GUÍA REGULATORIA DE LA TCEQ
División de Apoyo a Programas y Asistencia Ambiental
RG-475a • Revisado Diciembre de 2023

Compra o venta de propiedades con tanques de almacenamiento de petróleo

Este es el *módulo a* de la Súper Guía de PST, una guía completa sobre problemas relacionados con tanques de almacenamiento de petróleo (PST, por sus siglas en inglés) que ofrece una descripción general de sus leyes y regulaciones y puede utilizarse como ayuda para minimizar riesgos potenciales. Esta guía no reemplaza las leyes y regulaciones que tienen prioridad sobre cualquier información en esta publicación.

¿Quién debe utilizar esta guía?

Los propietarios de tanques de almacenamiento subterráneo (UST, por sus siglas en inglés) deben utilizar el *módulo a* para entender las normas y procedimientos cuando una propiedad con PST se vende o se compra. Los propietarios y operadores de UST deben tener en cuenta lo siguiente:

- Usted, el propietario u operador de un PST, es responsable de asegurar el cumplimiento de todas las leyes y regulaciones *aplicables*.
- Si su sistema de PST está en los Condados de Medina, Bexar, Comal, Kinney, Uvalde, Hays, Travis o Williamson, podrían aplicar requisitos adicionales relacionados con la protección de los Acuíferos Edwards o Trinity (Título 30, Código Administrativo de Texas [30 TAC],[1] Capítulos 213 y 214).
- Además de las normas de la TCEQ, los gobiernos locales y otras agencias estatales y federales pueden contar con normas aplicables.

Para más información de cumplimiento, favor de ponerse en contacto con Asistencia a Pequeñas Empresas y Gobierno Local mediante llamada al 800-447-2827 o bien mensaje de correo electrónico a TexasEnviroHelp@tceq.texas.gov.

¿Qué debo hacer antes de comprar una gasolinera o una propiedad con PST existentes?

La compra de una gasolinera o propiedad con PST conlleva varias responsabilidades. Es necesario estar preparado para gestionar varios requisitos regulatorios y de

1. www.tceq.texas.gov/goto/view-30tac

La Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ, por sus siglas en inglés) es un empleador de igualdad de oportunidades. La agencia prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad, edad, orientación sexual o estado de veterano. De conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, este documento puede solicitarse en formatos alternativos llamando a la TCEQ al 512-239-0010, al 800-RELAY-TX (Dispositivos de telecomunicación para sordos, TDD), o bien mediante correo postal a la siguiente dirección: PO Box 13087, Austin TX 78711-3087. Autorizamos el uso o reproducción de cualquier material original contenido en esta publicación, es decir, cualquier material que no se haya obtenido de otras fuentes. Favor de reconocer a la TCEQ como su fuente. Para más información sobre las publicaciones de la TCEQ, favor de visitar nuestro sitio web: tceq.texas.gov/publications

¿Qué opina de nuestro servicio al cliente? Visite tceq.texas.gov/customersurvey.

mantenimiento de registros. Antes de realizar una compra, usted debe pensar sobre las respuestas a las siguientes preguntas importantes:

1. ¿El sistema de PST cumple con todos los requisitos técnicos?
2. ¿Hay contaminación en la propiedad (ya sea de uno o más sistemas de PST o de otras fuentes, entre ellas fuentes históricas dentro o fuera del sitio)? En caso afirmativo, ¿cuenta con los recursos financieros para la limpieza (p. ej., evaluación, remediación y monitoreo)?
3. Si no tiene planeado utilizar el PST, ¿cuenta con los recursos disponibles para retirar adecuadamente el/los tanque(s) del servicio?

Usted necesitará la mayor cantidad de información posible del vendedor para demostrar el cumplimiento técnico de las normas aplicables de la TCEQ. Solicite todos los registros existentes asociados al Sistema de PST, entre ellos:

- Documentación de la instalación
- Manuales del propietario
- Documentación de cumplimiento
- Documentación de remoción (si corresponde)

Los registros de instalación y la documentación de cumplimiento pueden ser muy útiles y deben conseguirse si es posible. Es esencial que usted, como posible dueño de una propiedad, determine si el PST cumple con las normas de la TCEQ. Verifique cualquier afirmación hecha por el vendedor mediante estos registros. Si el vendedor no puede proporcionar registros, es posible que tenga que volver a crearlos o llevar a cabo pruebas y acciones adicionales para mantener el sistema de PST en cumplimiento. Esta información debe ser adecuada para satisfacer los requisitos de una investigación de la TCEQ.

