

Como Usar el Servicio de Consulta Para Compradores Prospectos del Programa de Reurbanización del Programa Superfund para Apoyar la Reutilización de Sitios Superfund

Diciembre 2021

El Programa de Reurbanización del Programa Superfund de la EPA trabaja en asociación con las comunidades para apoyar la reutilización beneficiosa de los sitios Superfund en todo el país. El Servicio de Consulta para Compradores Prospectos (PPI, por sus siglas en inglés) es una práctica efectiva que los equipos de sitios regionales de la EPA pueden usar cuando responden a las consultas de las partes interesadas en comprar, reutilizar o facilitar la reutilización de propiedades que forman parte de sitios Superfund. Al mismo tiempo, el Servicio PPI puede proporcionar a los gobiernos tribales, estatales y locales, las comunidades, los desarrolladores y otras partes interesadas información valiosa sobre cómo la EPA puede apoyar sus esfuerzos de reutilización.



Servicio de Consulta para Compradores Prospectos (PPI) de la EPA

Las regiones de la EPA utilizan una variedad de herramientas para apoyar la reutilización en los sitios Superfund. El Servicio PPI de la EPA combina estas herramientas para brindar información completa y precisa sobre los proyectos de acciones inmediatas y acciones de restauración a largo plazo de los sitios Superfund. La información proporcionada por la EPA ayuda a los compradores prospectos a tomar decisiones informadas y oportunas. El servicio es gratuito.

A través de este servicio, la EPA garantiza que las personas tengan información actual y precisa sobre el estado y los pasos de limpieza del sitio Superfund, las restricciones de uso actuales y potenciales en la propiedad, las protecciones de responsabilidad disponibles y cualquier estado de gravamen de la EPA. Cuando los equipos de sitio de la EPA y los Coordinadores de Reurbanización Regionales del Programa Superfund ofrecen el Servicio PPI, ayudan a garantizar que los compradores estén informados, participen en actividades de redesarrollo apropiadas con la limpieza del sitio y mantengan coordinación con la EPA para garantizar la protección a largo plazo de la salud humana y el medio ambiente.

Agenda y Temas de Discusión de la Reunión de PPI

1. ¿Cuál es el estado actual del proyecto de limpieza de la EPA? ¿Cuáles son las acciones futuras previstas?
2. ¿Es la reutilización propuesta compatible con el proyecto de limpieza de la EPA y las restricciones actuales o potenciales del sitio?
3. ¿Entiende el comprador prospecto las protecciones federales aplicables de responsabilidad para propietarios?
4. ¿Cómo liquidará o resolverá la EPA cualquier gravamen de la Sección 107(l) del Programa Superfund o el gravamen de la Sección 107(r) de ganancias inesperadas?
5. ¿Cuáles herramientas y tipos de apoyo de la EPA pueden ser útiles?



¿Qué puede suceder durante una reunión de PPI?

Los siguientes puntos brindan un marco de proceso general y de mejores prácticas que las Regiones de la EPA pueden usar para responder a las consultas de las partes interesadas en comprar, reutilizar o facilitar la reutilización de propiedades que forman parte de sitios Superfund.

Un comprador prospecto, el gobierno local u otra parte interesada se comunica con la EPA para solicitar información sobre un sitio Superfund en particular.



En respuesta, la Región de la EPA puede formar un equipo de respuesta de PPI. El equipo a menudo incluye al gerente del proyecto del sitio de la EPA, al abogado del sitio de la EPA y al Coordinador de Reurbanización Regional del programa Superfund de la EPA, pero esto puede variar.¹ Otro personal de la EPA involucrado en responder a una solicitud de información puede incluir al Coordinador de Participación Comunitaria, el Especialista en Recuperación de Costos, un Abogado de Reurbanización Regional del Programa Superfund u otros.



Una persona del equipo de respuesta del Servicio PPI de la EPA programa una conferencia telefónica o una reunión con el equipo de respuesta del Servicio PPI y el comprador prospecto o parte interesada.



¹ Los abogados de la EPA brindan información legal sobre las protecciones de responsabilidad del sitio, pero no ofrecen asesoramiento legal a posibles compradores u otras partes interesadas. Los compradores y las partes interesadas deben obtener su propio abogado para obtener asesoramiento legal.

