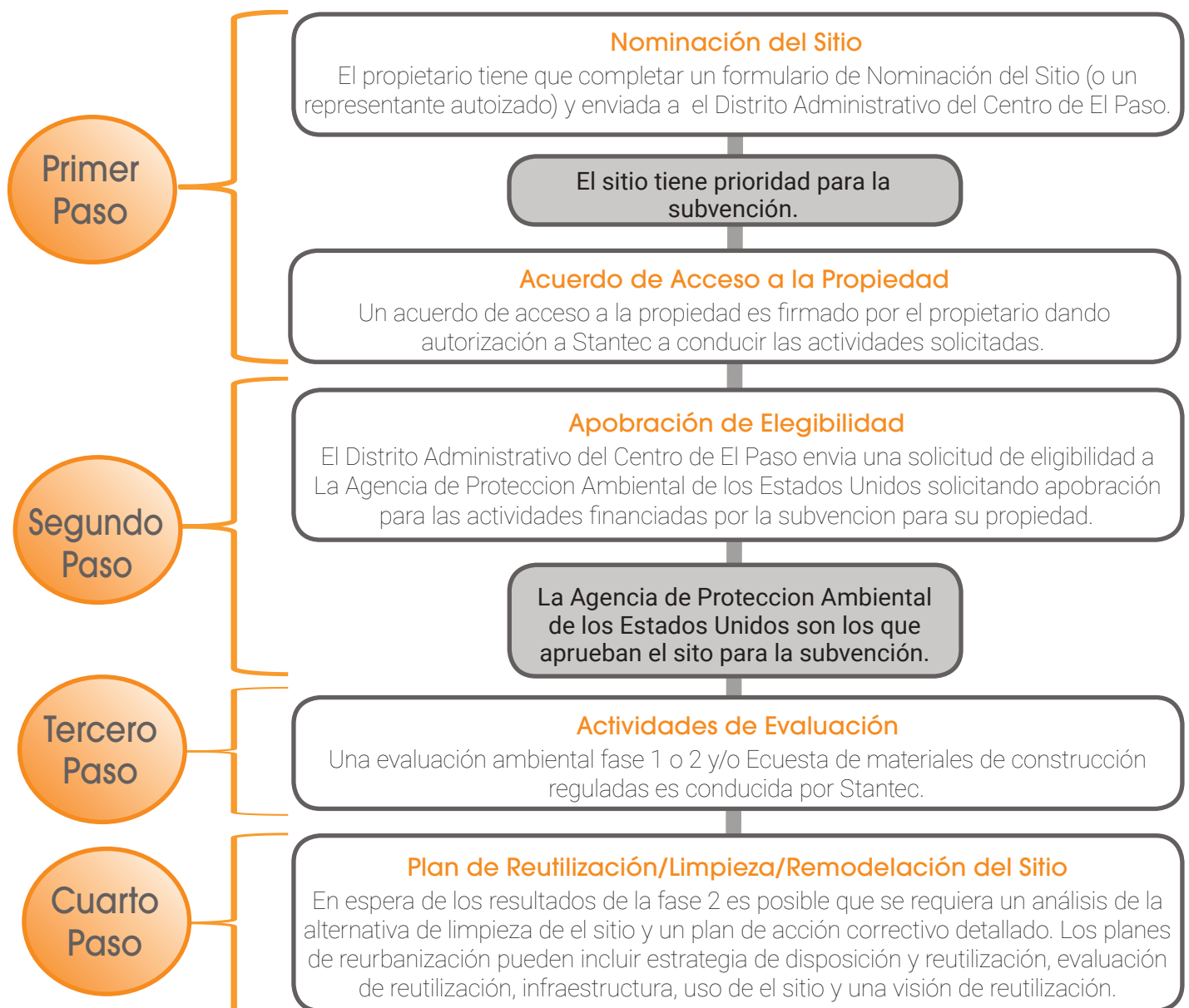


# Guía de Proceso Para Propietarios

## Programa de Reutilización y Revitalización de Terrenos Industriales/Abandonados

### Coalición de Terrenos Industriales de El Paso

Esta guía de proceso proporciona una descripción general de las actividades clave involucradas en el programa de reutilización y revitalización de los Terrenos Industriales/Abandonados. El proyecto está financiado por una subvención de evaluación para Terrenos Industriales/abandonados galardonado por La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos en 2020 a una coalición dirigida por el Distrito Administrativo del Centro de El Paso y esta apoyado por la ciudad y el condado de El Paso está supervisando el proyecto. El programa esta dirigida por el Distrito Administrativo del Centro de El Paso con el apoyo de un equipo consultoría ambiental dirigida por Stantec Consulting Services Inc. (Stantec). La siguiente figura describe los pasos clave involucrados en el proceso de planificación de la evaluación y limpieza. Las descripciones de cada paso se proporcionan en la página siguiente.



# Medidas

## 1 Nominación del Sitio y Acuerdo de Acceso a la Propiedad

### Forma de Nominación del Sitio

El propietario tiene que completar un formulario de Nominación del Sitio (o un representante autoizado) y enviada a el Distrito Administrativo del Centro de El Paso para revisión para confirmar que la propiedad cumple con las eligibilidades básicas y los beneficios comunitarios (o priorización). En general, para se elegible para la subvención, se deben cumplir los siguientes criterios:

1. la propiedad esta vacante o subutilizadas (almacén, centro comercial)
2. la propiedad tiene la potencial de tener contaminación de petróleo o otras sustancias peligrosas;
3. la propiedad exhibe la potencial para beneficiar a la comunidad o la potencial de reurbanización
4. la propiedad no esta incluida en la lista de sitios superfondo de prioridad nacional de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos y no esta bajo una acción de ejecución por la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ) o dirigido por cualquier acción de ejecución federal o estatal; y