Un estudio ambiental llamado *Evaluación ambiental del sitio de Fase I* (Phase I ESA, por sus siglas en inglés) por lo general se lleva a cabo antes de la transferencia de la propiedad comercial. Esta evaluación se utiliza para encontrar posible contaminación ambiental de las propiedades in situ o adyacentes. Asimismo, una *Evaluación ambiental del sitio de Fase II* (Phase II ESA, por sus siglas en inglés) se lleva a cabo para determinar si existe contaminación en el sitio. Una ESA de Fase II incluye muestras de suelo y aguas subterráneas. Aunque las ESA Fases I y II son herramientas importantes para documentar contaminación existente en el sitio, por lo general no abordan los registros históricos del diseño, la instalación, las actualizaciones y los registros operativos diarios.

Pueden haberse instalado y registrado UST en la propiedad en algún momento pero haber sido retirados de servicio permanentemente. Si este es el caso, debe solicitar una copia del Informe de Determinación de Liberación[2] (TCEQ-00621) u otro informe que documente la remoción del sistema de tanques y cualquier muestreo que se haya realizado.

Si un UST se ha retirado de servicio permanentemente o se encuentra en un sitio inactivo de tanque de almacenamiento de petróleo con fugas (LPST, por sus siglas en inglés), la TCEQ emitirá una carta de “no más acción” al vendedor que muestre que el sitio no necesita más estudios. Si el vendedor no tiene la carta, favor de ponerse en

2. www.tceq.texas.gov/downloads/remediation/pst/responsible-party/00621.pdf

contacto con la División de Remediación de la TCEQ para una copia de los registros mediante llamada al 512-239-2200 o bien mensaje de correo electrónico a PSTRPR@tceq.texas.gov.

Nota: Una carta de "no más acción" puede no estar disponible para UST retirados antes de 1995.

¿Cómo puedo obtener información sobre los PST de la TCEQ?

Utilice los recursos en la siguiente lista para investigar y encontrar información sobre propiedades con PST.

- La Base de Datos del Registro Central[3] de la TCEQ puede indicarle si una instalación de PST está registrada ante la TCEQ y ofrece información enviada por el propietario (o bien un representante del propietario) sobre el sistema de PST. No obstante, los registros de la base de datos no reemplazan información de documentos históricos (tales como registros de instalación originales). La base de datos también puede mostrar si la instalación está (o alguna vez estuvo) registrada como un sitio de LPST.
- La página web de Registros y Conjuntos de Datos de Tanques de Almacenamiento de Petróleo[4] cuenta con archivos descargables, así como una lista de los sitios de LPST de todo el estado e información sobre instalaciones de PST.
- La Base de Datos de Historial de Cumplimiento[5] puede decirle la calificación del historial de cumplimiento de la instalación. Las normas estatales requieren que la TCEQ mantenga y publique historiales de cumplimiento para varias de las empresas, los individuos, las agencias y otras entidades que regulamos. Los historiales se convierten en una calificación de la "distancia del cumplimiento" de un cliente. Un comprador hereda la calificación del historial de cumplimiento de la instalación que adquiere. Las calificaciones bajas pueden ocasionar denegación de permisos, regulaciones más estrictas y sanciones más altas.
- Revise si existe alguna acción de cumplimiento pendiente[6] en contra del vendedor del sistema de PST en la propiedad.
- Presente una solicitud de información pública[7] a través del formulario en línea, por correo electrónico, fax o correo postal para obtener documentos, solicitudes pendientes, acciones continuas de cumplimiento o aplicación u otros registros.
- Para preguntas sobre registros de PST, puede ponerse en contacto con el Equipo de Registros de PST mediante llamada al 512-239-2160 o mensaje de correo electrónico a PSTREG@tceq.texas.gov.
- Para más información sobre requisitos de limpieza, puede ponerse en contacto con la División de Remediación mediante llamada al 512-239-2200 o mensaje de correo electrónico a PSTRPR@tceq.texas.gov.

3. www.tceq.texas.gov/permitting/central_registry
4. www.tceq.texas.gov/agency/data/lookup-data/pst-datasets-records.html
5. www.tceq.texas.gov/compliance/enforcement/compliance-history/search.html
6. www.tceq.texas.gov/compliance/enforcement/enforcement-reports/pending-enforcement-actions
7. www.tceq.texas.gov/agency/data/records-services/reqinfo.html

Para información sobre los requisitos de sistemas de UST, puede enviar un mensaje de correo electrónico a la Oficina de Cumplimiento y Aplicación a PSTTECH@tceq.texas.gov.

