



Regla Final de Todas las Indagaciones Apropriadadas

¿Qué son “todas las indagaciones apropiadas” (AAI, por sus siglas en inglés)?

AAI es el proceso de evaluar las condiciones ambientales de una propiedad y determinar quién es potencialmente responsable por la contaminación.

¿Por qué la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés) estableció estándares para llevar acabo AAI?

La Ley de Alivio de Responsabilidad para Pequeños Negocios y Revitalización de Sitios Contaminados (“Brownfields”) de 2002, la cual enmendó a la Ley de Responsabilidad, Compensación y Respuesta Ambiental Comprensiva (“Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act”, CERCLA, por sus siglas en inglés), requiere que la EPA promulgue las regulaciones que establecen los estándares y las prácticas para llevar acabo AAI. La Regla Final de AAI fue publicada en el Federal Register el 1 de noviembre de 2005 (70 FR 66070) y entró en vigor el 1 de noviembre de 2006.

¿Quién se verá afectado?

Los requisitos de La Regla Final de AAI aplican a cualquier persona que potencialmente pueda reclamar protección de responsabilidades bajo CERCLA en calidad de terrateniente inocente, dueño de propiedad aledaña o posible comprador auténtico. Además, todas las entidades que reciben una subvención del Programa de “Brownfields” de la EPA deben cumplir con los estándares de AAI al utilizar fondos de las subvenciones para evaluar o caracterizar propiedades.

¿Cuándo se tienen que llevar acabo AAI?

AAI debe llevarse acabo o actualizarse dentro del año antes de adquirir la propiedad. Si AAI se lleva acabo más de 180 días antes de la fecha de adquisición, ciertos aspectos de las indagaciones tienen que ser actualizados (es decir, entrevistas con dueños actuales y anteriores, estudio de registros gubernamentales, inspección visual del sitio y búsqueda de gravámenes de limpieza ambiental).

¿Qué actividades específicas son requeridas por la Regla Final de AAI?

La Regla Final de AAI requiere lo siguiente:

- Entrevistas con dueños, operadores y ocupantes pasados y presentes.
- Estudio de fuentes históricas de información.
- Estudio de registros gubernamentales federales, estatales, locales y tribales.
- Inspección visual de la propiedad y las propiedades aledañas,
- Estudio de información de conocimiento común o razonablemente comprobable.
- Evaluación del grado en el cual sea obvio o probable la presencia de contaminación en la propiedad y la habilidad de detectar la contaminación.

Indagaciones adicionales que tienen que llevarse acabo por o para el posible terrateniente o persona que reciba la subvención incluyen: búsqueda de gravámenes de limpieza ambiental, evaluación de cualquier conocimiento especializado o experiencia del posible terrateniente (o persona que recibe la

subvención) y evaluación de la relación entre el precio de compra y el valor de mercado justo de la propiedad, si la propiedad no estuviese contaminada. Además, información de conocimiento común o razonablemente comprobable debe ser considerada.

Los requisitos de informes de la Regla Final de AAI se encuentran en el Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), 40 CFR Parte 312, Sub-parte C (Estándares y Prácticas). Según se especifica en 40 CFR 312.11, los Estándares E1527-13 y E2247-16 de ASTM Internacional pueden utilizarse para cumplir con los requisitos establecidos en 40 CFR 312.23 a 312.31. Para más información sobre los requisitos de informes, favor ver la hoja informativa de la EPA “AAI: Lista de Cotejo de Requisitos de Informes para Beneficiarios de Subvenciones”.

¿Quién puede llevar acabo AAI?

Para asegurar la calidad de AAI, la reglamentación final requiere que la persona que supervisa las actividades de AAI y que firma el informe escrito cumpla con la definición de un “profesional ambiental”, según definido en la reglamentación final. Un profesional ambiental es alguien que posee la educación específica y la experiencia de trabajo necesaria para desarrollar opiniones y conclusiones respecto a las condiciones indicativas de descargas o amenaza de descargas de sustancias peligrosas sobre, en, dentro o hacia una propiedad.

La Regla Final de AAI define al profesional ambiental como alguien quien posee una de las siguientes calificaciones:

- Una certificación o licencia otorgada por el estado o la tribu y tres años de experiencia de trabajo a tiempo completo en un campo relevante.
- Un grado de Bachillerato o más avanzado en ciencias o ingeniería y cinco años de experiencia de trabajo a tiempo completo.
- Diez años de experiencia de trabajo a tiempo completo en un campo relevante.

Para más información sobre la definición de un profesional ambiental, favor de ver la hoja informativa de la EPA “Todas las Indagaciones Apropriadadas: Profesional Ambiental”.



Zona histórica de Hollar Mills en Hickory, Carolina del Norte, antes de la renovación. Originalmente construida en los 1930s, esta fábrica textil fue cerrada en los 1990s.

¿Se pueden utilizar los Estándares de ASTM Internacional para la Fase I del proceso de evaluación ambiental de un sitio para cumplir con la Regla Final de AAI?

Sí. La Regla Final de AAI establece que el Estándar E1527-13 de ASTM Internacional, “Prácticas Estándares para la Evaluación Ambiental de un Sitio: Fase I del Proceso de Evaluación Ambiental de un Sitio”, y el Estándar E2247-16, “Prácticas Estándares para la Evaluación Ambiental de un Sitio: Fase I del Proceso de Evaluación Ambiental de un Sitio para Bosques o Propiedades Rurales”, son consistentes con los requisitos de la reglamentación final y pueden utilizarse para satisfacer los requisitos de la ley al llevar acabo AAI. AAI puede llevarse acabo en cumplimiento con cualquiera de estos dos estándares para obtener protección de potencial responsabilidad legal bajo CERCLA en calidad de terrateniente inocente, dueño de propiedad aledaña o posible comprador auténtico. Para más información sobre los Estándares de ASTM Internacional, visite www.astm.org.

Información Adicional

Para más información, visite la página web de “Brownfields” de la EPA: www.epa.gov/brownfields.

EPA-560-F-17-195