



Colorado Smelter

hoja informativa



Colorado Department
of Public Health
and Environment

AGENCIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LOS ESTADOS UNIDOS • REGIÓN 8 • SEPTIEMBRE DE 2012

Valores de las propiedades y controles institucionales

Introducción

El propósito de esta hoja informativa es proporcionar información con respecto de los valores de las propiedades, y explicar el uso de los controles institucionales (institutional controls, ICs) en las áreas Superfund.

Valores de las propiedades

¿La designación de Superfund disminuirá los valores de las propiedades o perjudicará la economía?

La EPA no controla los valores de las propiedades. La misión de la EPA es proteger la salud de los seres humanos y el medioambiente. Sin embargo, sobre la base de limpiezas realizadas en el pasado, la EPA considera que una limpieza Superfund tiene un impacto general beneficioso sobre la comunidad.

Los estudios indican que descubrir la contaminación ambiental es lo que impacta negativamente sobre los valores de las propiedades. Debido a que la aparición de un sitio en la Lista Nacional de Prioridades (National Priorities List, NPL) origina un compromiso federal de realizar el trabajo de limpieza, este paso reduce la incertidumbre y puede actuar como una señal para los mercados de bienes raíces que indique que las mejoras de las propiedades son inminentes.

¿Qué sucede si una propiedad contaminada no se limpia y los dueños intentan vender la propiedad? ¿Cómo influye esto en los valores de las propiedades del vecindario?

Aquellos dueños de propiedades que voluntariamente han hecho limpiar sus terrenos recibirán una carta que indique que la propiedad está limpia, lo cual no solo proporciona tranquilidad para el dueño actual sino también para los futuros dueños de la propiedad.

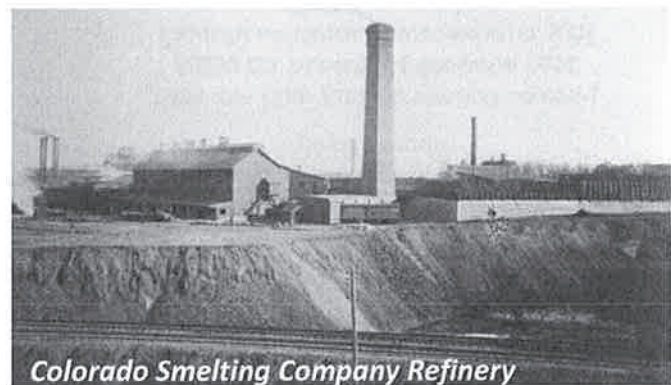
Aquellos dueños de propiedades que no deseen voluntariamente hacer limpiar sus terrenos no recibirán el beneficio de mostrar que la contaminación de su propiedad ha sido abordada, lo cual dificultará la venta en el futuro.

La EPA ha encontrado en otros sitios que, si bien la limpieza de la propiedad es voluntaria, la mayoría, por no decir todos, de los propietarios eligen finalmente realizar la limpieza de sus terrenos. La ley estatal exige que los dueños de las propiedades divulguen cierta información acerca de la propiedad al momento de venderla, especialmente si se realizó alguna toma de muestra, se encontraron contaminantes o si se llevó a cabo una limpieza.

Existen otros factores, además de la limpieza Superfund, que influyen en los valores de las propiedades, entre ellos, el estado general de la propiedad, las tendencias de los mercados y otros factores no relacionados en el área específica.

Los enlaces que figuran a continuación proporcionan información y el nombre de los estudios realizados respecto de las áreas Superfund y los valores de las propiedades:

- ◆ www.epa.gov/superfund/programs/recycle/effects/property.html
- ◆ www.epa.gov/superfund/accomp/benefits.htm
- ◆ nicholasinstitute.duke.edu/environmentaleconomics/does-cleanup-of-hazardous-waste-sites-raise-housing-values



Colorado Smelting Company Refinery

(Continúa al dorso)

Controles institucionales

¿Qué son los controles institucionales?