¿Qué debo tener en cuenta si hay contaminación?

La TCEQ no impide la venta de propiedades con LPST. Todas las partes involucradas en la venta de una propiedad con LPST deben estar al tanto de los requisitos de limpieza y los posibles costos.

Las partes pueden optar por negociar los términos de cualquier limpieza requerida mediante el establecimiento de una carta de crédito o la negociación del precio. Sin embargo, La TCEQ no estará obligada por ningún acuerdo entre las partes, y un comprador de un sitio de LPST no es apto para el Programa de Propietario/Operador Inocente.[8]

Todas las partes interesadas pueden considerar la contratación de un consultor ambiental cualificado o bien un abogado para evaluar la información existente.

¿Cuáles son mis opciones con respecto los sistemas de UST existentes?

Si quedan UST en el suelo al momento de la venta de bienes inmuebles, se consideran parte de la propiedad y se transfieren con ella, a menos que el vendedor mantenga específicamente la propiedad de ellos. El comprador es responsable de hacer que los tanques cumplan (o de mantener su cumplimiento) con las normas aplicables.

Todos los sistemas de UST deben cumplir con las normas aplicables de la TCEQ, independientemente de su uso. Si va a utilizar un sistema de UST, debe cumplir con todos los requisitos técnicos y administrativos, entre ellos:

- Detección de liberaciones
- Protección contra la corrosión
- Equipo de prevención de derrames y sobrellenado
- Garantía financiera
- Registro y autocertificación
- Capacitación de operadores
- Mantenimiento de registros
- Cualquier otro requisito aplicable (p. ej., Recuperación de Vapores de Etapa I)

Si no va a utilizar un Sistema de UST, existen dos opciones para el retiro de servicio: retiro temporal y permanente. El retiro de servicio temporal de UST le permite mantener los tanques con requisitos modificados y con la opción de reactivar el

8. www.tceq.texas.gov/remediation/iop/iop.html

servicio después. Consulte nuestra guía Temporarily Removing PSTs from Service[9] (*Retiro Temporal de Servicio de PST*, RG-475l) para más información.

El retiro de servicio permanente de UST le libera de la responsabilidad y puede realizarse mediante uno de tres métodos:

1. Extracción del suelo,
2. Abandono in situ (vaciado de producto y relleno con un material inerte como arena, cemento, etc.), o bien
3. Cambio permanente en el servicio (almacenamiento de sustancias no reguladas).

Consulte nuestra guía Permanently Removing Petroleum Storage Tanks from Service[10] (*Retiro Permanente de Servicio de Tanques de Almacenamiento de Petróleo*, RG-475m) para más información.

Independientemente de la opción que utilice, el trabajo debe realizarse por un contratista de UST con licencia de la TCEQ, y debe llevarse a cabo una evaluación complete del sitio para determinar si tuvo lugar una liberación de cualquier parte de los sistemas de UST.

Antes de tomar posesión de la propiedad, es una buena práctica comercial asegurar ofertas sobre las acciones que pueden ser necesarias para garantizar el cumplimiento del/de los tanque(s) (retiro, actualizaciones o muestras para determinar si hay contaminación). No existe un sustituto para el muestreo de suelo y aguas subterráneas para verificar si hay contaminación del subsuelo.

¿Qué tengo que reportar?

La Tabla 1 resume los requisitos de notificación y de mantenimiento de registros cuando se venden o se compran propiedades con PST.

Tabla 1: Responsabilidades de los vendedores y compradores de PST

Parte responsable	*Acción*
Vendedor	Divulgación por escrito de que el tanque está regulado por la TCEQ antes de que la propiedad se transfiera al comprador (30 TAC 334.9[11])
Comprador	Actualizar y enviar un Formulario de Registro para Tanque Subterráneo y Autocertificación[12] (TCEQ-00724) o bien un Formulario de Registro para Tanque de Almacenamiento Superficial[13] (TCEQ-00659) con el estado del tanque y registro de propiedad dentro de los 30 días posteriores a la venta

9. www.tceq.texas.gov/downloads/assistance/publications/rg-475l-temporarily-removing-petroleum-storage-tanks-from-service
10. www.tceq.texas.gov/downloads/assistance/publications/rg-475m-permanently-removing-petroleum-storage-tanks-from-service
11. www.tceq.texas.gov/goto/view-30tac
12. https://www.tceq.texas.gov/goto/00724
13. www.tceq.texas.gov/downloads/permitting/waste-registration/forms/pst/0659.pdf

