

¿Cómo Puede Afectar un Sitio Superfund a Mi Propiedad?

GI-286, versión PDF
(Diciembre 2002)

Introducción

Para la mayoría de las personas, la idea de vivir cerca de predios contaminados con cualquier clase de sustancia peligrosa plantea muchas inquietudes acerca de lo que está ocurriendo y cómo se verán afectados sus intereses. El propósito de éste folleto de realidades es contestar las preguntas acerca de cómo su propiedad pudiera verse afectada por otros predios identificados por el estado como sitios Superfund.

Pueden surgir muchas preguntas: ¿Cómo se convierte un predio contaminado en un sitio Superfund? ¿Qué es exactamente un sitio Superfund? ¿Cómo se libraré de los materiales peligrosos, y a quién corresponde la responsabilidad? ¿A quien puedo acudir por ayuda?

Éste folleto contestará muchas de sus preguntas. Aprender más del problema que hay en su comunidad le ayudará a asumir un papel activo para la protección de su propia salud y el valor de su propiedad. En ésta publicación las expresiones en primera y segunda persona se refieren al dueño de la propiedad.

¿Qué es un sitio Superfund?

Un sitio Superfund es un predio o sitio, generalmente abandonado, donde se han descargado sustancias peligrosas al medio ambiente, ya sea por mal uso, o por desecho inadecuado, o ambos. En estos sitios, el peligro es suficiente para ameritar actividades de limpieza a niveles que protejan al público y al ambiente.

El objetivo principal del programa Superfund es proteger la salud humana y el medio ambiente. En los sitios Superfund, el gobierno federal o estatal dirigen las actividades de limpieza. La agencia federal es la Agencia de Protección Ambiental (EPA).

La agencia en Texas a cargo de las actividades de Superfund es la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ). La información en éste folleto únicamente se aplica a los sitios Superfund estatales que están bajo la supervisión de la TCEQ.

¿Cuál es el papel que juega la TCEQ en el Programa Superfund?

El programa Superfund del estado responde al peligro que representa la liberación de sustancias peligrosas al aire, agua y suelo. Estos sitios se han identificado como áreas donde otros métodos de regulación, tales como la aplicación de la ley, han resultado inefectivos o inadecuados. La TCEQ determina si es necesaria una acción inmediata para prevenir una exposición

potencial, o si es más apropiada una limpieza exhaustiva de sustancias peligrosas a largo plazo.

Dos veces al año, la TCEQ publica una lista de aquellos sitios que pudieran constituir un peligro inminente y sustancial a la salud y seguridad pública o al ambiente. Esta lista se conoce como el Registro Estatal de Sitios Superfund (Registro). Incluye sitios que requieren de una acción de limpieza inmediata y a largo plazo.

Cuando un predio aparece en el Registro, se somete a un avalúo completo para determinar la naturaleza y grado de la contaminación. Se realizan las siguientes evaluaciones:

- se estiman los riesgos actuales y futuros que la contaminación representa,
- se hace un análisis de las alternativas de limpieza, y
- se diseña y ejecuta la actividad de limpieza seleccionada.

La TCEQ trabaja para asegurarse de que los sitios se limpien hasta el punto en que se proteja a las personas que viven, laboran o juegan en el sitio o alrededor del mismo. La agencia reconoce la importancia de trabajar muy de cerca con los residentes afectados para aportar información precisa sobre el sitio y responder a las inquietudes comunitarias. La TCEQ siempre estará dispuesta a contestar cualquier pregunta y le invita a que contribuya con su información. Para información de cómo comunicarse con la TCEQ consulte la última sección del presente folleto.

¿Cómo se ve afectada mi propiedad por la actividad de limpieza Superfund?

No obstante que el programa Superfund se enfoca en la protección de la salud comunitaria y sus alrededores, la TCEQ entiende cómo las actividades de limpieza pueden directamente afectar las propiedades de los individuos. La TCEQ colabora con la comunidad afectada, dentro de los límites de la legislación estatal de Superfund, para encontrar una solución para que las actividades de limpieza sean seguras, efectivas y, hasta donde sea posible, ocasionen las más mínimas perturbaciones o molestias a las demás actividades cotidianas.