5. la propiedad no tiene una parte económicamente viable (propietario o ex propietario inmediato) que haya causado o contribuido contaminación conocida o sospechada o quién tiene la responsabilidad legal de realizar la evaluación ambiental específica o la planificación correctiva.

Las propiedades que esten nominadas y cumplen con los criterios de eligibilidad de referencia serán priorizadas en función de varios factores incluida la mayor necesidad y la potencial de beneficios comunitario. La forma de nominación del sitio pueden ser obtenidas por <https://downtownelpaso.com/brownfields/> o enviando un correo electronico a Joe Gudenrath ([jgudenrath@elpasodmd.org](mailto:jgudenrath@elpasodmd.org)).

***Nota: Háganos saber si su solicitud de actividades de evaluación está relacionada con la diligencia debida para una transacción de propiedad que ya esta en curso para enviar una solicitud de aprobación de eligibilidad acelerada a La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos.***

### Acuerdo de Acceso a la Propiedad

Antes de iniciar las actividades de evaluación, debemos recibir su aprobación (se le dará un acuerdo de acceso a la propiedad a revisar y firmar), autorizando que el consultante ambiental (Stantec) a realizar las actividades solitadas en la propiedad.

Tiempo Estimado: 1 semana



## 2 Aprobación de Elegibilidad

La información proporcionada en el formulario de Nominación del Sitio será usada para preparar una solicitud de elegibilidad adecuada. La solicitud de elegibilidad será preparada por el Distrito administrativo del Centro de El Paso y Stantec para ser enviada a La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos en su nombre para obtener la aprobación de las actividades solicitadas en su propiedad.

Tiempo Estimado: 2-4 semanas

## 3 Actividades de Evaluación

### Primer Fase de Evaluación Ambiental Del Sitio

Primera fase: Un estudio de investigación destinado a evaluar la composición ambiental de una propiedad y identificar áreas potencial donde se pudo soltar sustancias peligrosas o petróleo. El primera fase determina si existen condiciones ambientales reconocidas en la propiedad; sin embargo, no se implica la recolección físicas de muestras para confirmar si hay impactos en la propiedad.