Los controles institucionales (Institutional controls, ICs) son instrumentos no diseñados, tales como controles administrativos y legales, que ayudan a minimizar la posibilidad de exposición de los seres humanos a la contaminación o a proteger la integridad de una solución de limpieza.

Los IC pueden cumplir una función importante cuando se lleva a cabo una limpieza y cuando es muy difícil o costoso eliminar toda la contaminación de un sitio.

Normalmente, los IC son parte de una solución de limpieza y sirven como una capa no diseñada de protección.

La mayoría de las limpiezas necesitarán utilizar una combinación de soluciones, tales como soluciones diseñadas técnicamente como eliminación de suelos contaminados, e IC, una solución sin diseño técnico. Los IC proporcionan un nivel adicional de seguridad y ayudan a asegurar que la solución permanezca de manera segura en su lugar y proteja la salud de los seres humanos.

¿Habrá algún acuerdo o controles institucionales colocados en el sitio después de la limpieza?

Si el sitio figura en lista, la EPA y el estado trabajarán con el gobierno local y los miembros de la comunidad para determinar los procedimientos posibles para el manejo de desechos que pudieran haber quedado en el lugar una vez finalizada la limpieza.

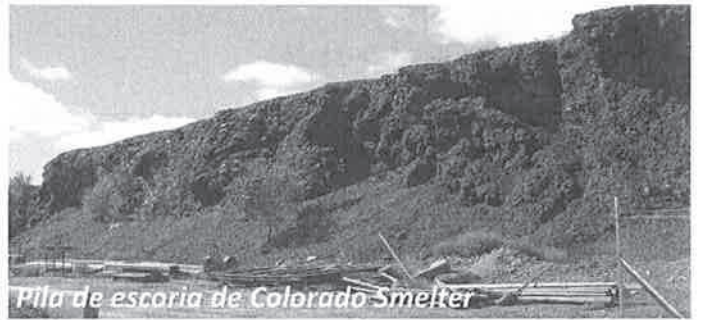
Los procedimientos deben detallar cómo se manejarán los desechos y quién sería básicamente responsable de su eliminación.

Un ejemplo de un control institucional que ha sido utilizado en otras limpiezas residenciales incluye la ordenanza de excavación para asegurar que cualquier desecho que quede en el lugar y pueda desenterrarse sea manejado de manera adecuada para proteger la salud pública y la solución de limpieza.

El aporte de la comunidad y del gobierno local puede ser esencial para seleccionar, utilizar y monitorear cualquier control institucional que sea el mejor para la comunidad y la capacidad de protección de la solución.

Para obtener más información sobre el uso de los controles en los sitios de limpieza, descargue:

- ◆ www.epa.gov/superfund/policy/ic/guide/citguide.pdf



PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN O PARA QUE LE AGREGUEMOS A NUESTRA LISTA DE CORREO COMUNÍQUESE CON LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos
(U.S. Environmental Protection Agency)
1595 Wynkoop St., Denver, CO 80202
Teléfono gratuito 800-227-8917 ext. 6062

Sabrina Forrest
Coordinadora de la NPL
303-312-6484
forrest.sabrina@epa.gov

Chris Wardell
Participación Comunitaria
(Community Involvement)
303-312-6062
wardell.christopher@epa.gov

Departamento de Salud Pública y Ambiental de Colorado
(Colorado Dept. of Public Health and Environment)
4300 Cherry Creek Dr. South, Denver, CO 80246
Teléfono gratuito 888-569-1831 ext. 3303

Martin O'Grady
Gerente de Proyecto Estatal (State Project Manager)
303-692-3366
martin.ograde@state.co.us

Jeannine Natterman
Funcionario de Información
(Public Information Officer)
303-692-3303
jeannine.natterman@state.co.us

O VISÍTENOS EN www.epa.gov/region8/superfund/co/colosmelter