Las siguientes secciones ofrecen respuestas a las preguntas más comunes que se hacen acerca de los efectos que producen los sitios con sustancias peligrosas sobre los predios de los particulares. Las preguntas están divididas en cuatro áreas: derechos de los propietarios de predios, valor de las

propiedades, compra y venta de propiedades, y responsabilidad. Las respuestas le permitirán comprender las formas en que la TCEQ puede ayudarle y dónde encontrar otros recursos de ayuda disponible para contestar sus preguntas.

Derechos de los Propietarios de Predios

Si es usted propietario de algún predio en una comunidad cercana a un sitio estatal Superfund, podría estar inquieto por los efectos potenciales de las sustancias peligrosas sobre su propiedad o sobre su rutina cotidiana. La TCEQ brinda asistencia informando a los ciudadanos acerca de las actividades de limpieza en o alrededor del sitio Superfund, además de dar a los miembros de la comunidad la oportunidad de expresar sus opiniones e inquietudes. Las siguientes preguntas y respuestas ofrecen información a los propietarios sobre los derechos de propiedad del propietario, la liberación de la responsabilidad y asistencia de la TCEQ.

Mi propiedad se encuentra ubicada cerca de un sitio Superfund estatal. ¿Cómo puedo saber si la TCEQ ha investigado alguna vez problemas de contaminación en mi propiedad?

La TCEQ tiene la responsabilidad de mantener informada a la comunidad sobre las investigaciones que se realizan en los predios y sobre las actividades de limpieza en o alrededor del sitio. La TCEQ solicita permiso de los propietarios antes de tomar muestras del suelo, del agua y del aire de cualquier propiedad. Si las muestras se tomaron antes de que usted haya adquirido la propiedad, puede llamar a la TCEQ al 1-800-633-9363 y pedir hablar directamente con el gerente de proyecto para dicho sitio.

Para cada sitio Superfund estatal, la TCEQ inicia un *depósito* de información. Estos expedientes permiten a los interesados miembros de la comunidad revisar la información acerca de algún sitio particular en áreas circunvecinas. Los depósitos de información normalmente se encuentran en una biblioteca local o en alguna oficina gubernamental.

El estado de Texas tiene unas leyes—llamadas leyes de *información obligatoria*—que exigen a los propietarios de predios residenciales informar a cualquier comprador del predio sobre problemas de contaminación conocidos en dicho predio.

Mi propiedad se encuentra cercana a un sitio Superfund ¿Tomaría muestras en mi propiedad la TCEQ si se lo solicito?

Vivir cerca de un sitio Superfund no significa necesariamente que su predio esté contaminado. Si usted sospecha que la contaminación de un sitio Superfund estatal alcanzó también a su propiedad, debe comunicarse con el Equipo de Relaciones Comunitarias de la TCEQ, al teléfono 1-800-633-9363.

La TCEQ trabajará con usted y otros propietarios particulares de predios para determinar si existe la necesidad de tomar muestras de su propiedad. Si es necesario, el muestreo normalmente ocurrirá durante la investigación de un sitio

Superfund estatal, cuando la TCEQ detecte con precisión dónde se localiza la contaminación y qué tan lejos se extiende.

¿Dará a conocer la TCEQ los domicilios específicos de dónde se han tomado muestras?

Los reportes con información de los domicilios y demás datos del muestreo pasan a formar parte del registro público y pueden proporcionarse a solicitud de cualquier interesado. Llame al 1-800-633-9363 para presentar dicha solicitud. Si la TCEQ no recibe una solicitud específica de información, la agencia únicamente enviará cartas informando los resultados de las muestras tomadas a los propietarios del predio en cuestión.

¿Puedo negar la entrada de la TCEQ a mi propiedad, o limitar su acceso?