#### Propósito de el Primer fase de evaluación ambiental del sitio:

- Evaluar los impactos potenciales de petróleo o sustancias peligrosas que pueden impedir la reurbanización.
- Establecer condiciones de base para la protección de responsabilidad.
- Apoyar las actividades de venta o adquisición de propiedad .
- Proporcionar la documentación necesaria para garantizar préstamos.

#### El Primer fase se compone de lo siguiente:

1. **Visita al sitio y entrevista:** Después de firmar el Acuerdo de acceso a la propiedad, Stantec organizara una sita para visitar la propiedad y entrevista(s) con el propietario, ocupantes, y otros representantes autorizados que conocen el sitio. La sita a la propiedad normalmente tarda dos horas para completar y las entrevistas generalmente se limitan a 30 minutos.
2. **Estudio de oficina:** Stantec completara una completa verificación de antecedentes de la propiedad y incluye la revisión de documentos actual y históricos y la base de datos regulatorios para determinar si existen posibles preocupaciones ambientales que pueden afectar el uso de la propiedad.
3. **Preparar el Reporte:** Un reporte de el Primer fase será preparado para resumir los resultados de la visita al sitio, las entrevistas y el estudio desktop. Se le proporcionará a usted ya la Coalición una copia digital del borrador del informe para que formulen comentarios antes de finalizar el documento.

**Duración:** Un año (unos componentes deben se actualizados después de 6 meses)

**Tiempo Estimado:** 4-8 semanas



## Segundo Fase

Un estudio físico donde se recolectan y analizan muestras para caracterizar el tipo, distribución y extensión de las sustancias (si esta present) en el medio ambiente.

### Proposito de un Segundo Fase:

- Evaluar los hallazgos de el Primer fase (si se identificaron condiciones ambinentales).
- Determinar si ha ocurrido un suleto.
- Delinear al alcance de la contaminación (si está presente).
- Apoyar los esfuerzos para obtener el cierre regulatorio.

### El segunda fase se compone de lo siguiente:

1. **Plan de Trabajo:** Stantec prepara un plan de muestreo y análisis para presentar a La Agencia de Proteccion Ambiental de los Estados Unidos para su aprobación antes de inciar las actividades de muestreo.
2. **Trabajo de Campo:** Después de sr aprobado el plan de trabajo, se recolectarán y analizarán muestras ambientales (sedimentos, agua subterránea, aguas superficiales, aire/vapor). El estudio caracterizara el tipo, distribución y extension del petróleo o sustancias peligrosas (si se identificaron).
3. **Preparar el Reporte:** Un reporte de el Segundo fase será preparado para resumir el trabajo hecho, los resultados analíticos y las conclusiones. Una copia digital de el reporte se le propocionara a usted y la coalición para que comenten antes de finalizar el reporte.

**Duración:** Indefinida (+/- cambios de las condiciones del sitio, métodos de muestreo, regulaciones, etc.)

**Tiempo Estimado:** 6-12 semanas

## Encuesta de Materiales de Construcción Reguladas

Una encuesta de materiales de construcción reguladas es un estudio físico donde los materiales de construcción se recogen y analizan para confirmar la presencia de sustancias peligrosas. Encuestas pueden ser conducidas a la misma ves que los Fases 1 y 2 (si es deseado).

### Propósito de una encuesta de materiales de construcción reguladas:

- Determinar si hay asbestos, pintura con plomo, moho, mercurio o otras sustancias reguladas en los materiales de construcción.
- Evaluar las regulaciones que se aplican a la alteración o eliminación de materiales peligrosos confirmados antes de emprender la remodelación, renovación o demolicion de un edificio.

