

Evaluación de Sitios Brownfield

Cuando una comunidad tiene preguntas sobre la posible contaminación ambiental de una propiedad, se necesita hacer una evaluación del sitio. Una evaluación ayuda a la comunidad a entender las condiciones ambientales de la propiedad y si dichas condiciones pudieran ser tóxicas para los residentes y trabajadores. El proceso de la evaluación del sitio puede incluir una [Fase I - Evaluación medioambiental del sitio](#), una [Fase II - Evaluación medioambiental del sitio](#) y actividades adicionales de evaluación.¹

Fase I - Evaluación medioambiental del sitio

La Fase I - Evaluación medioambiental del sitio (ESA, por sus siglas en inglés) utiliza información existente para ayudar a la comunidad a entender las condiciones de la propiedad al examinar los usos actuales e históricos del sitio y las amenazas potenciales a la salud humana o al medioambiente. Las evaluaciones medioambientales deben ser efectuadas o supervisadas por un [profesional medioambiental](#), el cual puede ser un geólogo con licencia, ingeniero o profesional especializado en sitios. Ellos harán lo siguiente:



Revisar los registros.

Examinarán los usos actuales y pasados del terreno a través de fotografías, mapas y registros históricos de la propiedad.



Revisar las bases de datos gubernamentales.

Examinarán los registros de propiedades y medioambientales relacionados con la gestión o eliminación de sustancias peligrosas y productos derivados del petróleo.



Inspeccionar visualmente el sitio.

Visitarán el sitio y las propiedades cercanas para observar las condiciones actuales.



Entrevistar a los propietarios, vecinos y trabajadores pasados.

Averiguarán lo que ellos saben sobre las operaciones que generaban desechos y sustancias químicas.

Una Fase I - Evaluación medioambiental del sitio también ayuda a determinar **quién es responsable potencialmente** de la contaminación ambiental que se encuentre en una propiedad. Realizar una Fase I - Evaluación medioambiental del sitio antes de pasar a ser dueño de una propiedad a menudo es equivalente a efectuar [Todas las indagaciones adecuadas \(AAI, por sus siglas en inglés\)](#), una práctica necesaria para obtener protección de responsabilidad civil según [CERCLA](#) para la contaminación previa.² Cuando un **propietario potencial efectúa AAI** (en cumplimiento con las reglamentaciones de 40 CFR 312) en un sitio brownfield, **él o ella puede defenderse ante la responsabilidad civil** si se descubre después que hay contaminación.³

Si evidencia de contaminación conocida o potencial se encuentra en la propiedad, se necesita profundizar la investigación (una Fase II - Evaluación medioambiental del sitio o una evaluación adicional).

Si poco o nada de evidencia de contaminación potencial se encuentra en la propiedad, a menudo el próximo paso es proceder con su reutilización o reurbanización.

Fase II - Evaluación medioambiental del sitio

La Fase II - Evaluación medioambiental del sitio (ESA) se recomienda si los resultados de la Fase I - Evaluación medioambiental del sitio revelan contaminación conocida o potencial que se halla en la propiedad, a veces denominada **condiciones medioambientales reconocidas (REC, por sus siglas en inglés)**. Un profesional del medioambiente desarrolla un plan de muestreo para evaluar la presencia potencial de contaminación de sustancias peligrosas y petróleo en la propiedad y determina las fuentes y exposiciones. Los profesionales del medioambiente pueden también consultar con el personal de [programas de brownfield estatales y tribales](#) en cuanto a las actividades de evaluación requeridas. Ellos harán lo siguiente:

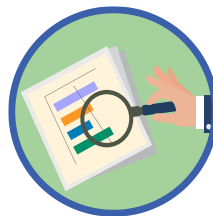


Identificar las sustancias químicas preocupantes.

Determinarán los contaminantes que estarán probablemente presentes en los suelos, el agua subterránea o las estructuras vacantes dependiendo del historial de la propiedad.



Muestrear y probar los suelos, el agua subterránea y otros materiales. Desarrollarán un plan de muestreo de la propiedad. Recolectarán y analizarán muestras para determinar el tipo de y la distribución de los contaminantes.



Investigar en detalle las áreas preocupantes. Revisarán los resultados y orientarán el muestreo para hallar focos localizados (áreas de alto riesgo) y determinar la extensión de la contaminación.



Desarrollar planes de limpieza, si es necesario. La limpieza para la reutilización previene y reduce al mínimo las exposiciones. El plan considera la disposición de las estructuras, las áreas abiertas, la pendiente de la propiedad y los contaminantes.

Si la contaminación encontrada en la propiedad supera los umbrales de riesgo correspondientes a la reutilización propuesta, consulte con el personal de programas de respuesta estatales o tribales a fin de desarrollar un plan de limpieza. El plan utiliza información de la evaluación para desarrollar un [análisis de alternativas de limpieza de sitios brownfield](#) que considera REC. La estrategia de limpieza seleccionada debe reducir los riesgos y permanecer protectora a lo largo del tiempo.

Si hay poco o nada de contaminación que impida la reutilización de la propiedad, el próximo paso es consultar con el personal de programas de respuesta estatales o tribales antes de proceder con la reutilización o reurbanización.

Aunque comúnmente la Fase II - Evaluación medioambiental del sitio sucede a la Fase I - Evaluación medioambiental del sitio, el proceso de evaluación de un sitio no siempre es lineal. Si cambian los planes de redesarrollo o si pasan más de [180 días](#) desde la Evaluación medioambiental del sitio, puede ser necesario realizar una evaluación adicional. En algunos casos, puede necesitarse una Fase I o Fase II - Evaluación medioambiental del sitio que sean actualizadas. La evaluación adicional da confianza a la comunidad y a los inversionistas y garantiza una reutilización segura.

¹A los beneficiarios de subvenciones de la EPA de los EE. UU. se les exige reportar las actividades de evaluación a través del Sistema de evaluación, limpieza e intercambio para reurbanización (ACRES, por sus siglas en inglés). Entre el 40 y el 65% de las subvenciones anuales adjudicadas para sitios brownfield son subvenciones de evaluación. A partir de febrero de 2020, las subvenciones de evaluación para sitios brownfield han financiado la Fase I - Evaluación medioambiental del sitio en 24,036 sitios y la Fase II - Evaluación medioambiental del sitio en 11,745 sitios. Estos datos están disponibles para el público en www.epa.gov/cleanups/cleanups-my-community.

²La Regla Final de AAI (40 CFR Parte 312) estipula que las Normas de ASTM International E1527-21 y E2247-23 cumplen con todos los requisitos de AAI. ASTM International es una organización internacional dedicada a desarrollar normas que crea la normativa técnica para diversos productos, servicios e industrias.

³Para acogerse a la protección de responsabilidad civil, debe haberse completado AAI antes de adquirir la propiedad y el dueño debe cumplir con todos los otros criterios legales aplicables. Los beneficiarios de subvenciones que realicen una Fase I - Evaluación medioambiental del sitio con financiamiento de la EPA para sitios brownfield deben efectuar la Fase I - Evaluación medioambiental del sitio en cumplimiento con las reglamentaciones de AAI. Para obtener más información acerca de Todas las indagaciones adecuadas, visite www.epa.gov/brownfields/brownfields-all-appropriate-inquiries.