Comprador	Enviar un Formulario de Aviso de Construcción[14] (TCEQ-00495) a la TCEQ 30 días antes de las principales actividades de construcción (solo para UST)
Comprador	Mantenimiento de registros de conformidad con 30 TAC 334.10[15]

La divulgación por escrito del vendedor al comprador debe incluir los nombres y las direcciones del vendedor (u otorgante) y el comprador (o beneficiario), el número de tanques involucrados, una descripción de cada tanque (capacidad, material del tanque y el producto almacenado, si procede) y el número de identificación asignado por la agencia (si se está transfiriendo toda la instalación). Las declaraciones de certificación a continuación son suficientes (en inglés):

- Para propiedades con UST:

> The underground storage tank (or tanks) included in this conveyance is (are) presumed to be regulated by the Texas Commission on Environmental Quality and may be subject to certain requirements for registration, compliance self-certification, construction notification, and other requirements found in Title 30, Texas Administrative Code, Chapter 334. (*Se presume que el tanque (o los tanques) de almacenamiento subterráneo incluido(s) en esta transferencia están regulados por la Comisión de Calidad Ambiental de Texas y puede(n) estar sujeto(s) a ciertos requisitos de registro, autocertificación de cumplimiento, aviso de construcción y otros requisitos que se encuentran en el Capítulo 334 del Título 30 del Código Administrativo de Texas*).

14. www.tceq.texas.gov/downloads/permitting/waste-registration/forms/pst/0495.pdf
15. www.tceq.texas.gov/goto/view-30tac

- Para propiedades con tanques de almacenamiento superficiales (AST, por sus siglas en inglés):

> The aboveground storage tank (or tanks) which are included in this conveyance is (are) presumed to be regulated by the Texas Commission on Environmental Quality and may be subject to certain registration, delivery prohibition, installation notification, and other requirements found in Title 30 Texas Administrative Code, Chapter 334. (*Se presume que el tanque (o los tanques) de almacenamiento superficial(es) incluido(s) en esta transferencia están regulados por la Comisión de Calidad Ambiental de Texas y pueden estar sujetos a ciertos requisitos de registro, prohibición de entrega, aviso de instalación y otros requisitos que se encuentran en el Capítulo 334 del Título 30 del Código Administrativo de Texas*).

Para más información sobre el registro de tanques, consulte Registro y Autocertificación de Tanques de Almacenamiento de Petróleo[16] (RG-475d).

¿Dónde puedo encontrar más información?

Encuentre requisitos completos en el 30 TAC[17] para:

- Leyes y regulaciones sobre el Programa de PST (Cap. 334 del 30 TAC)
- Estándares técnicos para UST (Cap. 334, Subcapítulo C del 30 TAC)
- Requisitos para AST (Cap. 334, Subcapítulo F del 30 TAC)
- Tanques en el Acuífero Edwards (Cap. 213 del 30 TAC)
- Tanques sobre otros acuíferos (Cap. 214 del 30 TAC)
- Garantía financiera (Cap. 37, Subcapítulo I del 30 TAC)

Otros recursos en línea:

- Para leyes y regulaciones adicionales relacionadas con el Programa de PST, consultar el Subcapítulo I del Capítulo 26 del Código de Aguas de Texas.[18]
- Guía para propietarios y operadores de tanques[19] desarrollada por nuestro Programa de Apoyo a Pequeñas Empresas y Gobiernos Locales (SBLGA, por sus siglas en inglés).
- Otros enlaces a páginas web adicionales sobre registro de PST, requisitos técnicos para PST regulados y limpieza de LPST están disponibles en la Página web sobre Tanques de Almacenamiento de Petróleo.[20]

16. www.tceq.texas.gov/downloads/assistance/publications/rg-475d-petroleum-storage-tank-registration-and-self-certification
17. www.tceq.texas.gov/goto/view-30tac
18. statutes.capitol.texas.gov/Docs/WA/htm/WA.26.htm
19. www.tceq.texas.gov/assistance/industry/pst
20. www.tceq.texas.gov/permitting/pst_cert.html

- Investigating and Reporting Releases from Petroleum Storage Tanks[21] (*Investigación e Informes de Liberaciones de Tanques de Almacenamiento de Petróleo,* RG-411).
- Búsqueda de formularios y publicaciones de la TCEQ.[22]

21. www.tceq.texas.gov/downloads/remediation/pst/responsible-party/investigating-and-reporting-releases-from-psts-rg-411.pdf
22. www.tceq.texas.gov/publications