Primeros Pasos para Apoyar la Reutilización de un Sitio Superfund

Trabajar en la reutilización de los sitios Superfund generalmente implica abordar una variedad de problemas y desafíos para los compradores prospectos y prestamistas, y para los gobiernos locales y tribales y comunidades. La información oportuna y el apoyo de los equipos regionales de la EPA es un factor crucial en el éxito de los esfuerzos de reutilización. [Es importante comprender los problemas que un comprador prospecto debe tener en cuenta](#), incluyendo:

- La recopilación de información sobre la [propiedad incluida en el sitio](#) y contacto con los propietarios.
- Contacto con el [Coordinador de Reutilización Regional del Programa Superfund](#) de la [EPA y el equipo regional de la EPA](#).
- Comprensión de las protecciones de responsabilidad del Programa Superfund y los problemas asociados.
- Consideración de las posibilidades de reutilización y los posibles beneficios para la comunidad y el medioambiente.
- Identificación de posibles barreras a la reutilización y resolución de las [inquietudes de los prestamistas](#).
- Comprensión de las posibles herramientas para la reutilización como cartas de [confort/estado del sitio](#) y [acuerdos de conciliación de reutilización de terceros](#).



- Antes de la reunión, el equipo de respuesta del Servicio PPI de la EPA puede proporcionar una agenda. Con la agenda, podría ser útil compartir la hoja de datos de [Las Diez preguntas principales para hacer al comprar un sitio Superfund o un enlace a la página web del sitio](#). Si está disponible, el comprador prospecto le puede proporcionar a la EPA planes de redesarrollo, mapas de ingeniería y otra información del proyecto planificado.^{2,3}
- Durante la reunión, el equipo de respuesta del Servicio PPI de la EPA generalmente resume las condiciones del sitio y el estado de limpieza, incluyendo las restricciones de reutilización actuales/previstas, las actividades de operación y mantenimiento a largo plazo, los requisitos de acceso al sitio, las herramientas de protección de responsabilidad, los gravámenes de la EPA y los recursos de información. El comprador prospecto suele compartir lo que sabe sobre el proyecto de redesarrollo de la propiedad y los plazos, incluyendo los desafíos y obstáculos posibles, así como las oportunidades como los beneficios para la comunidad.
- El personal de la EPA y el comprador prospecto pueden discutir los planes de redesarrollo (si se conocen) y cómo se relacionan con la limpieza del sitio y el remedio a largo plazo, y si existen incompatibilidades obvias entre el redesarrollo propuesto y la limpieza del sitio o las restricciones de la propiedad. Las discusiones de la EPA con los compradores prospectos y las suposiciones hechas se basan en las condiciones actuales conocidas del sitio. La EPA no puede garantizar, aprobar ni garantizar la compatibilidad de una limpieza con ningún uso específico del sitio.⁴
- Al final de la reunión, la EPA puede programar más reuniones, ofrecer herramientas como cartas de confort/estado del sitio para brindar información y resumir los puntos clave de discusión, y ofrecer resolver las autoridades de gravámenes de la EPA. Los compradores prospectos pueden tener en cuenta la información más reciente de la reunión del Servicio PPI en sus decisiones comerciales. La EPA también alienta a los compradores prospectos a que se comuniquen con las agencias estatales pertinentes para analizar cualquier problema de limpieza o responsabilidad no cubierto por las protecciones de responsabilidad del programa Superfund.

2 Esta información se proporciona para ayudar en las discusiones con el comprador prospecto sobre sus planes de redesarrollo; La EPA no realiza una revisión formal ni aprueba dichos planes.

3 Se debe llevar a cabo un análisis de justicia ambiental. Se alienta a las regiones de la EPA a ejecutar un EJSSCREEN antes de la reunión para ayudar a informar la discusión de las inquietudes de justicia ambiental, si las hay, con el comprador prospecto.

4 La EPA facilita la revitalización proporcionando información sobre el estado ambiental, comprometiéndose con compradores prospectos, comunidades y otras partes interesadas del sitio, y apoyando los esfuerzos de planificación de reutilización que toman en cuenta las consideraciones de limpieza. La EPA no determina reutilizaciones específicas para un sitio ni favorece a un desarrollador sobre otro. Las determinaciones del uso de la tierra son principalmente una responsabilidad del gobierno local.

Consideraciones del Plan de Reutilización y de Limpieza

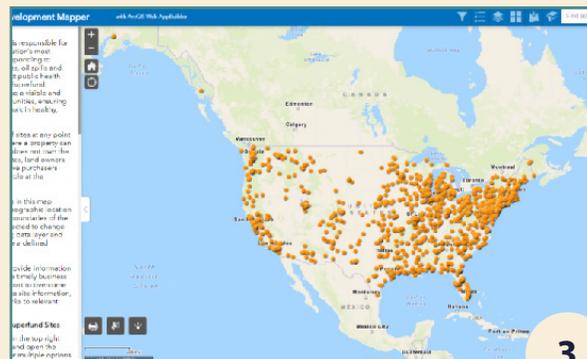
La EPA puede ajustar los planes de limpieza para acomodar un proyecto de reurbanización, particularmente si la reurbanización fortalece la protección del remedio. Por ejemplo, si un desarrollador identifica una ubicación prioritaria para un estacionamiento en un sitio, la EPA puede evaluar si el lote de asfalto podría servir como parte del área cubierta de un sitio, o si los pozos de monitoreo podrían montarse al ras para minimizar el impacto en las instalaciones de estacionamiento.