La legislación estatal concede a la TCEQ la autoridad para entrar a la propiedad para investigar los siguientes asuntos:

- descargas o amenaza de descargas de sustancias peligrosas
- condiciones relacionadas con las aguas en el estado, incluyendo aguas subterráneas, y
- cumplimiento con cualquier otra regla, regulación, permiso u otro mandato de la TCEQ.

La TCEQ colaborará para ajustarse a la agenda del propietario del predio y a realizar sus actividades con el mínimo de molestias posibles para el propietario. Los propietarios pueden negarse a permitir la entrada de la TCEQ a su propiedad. Sin embargo, la ley permite que los propietarios de predios sean multados hasta con \$10,000 diarios por bloquear el acceso en forma inadecuada. Cuando un propietario insiste en negar el acceso, la TCEQ generalmente envía el asunto a la Oficina del Procurador General para que éste sea resuelto.

¿Recibiré algún pago si la TCEQ entra a mi propiedad para tomar muestras, instalar pozos de monitoreo, limpiar o para cualquier otra razón?

La TCEQ no remunera a los propietarios por el acceso a sus propiedades. Hasta donde es posible, la TCEQ trata de no perturbar la propiedad en modo alguno. Si la propiedad sufre alguna perturbación durante el muestreo o limpieza (por ejemplo que se dañe el césped o el suelo por excavaciones), la TCEQ aplicará un esfuerzo razonable para restaurar la propiedad a su condición original.

¿Puede la TCEQ obligarme a retirarme de mi propiedad? ¿Por cuánto tiempo me pueden mantener apartado de mi propiedad?

Aunque es rara la vez, la TCEQ puede obligar a los residentes a mudarse de sus propiedades con el objetivo de proteger la salud y el medio ambiente. La reubicación puede ser temporal o permanente, dependiendo de la capacidad que tenga la TCEQ para limpiar la propiedad hasta un punto en que los contaminantes ya no presenten una amenaza a la salud humana o al medio ambiente. En tales casos, el Superfund pagará los costos razonables de reubicación.

¿Restringirá la TCEQ el uso de una parte o de toda mi propiedad? ¿Me pagarán si la TCEQ, toma en efecto mi propiedad?

La TCEQ procura por todos los medios limpiar los sitios con un mínimo de molestias para los propietarios de los predios. Sin embargo, algunas veces es necesario restringir el acceso para proteger la salud de los ciudadanos y el medio ambiente y para implementar adecuadamente la limpieza de la propiedad. En esos casos, la demanda del propietario por pérdida de uso sería dirigida contra las personas responsables de la contaminación.

En muy raras circunstancias, la TCEQ puede comprar la propiedad. Si la TCEQ adquiere, en efecto, la propiedad, la TCEQ debe pagar al propietario del predio el valor justo de mercado por el terreno—a menos que el propietario sea la parte responsable y deba al estado más que el valor de la propiedad por la limpieza necesaria. (*El valor justo del mercado* es el valor al que el inmueble se vendería en el mercado local de bienes raíces).

Valor de las Propiedades

El valor de las propiedades se puede ver afectado por diversos factores ambientales, incluyendo los siguientes:

- riesgos percibidos a la salud,
- impactos a la seguridad del agua potable,
- contaminación atmosférica,
- olores,
- actividades de construcción, y
- ruido.

Los factores que pueden reducir el impacto en el valor de las propiedades incluyen los siguientes:

- distancia a la que se encuentra del sitio; y
- presencia de una zona de amortiguamiento geográfico, como un cerro, una vía de ferrocarril, un río, un bosque o una carretera dividida.

Las siguientes preguntas y respuestas ofrecen más información sobre los efectos de los sitios Superfund en el valor de las propiedades

¿Qué está ocurriendo con el valor de las propiedades en la zona donde se encuentra mi propiedad?

