra de una propiedad y la transferencia del título. Por ejemplo, la EPA puede estar dispuesta a liberar su gravamen a cambio de que el comprador pague todos o algunos de los costos de limpieza de la EPA y/o realice el trabajo de limpieza. Debido a que un gravamen de la EPA puede afectar el precio de compra total que el vendedor recibirá por la venta de la propiedad, las negociaciones de liquidación del gravamen deben incluir a la EPA, al propietario actual y al comprador. A menudo, el gravamen aplicable se puede resolver o liquidar al mismo tiempo que la venta, porque ambos tipos de gravamen se basan en el mismo capital disponible en una propiedad. Para evitar demoras, un comprador prospecto de una propiedad con un gravamen de la EPA o un gravamen potencial debe comenzar las conversaciones con la EPA lo antes posible en la transacción de compra.

La Agencia también puede emitir una carta de confort/estado del sitio a un comprador prospecto o a sus prestamistas para describir el estado de cualquier gravamen de la EPA sobre la propiedad.

8. ¿QUÉ INFORMACIÓN NECESITA UN PRESTAMISTA Y CÓMO PUEDE AYUDAR LA EPA?

Un prestamista puede tener inquietudes de responsabilidad y puede necesitar mucha de la misma información que un comprador para tomar una decisión informada sobre el financiamiento de la compra de una propiedad contaminada. La voluntad de la EPA de trabajar con compradores y prestamistas y de usar herramientas específicas al sitio puede ayudar a aliviar las inquietudes potenciales de un prestamista sobre el financiamiento de la compra de una propiedad contaminada.

La ley Superfondo incluye protecciones de responsabilidad específicamente para los acreedores garantizados, como los prestamistas, que no participan en la administración de una propiedad contaminada, sino que simplemente tienen un interés de seguridad en ella. Por ejemplo, según las circunstancias, un prestamista puede ejecutar la hipoteca de una propiedad contaminada y luego venderla, volver a arrendarla, liquidarla, mantener las actividades comerciales, detener las operaciones o hacer el trabajo de limpieza y permanecer protegido de la responsabilidad del Programa Superfondo, aunque tenga el título de la propiedad. Esta protección de responsabilidad complementa la protección de BFPP que puede proteger la capacidad de un comprador para pagar a un prestamista. La [base de datos de documentos de guía y políticas de cumplimiento del Programa Superfondo de la EPA](#) incluye una lista de documentos que brindan más detalles sobre las protecciones de responsabilidad del prestamista en los sitios Superfondo.

9. ¿Cómo pueden ayudar los gobiernos locales a que los sitios Superfondo vuelvan a ser reutilizados?

Los gobiernos locales juegan un papel importante en devolver los sitios Superfondo al uso productivo. Los gobiernos locales tienen muchas oportunidades de participar en el plan de limpieza y/o redesarrollo de una propiedad contaminada. El personal de la EPA trabaja con los gobiernos locales, las comunidades y otras partes interesadas para garantizar la participación de la comunidad en la limpieza al considerar cómo integrar la reutilización futura adecuada en un plan de limpieza. El personal de la EPA también puede trabajar con los gobiernos locales para proporcionar esfuerzos de planificación de reutilización comunitaria para los sitios Superfondo. Los ejemplos de participación y asistencia del gobierno local pueden incluir la gestión de uso del terreno, la adquisición de propiedades, el mantenimiento de la infraestructura, la respuesta a emergencias, la protección del acceso a la propiedad, la gestión de impuestos atrasados, la financiación del desarrollo y la organización y participación en reuniones públicas sobre la limpieza y las oportunidades de reutilización. La

EPA recomienda que los gobiernos locales revisen la [Guía de preparación para la revitalización](#) de la EPA, que describe cómo una comunidad puede iniciar y liderar el proceso de redesarrollo de una propiedad contaminada.

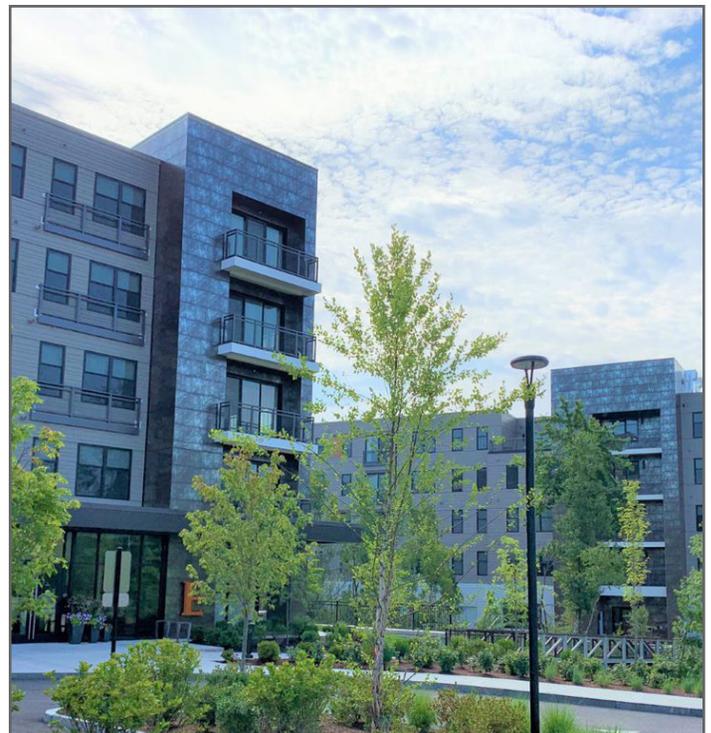
Las protecciones de responsabilidad del Programa Superfondo pueden estar disponibles para los gobiernos estatales y locales cuando adquieren una propiedad contaminada a través de la ejecución fiscal, el abandono, la confiscación, el dominio eminente y las transferencias entre unidades de los gobiernos estatales y locales, como bancos de tierras o autoridades de redesarrollo. La EPA recomienda que los gobiernos locales se comuniquen con el personal de la Agencia, consulten con la agencia ambiental estatal correspondiente y su propio asesor legal, y revisen el guía de la EPA [sobre las protecciones de responsabilidad del Superfondo para los gobiernos locales](#) antes de tomar cualquier medida para adquirir la propiedad o el control o para limpiar o reconstruir propiedad contaminada en un sitio Superfondo.