### La Encuesta de materiales de construcción reguladas se compone de lo siguiente:

1. **Plan de Trabajo:** Stantec prepara un plan de muestreo y análisis para presentar a La Agencia de Proteccion Ambiental de los Estados Unidos para su aprobación antes de inciar las actividades de muestreo. (Note: A cursory review of exterior and interior building conditions may be necessary to aid in developing a sampling strategy.)



2. **Trabajo de Campo:** Después de ser aprobado el plan de trabajo, se recolectarán y analizarán muestras ambientales (sedimentos, agua subterránea, aguas superficiales, aire/vapor). El estudio caracterizará el tipo, distribución y extensión del petróleo o sustancias peligrosas (si se identificaron).
3. **Preparar el Reporte:** Un reporte de materiales de construcción reguladas será preparado para resumir el trabajo hecho, los resultados analíticos y las conclusiones. Una copia digital de el reporte se le proporcionará a usted y la coalición para que comenten antes de finalizar el reporte.

**Duración:** Indefinida (+/- cambios de las condiciones del sitio, métodos de muestreo, regulaciones, etc.)

**Tiempo Estimado:** 4-8 semanas

## 4 Plan de Limpieza/Reutilización del Sitio

### Analisis de alternativas de limpieza de Terrenos Industriales/Abandonados

El Analisis de alternativas de limpieza de Terrenos Industriales/Abandonados es un análisis de opciones y métodos de remediación potencialmente capaces de lograr en nivel requerido de limpieza.

#### Propósito de Analisis de alternativas de limpieza de Terrenos Industriales/Abandonados:

- Evaluar las alternativas de limpieza con planes de reutilización y estrategias de reurbanización.
- Seleccionar actividades de limpieza preferidas.
- Apoyar los esfuerzos para solicitar una subvención de limpieza de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (si la propiedad es propiedad de una entidad pública o sin fines de lucro).

**El Analisis de alternativas de limpieza de Terrenos Industriales/Abandonados se compone de lo siguiente:**

1. **Preparar el Reporte:** Una copia digital de el reporte se le proporcionará a usted, la coalición, La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, y la Comisión de Calidad Ambiental de Texas para que comenten antes de finalizar el reporte.

**Duración:** Indefinida (+/- cambios de las condiciones del sitio, métodos de muestreo, regulaciones, etc.)

**Estimated Timeline:** 6-8 semanas

### Plan de Acción Correctiva

El Plan de acción correctiva es un plan detallado para implementar la opción remediación preferida para lograr la nivel de limpieza necesaria.

#### Propósito de el Plan de acción correctiva:

- Plan de implementación detallado para las alternativas de limpieza seleccionadas.
- Estimación de costos detallados para las alternativas de limpieza seleccionadas.
- Apoyar los esfuerzos para solicitar una subvención de limpieza de terrenos industriales/abandonados de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos.



## El Plan de acción correctiva se compone de lo siguiente:

1. **Preparar el Reporte:** Una copia digital de el reporte se le propocionara a usted, la coalición, La Agencia de Proteccion Ambiental de los Estados Unidos, y la Comisión de Calidad Ambiental de Texas para que comenten antes de finalizar el reporte.

**Duración:** Indefinida (+/- cambios de las condiciones del sitio, métodos de muestreo, regulaciones, etc.)

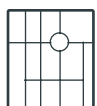
**Tiempo Estimado:** 6-8 semanas

## Planificación de Reutilización/Remodelación

Revitalizando los terrenos industriales/abandonados pueden tener mas exito quando la comunidad tiene una vision y un plan de accion que desafia sus objetivos y tiene oportunidades a largo plazo para reutilizar y desarrollar las propiedades. Las actividades que ponen atencion a la reutilizacion/remoelacion de los terrenos indutriales/abandonados pueden ser eleigible a obtener subvenciones debajo de el programa. Esto podria incluir la planificacion de un area para un vecindario en particular o un planificacion especifica para sitios individuales.