La TCEQ recomienda consultar a un profesional de su comunidad para obtener la información más actualizada. Los agentes de bienes raíces, los bancos y otras instituciones crediticias, evaluadores y asesores públicos y privados deben poder contestarle su pregunta. Las dependencias locales de gobierno—tales como las autoridades fiscales o la comisión de planeación—también pueden darle información sobre el valor de las propiedades.

El valor de mi propiedad se ha reducido debido a que está ubicada en o cerca de un sitio Superfund del estado. ¿Me podrá pagar la TCEQ el valor perdido de mi propiedad?

A la TCEQ le preocupa mucho los efectos potencialmente adversos sobre el valor de las propiedades que puedan resultar

de la existencia de un sitio estatal Superfund cercano a una comunidad. Sin embargo, la ley de Superfund no autoriza a la TCEQ a compensar los propietarios particulares por pérdidas en el valor de la propiedad, o por algún otro daño potencial derivado de la designación del área como sitio Superfund. Los fondos estatales serán usados por la TCEQ para realizar o supervisar la limpieza del sitio Superfund, y muchas veces el valor de las propiedades vuelve a subir una vez que concluyen las actividades de limpieza.

¿Qué puedo hacer si el valor de mi propiedad baja debido a un sitio Superfund?

Le convendrá consultar con las autoridades del gobierno local sobre la posibilidad de abatir o ajustar sus impuestos prediales, basado en los impactos sobre el valor de su propiedad por inquietudes relativas a la contaminación; sin embargo, eso está fuera del ámbito de la autoridad del gobierno estatal. En algunos casos, los propietarios de predios han consultado con algún abogado sobre la posibilidad de recuperar el valor perdido de la propiedad de la parte potencialmente responsable o las partes potencialmente responsables (los contaminadores).

Basado en limpiezas anteriores, la TCEQ considera que la limpieza de un sitio Superfund estatal tiene, en general, un efecto benéfico sobre la comunidad, incluyendo el valor de las propiedades.

Mi propiedad se encuentra localizada sobre agua subterránea contaminado. ¿Cómo afectará esto el valor de mi propiedad?

La TCEQ no puede predecir cómo pueden afectar las aguas subterráneas contaminadas el valor de las propiedades individuales. Una buena fuente de información sobre el valor de las propiedades sería una dependencia de gobierno local—por ejemplo, las autoridades fiscales locales o la comisión de planeación—o un profesional local de bienes raíces. Ellos tienen experiencia en avalúos de propiedades y en determinar el efecto posible de la contaminación sobre el valor de las propiedades.

¿Habrá un avalúo inmediato de mi propiedad para ajustar mi situación fiscal?

Las autoridades fiscales locales son las que mejor pueden contestar ésta pregunta porque ellos son los responsables de los avalúos fiscales en su comunidad. El avalúo de las propiedades o el ajuste de la situación fiscal rebasa la autoridad de la TCEQ, y ésta no solicita a las autoridades fiscales que revalúen las propiedades. Los propietarios pueden decidir consultar con las autoridades del gobierno local sobre la posibilidad de abatir o ajustar el impuesto predial, en base a los impactos que ejercen sobre el valor de las propiedades las inquietudes de la contaminación. Sin embargo, esto rebasa la autoridad del gobierno estatal.

¿Voy a poder refinanciar mi crédito debido a la devaluación de mi propiedad?

Esa es una pregunta que puede contestar más certeramente su institución crediticia.

¿Vuelven a subir los valores de las propiedades? ¿En cuánto tiempo?

Los sitios contaminados pueden afectar el valor de los predios residenciales circunvecinos. Por lo general, los valores de las propiedades vuelven a subir al concluir las actividades de limpieza. Conviene mejor discutir el valor de las propiedades con las autoridades locales, quienes son conocedores de la economía local y otras condiciones locales que pueden tener influencia en el valor de la propiedad.