Comisaría de policía en el sitio Superfondo de Kansas City Structural Steel en Kansas City, Kansas.



Harris Technology Center en el sitio Superfondo de Harris Corp. (Palm Bay Plant) en Palm Bay, Florida.



Edificios de apartamentos en el sitio Superfondo de Industri-Plex en Woburn, Massachusetts.

10. ¿Qué recursos y apoyo puede brindar la EPA para ayudar a los compradores y arrendatarios?

La EPA tiene una amplia gama de recursos y brinda apoyo para ayudar a los grupos interesados en la venta, compra y redesarrollo de un sitio Superfondo. Los recursos y el apoyo clave están disponibles en el sitio web de la EPA:

- [Programa de Reurbanización del Programa Superfondo](#)
- [Páginas de perfil de los sitios Superfund](#)
- [Mapeador de Reurbanización del Programa Superfondo](#)
- [Coordinadores Regionales del Programa de Reurbanización del Programa Superfondo](#)
- [Manual de Revitalización – Abordando las preocupaciones de responsabilidad en propiedades contaminadas](#)
- [Documentos de orientación sobre cómo abordar posibles problemas de responsabilidad](#)

Las herramientas específicas al sitio también están disponibles para ayudar a las partes interesadas a tomar decisiones oportunas sobre la adquisición de propiedades. Éstas incluyen:

- [Reuniones de consulta y llamadas de los compradores prospectos](#) para proporcionar información crítica a compradores prospectos, vendedores, arrendatarios y otras partes interesadas involucradas en el redesarrollo de las propiedades en sitios Superfondo (consulte la Pregunta 2 en la información del sitio).
- [Evaluaciones de reutilización comunitaria de la EPA y servicios de planificación](#) para brindar oportunidades para que las comunidades y los equipos de los sitios de la EPA se asocien para facilitar la reurbanización, eliminar las barreras a la reutilización y garantizar que el uso futuro esté bien alineado con el proceso de limpieza.
- [Cartas de confort/estado del sitio](#) para proporcionar información que la EPA tiene sobre una propiedad y cómo ha respondido o planea responder a las condiciones ambientales en la propiedad. Las cartas de confort/estado del sitio también brindan información sobre protecciones de responsabilidad (por ejemplo, BFPP), políticas de la EPA o gravámenes que potencialmente pueden aplicarse, y pueden sugerir pasos razonables para mantener el estado de BFPP (consulte las Preguntas 4 y 5 sobre BFPP y pasos razonables).
- [Acuerdos de liquidación](#) para abordar las inquietudes de responsabilidad de un comprador prospecto cuando está dispuesto a hacer un trabajo de limpieza que va más allá de lo que se esperaría de él para mantener una protección de responsabilidad de la ley Superfondo (por ejemplo, pasos razonables de BFPP).
- **Acuerdos de liquidación** de gravámenes que se negociarán en un acuerdo con la EPA a cambio de que el comprador pague o realice el trabajo de limpieza (consulte la Pregunta 7 y la base de datos de orientación y políticas de cumplimiento del Programa Superfondo de la EPA para obtener [una lista de documentos de orientación sobre gravámenes](#)).
- [Hojas informativas de sitios listos para reutilizar](#) para proporcionar información resumida sobre algunos sitios Superfondo que se han reutilizado o pueden estar disponibles para su reutilización.
- [Determinaciones de disposición para la reutilización \(RfR\)](#) para afirmar una determinación técnica de la EPA de que las condiciones de un sitio Superfondo protegen la salud humana y el medio ambiente para un uso específico siempre que se cumplan las restricciones de uso.



Biblioteca en el sitio Superfondo de Kentwood Landfill en Kentwood, Michigan.



Museo en el sitio Superfondo de Dover Gas Light Co. en Dover, Delaware.

Descargo de responsabilidad: Este documento se proporciona al público únicamente para resaltar y resumir ciertos aspectos de un programa más completo. El documento no brinda asesoramiento legal, no tiene ningún efecto legalmente vinculante ni limita ni amplía las obligaciones en virtud de ninguna ley federal, estatal, tribal o local. Este documento no tiene la intención y no crea ningún derecho sustantivo o procesal para ninguna persona en equidad o ley. Es responsabilidad exclusiva del comprador mantener sus protecciones de responsabilidad y asegurarse de que el uso propuesto no interfiera con la limpieza del sitio. Los compradores prospectos deben consultar con su propio asesor legal para determinar las responsabilidades potenciales de CERCLA y la aplicabilidad de la defensa BFPP en su situación específica.