Herramienta Destacada

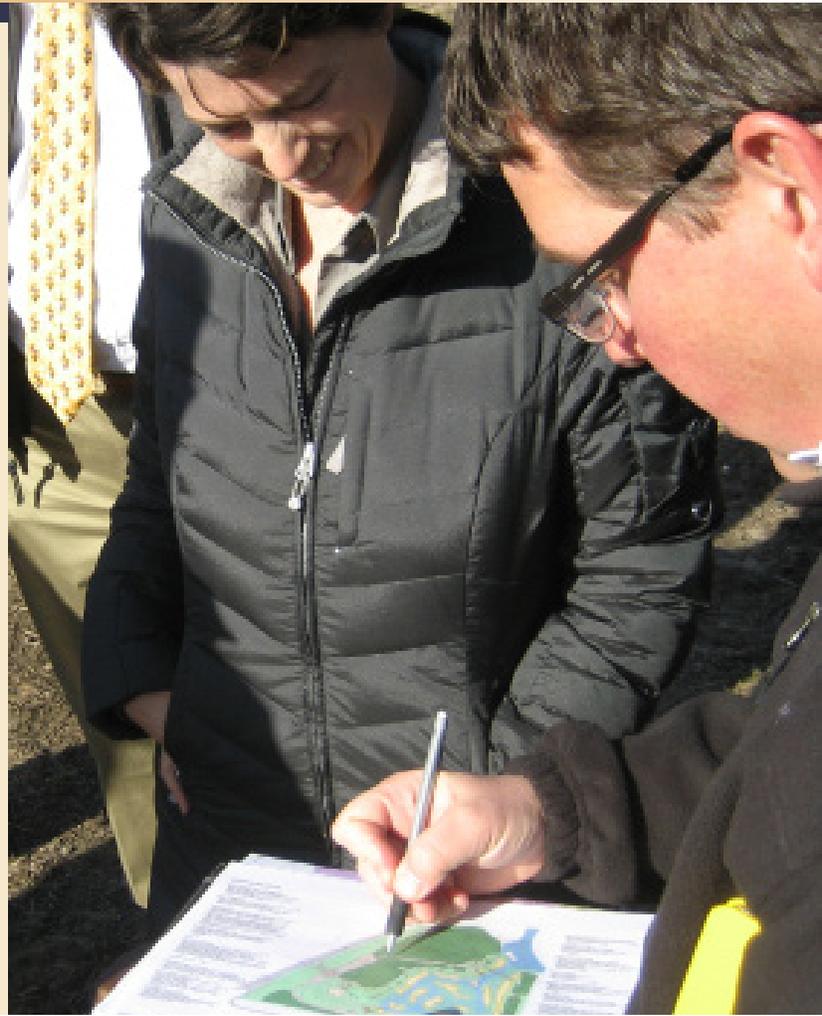
Mapeador de Reurbanización del Programa Superfund: <https://www.epa.gov/superfund-redevelopment/superfund-redevelopment-mapper>.

Esta herramienta de mapeo basada en la web ayuda a las partes interesadas a explorar posibles oportunidades de reurbanización en los sitios Superfund al proporcionar a los usuarios las ubicaciones de los sitios Superfund y las opciones para agregar capas de datos que resaltan las características del sitio y los alrededores del sitio.



Recursos Adicionales

- Encuentre la Herramienta de Reurbanización que Funcione para Usted: www.epa.gov/superfund-redevelopment/find-redevelopment-tool-works-you.
- Las Diez Preguntas Principales que Debe Hacer al Comprar un Sitio Superfund: www.epa.gov/superfund-redevelopment/top-10-questions-ask-when-buying-superfund-site.
- Conozca el Apoyo que la EPA Puede Proporcionar para la Planificación de la Reurbanización: <https://semspub.epa.gov/work/HQ/100003199.pdf>.
- Encuentre Información sobre los Sitios Superfund Actualmente en Reutilización: www.epa.gov/superfund-redevelopment/find-superfund-sites-reuse.
- El Manual de Revitalización – Abordando las Inquietudes de Responsabilidad en Propiedades Contaminadas: www.epa.gov/enforcement/revitalization-handbook.
- Modelos de Cartas de Confort: www.epa.gov/system/files/documents/2021-10/comfort-status-mod-lettersmem-2021.pdf.



Encuentre el Coordinador de Reurbanización Regional del Programa Superfund de la EPA para su área: www.epa.gov/superfund-redevelopment/regional-redevelopment-contacts.



Para obtener más información sobre el Programa de Reurbanización del Programa Superfund de la EPA, incluyendo sus herramientas y servicios de apoyo para el personal de la EPA y las comunidades, visite: www.epa.gov/superfund-redevelopment.