Compra y Venta de Propiedades

Al comprar o vender una propiedad, la gente generalmente tienen preguntas acerca del valor de las propiedades vecinas como las siguientes:

- ¿Cómo afectan a las hipotecas, impuestos y oportunidades de reventa los cambios en el valor de las propiedades?
- ¿Cómo pueden los propietarios incrementar el valor de sus propiedades?
- ¿Qué información debe ofrecer el propietario de un predio a un comprador potencial?

Esta sección explica cuál es la información ambiental que usted y la TCEQ deben revelar acerca de un sitio específico, como puede apoyarle la TCEQ durante la transferencia de la propiedad, y qué acciones puede usted seleccionar para incrementar el valor de su propiedad.

¿Qué información puede proporcionar la TCEQ a los compradores potenciales de propiedades localizadas cerca de un sitio Superfund estatal?

La TCEQ pone una amplia gama de información a disposición del público, que incluye a los compradores potenciales. Dicha información incluye materiales antecedentes del programa Superfund estatal, sus actividades y responsabilidades, así como también oportunidades para la participación del público. Se puede tener acceso a la información específica de sitios en particular acudiendo al depósito de información pública del Superfund en su localidad (generalmente, en la biblioteca local u otra oficina gubernamental).

También puede encontrar información sobre los sitios Superfund, visitando la página de la Red de la TCEQ (consulte la última sección de éste folleto, “Cómo Contactar la TCEQ”). Los sitios aparecen listados por ciudad, por condado, y en orden alfabético, para mayor facilidad del usuario.

Si me niegan un crédito debido a inquietudes sobre la contaminación ¿puede la TCEQ hablar con mi banquero o evaluador?

La TCEQ no se involucra en transacciones de bienes raíces individuales. Sin embargo, personal de la agencia puede presentar pláticas o brindar información al público sobre los planes de limpieza de los sitios. Ahí pueden estar presentes los representantes comunitarios de bienes raíces e instituciones crediticias y financieras.

¿Debo revelar la contaminación que haya en mi propiedad a los compradores potenciales?

Sí. Por ley, es responsabilidad del propietario de un predio revelar a todo comprador potencial cualquier defecto conocido sobre la propiedad, y eso incluye la contaminación ambiental.

¿Puede un propietario residencial llevar a cabo la limpieza para ayudar a asegurar la venta de su propiedad?

Sí. Un propietario residencial puede realizar la limpia, pero el propietario deber seguir los requisitos establecidos por los estatutos y reglas de la TCEQ. Además, si el propietario no había sido responsabilizado por la contaminación (Consulte “Responsabilidad Civil” en la siguiente sección del presente folleto) y asume la responsabilidad de la limpia, esta acción podría responsabilizar al propietario de cualquier problema de contaminación futura (descarga o amenaza de descarga de contaminantes) como resultado de dicha limpia—y ésta responsabilidad sería en forma permanente.

Responsabilidad Civil

La TCEQ comprende que la responsabilidad personal es también un área de inquietud en el contexto de la contaminación en los predios de propiedad privada y propiedades adyacentes. Esto es especialmente importante para los nuevos propietarios y compradores potenciales, así como para las instituciones crediticias que tendrán a su cargo la hipoteca. Las siguientes preguntas y respuestas ayudarán a los propietarios residenciales a comprender los asuntos de posible responsabilidad civil.

Estoy pensando en comprar una propiedad que esta en un sitio Superfund o cercano a éste.

¿Cuál sería mi responsabilidad por concepto de la contaminación ya existente en el predio al momento de la compra?

El propietario de un predio contaminado con residuos sólidos generalmente es responsable de los costos para investigar y remediar el estado de la propiedad, aún cuando dicho propietario no haya contribuido directamente a la contaminación mencionada. Sin embargo, si la propiedad se contaminó como resultado de la descarga de una fuente ajena al predio, y el propietario no causó ni contribuyó a dicha fuente de contaminantes, entonces, bajo circunstancias normales, el propietario no será considerado como responsable de la investigación ni de la limpieza de la propiedad.

Si usted no es responsable de la contaminación de su propiedad, será conveniente que analice el Programa de Propietario/Operador Inocente (IOP *por sus siglas en inglés*) de la TCEQ. Bajo dicho programa, los solicitantes pagan una cuota y proporcionan datos que fundamentan su inocencia, que muestren que la contaminación surgió desde una fuente fuera del predio. Aquél solicitante que termine con éxito el programa se le entregará un certificado. En él se documenta que el propietario no tiene responsabilidad alguna por la contaminación. El certificado no puede ser transferido a otro propietario.

Para conocer más acerca del IOP, llame al 512/239-5891, o visite la página en la Red de la TCEQ. Consulte la última sección del presente folleto, “Cómo Contactar la TCEQ”, para información específica sobre la Internet.

Otros recursos legales—incluyendo la importancia de una “indagatoria apropiada” sobre la posibilidad de que la tierra pueda estar contaminada—aparecen listadas en la Sección 361.275 del Código de Salud y Seguridad de Texas. Además, el Subcapítulo U del Código de Salud y Seguridad de Texas aborda las instituciones crediticias y limita su responsabilidad a situaciones específicas.

Para encontrar el Código de Salud y Seguridad de Texas y otras leyes sobre el programa estatal Superfund, visite la página en la Red de la TCEQ. Consulte la última sección del presente folleto, “Cómo Contactar la TCEQ”, para información mas específica sobre el Internet.

¿Puedo ser responsabilizado por la contaminación que haya en mi propiedad residencial?

Sí, dependiendo de los hechos de cada caso. Como se indicó en la última respuesta, generalmente el propietario de un predio contaminado con residuos sólidos tendrá la responsabilidad de los costos para investigar y remediar la condición de la propiedad, aunque dicho propietario no haya contribuido directamente a la contaminación. Esto es aplicable tanto a propiedades residenciales como comerciales.

Sin embargo, como se observó en una respuesta anterior, existen recursos legales contra dicha responsabilidad que aparecen listadas en las Secciones 361.275 y 361.751-.754 del

Código de Salud y Seguridad de Texas. En dichos casos, la persona propietaria del inmueble residencial debe ser ajena a las causas de la contaminación y no haber contribuido a la misma.

Los casos típicos en los que un propietario tiene recursos legales de defensa incluyen los siguientes ejemplos:

- contaminación de una fuente externa a la propiedad, tales como contaminantes atmosféricos emanados de una planta industrial y que se precipitan al inmueble residencial; o
- aguas subterráneas contaminadas que fluyan desde una fuente externa por debajo del inmueble residencial.

Mi propiedad está localizada encima de aguas subterráneas contaminadas. ¿Tengo responsabilidad civil?

Sí. Puede ser responsabilizado por las aguas subterráneas contaminadas debajo de su propiedad, a menos de que algún recurso legal de defensa sea aplicable. Debido a la movilidad de algunos contaminantes del agua, un argumento común que se presenta en materia de contaminación de aguas subterráneas es conocido como Recurso de Defensa del Propietario/Operador Inocente (Secciones 361.751-.754 del Código de Salud y Seguridad de Texas). Esta inmunidad a la responsabilidad se aplica si la propiedad se contaminó debido a la descarga de una fuente externa al predio, y el propietario no causó ni contribuyó a la fuente de contaminantes. (Consulte la información acerca del Programa de Propietario/Operador Inocente mencionado en una respuesta anterior).

Cómo Contactar la TCEQ

Usted puede comunicarse al Programa de la TCEQ de Relaciones Comunitarias del Superfund de las siguientes maneras:

Teléfono	1-800-633-9363 Línea Abierta del Texas Superfund y Relaciones Comunitarias del Superfund
Correo:	Superfund Community Relations, MC 225 Texas Commission on Environmental Quality P.O. Box 13087 Austin, TX 78711-3087
Fax:	512/239-2469
Internet:	www.tceq.state.tx.us

Comisión de Calidad Ambiental de Texas

Comisión de Texas para la Conservación de los Recursos Naturales

¡Misma Agencia, Nuevo Nombre!