**Propósito de un Plan de Reutilización/Remodelación:** Estas actividades de planificacion estan destinadas a promover de manera proactiva la reutilizacion/Desarrollo las propiedades dentro de la comunidad examinando las condiciones existentes del sitio, la participacion de los accionistas, la exploracion de oportunidades de reutilizacion y definiendo un plan de accion para implementar.

**Actividades de Planificaión para la Iniciada de la Revitalización de Terrenos Industrials/ Abandonado:** Estas actividades de planificacion pueden apoyar los objetivos de reutilizacion/reurbanización de los terrenos indutriales/abandonados específicos. *(Nota: Esta es una lista consolidada minentras que se pueden permitir actividades adicionales bajo la subvención de conformidad con la aprobación de el Distrito Administrativo del Centro de El Paso y La Agencia de Proteccion Ambiental de los Estados Unidos.)*



### Planificación Específica del Sitio:

- Las oportunidades de reutilizacion y remodelcaión son exploradas
- Por lo general, implica la evaluacion del sitio, la vision de la comunidad, la planificaion conceptual y una estrategia de implemetacion para reconstruir la propiedad.



### Estudio de Mercado:

- Se exploran las condiciones demográficas y de mercado actuales de una area definida y identifica las oportunidades y retos relacionados con el Desarrollo.
- Puede ayudar a identificar que tipos de usos y desarrollos al sitio serian exitosos dentro el vecindario.



### Evaluacion de Infraestructura:

- Examina la infaestructura de servicios y transportacion existente que sirve al vecindario o sitio.
- Identifica las posibles mejoras que se necesitan para respaldar la reutilizacion/ Desarrollo de la propiedad.



### Disposición del Sitio:

- Un marco es establecido para decidir cómo transferir un sitio de manera que proporcione valor al vendedor y al comprador y soporta los objetivos del sitio para la reutilización y reparación sostenibles.
- Evalúa y compara alternativas de disposición para el sitio, como venta, arrendamiento de propiedad o arrendamiento de propiedad con opción de compra.

**Duración:** Indefinida (+/- cambios de las condiciones del sitio, prioridades de la comunidad, planes adoptados, etc.)

**Tiempo Estimado:** 6-8 semanas

*Descargo de responsabilidad: Aunque este proyecto ha sido financiado total o parcialmente por La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, el contenido de este documento no refleja necesariamente las opiniones y políticas de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos.*

# Preguntas Frecuentes

## ¿Que sitios son elegibles para fondos de subvención?

En general, la propiedad debe ser potencialmente impactada por petróleo o sustancias peligrosas, subutilizadas, o en transición y cumplen con los siguientes criterios:

- Exhibe una potencial alta de reurbanización y/o otras oportunidades para beneficiar a la comunidad.
- La propiedad no esta incluida en la lista de sitios superfondo de prioridad nacional de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos y no esta bajo una acción de ejecución por la Comisión de Calidad Ambiental de Texas o dirigido por cualquier acción de ejecución federal o estatal.
- La propiedad no tiene una parte económicamente viable (propietario o ex propietario inmediato) que haya causado o contribuido contaminación conocida o sospechada o quién tiene la responsabilidad legal de realizar la evaluación ambiental específica o la planificación correctiva.

## ¿Cuanto tiempo esta disponible los fondos de subvención?

La financiación de la subvención está comprometida hasta Septiembre del 2023 y está disponible para los sitios aprobados por orden de llegada.

## ¿La subvención pagará las actividades de la limpieza?

No. Bajo este programa, los fondos de subvención se pueden utilizar para realizar evaluaciones y desarrollar planes de limpieza, pero no se pueden usar para implementar un plan de limpieza.

## ¿Me pueden reembolsar por otras evaluaciones anteriores?

No. Fondos de la subvención no son retroactivos y no se le reembolsaran las evaluaciones anterior.

## ¿Se me darán Los fondos de subvención para pagarle a los consultarios?

No. Los fondos de subvención so administrados por el Distrito Administrativo del Centro de El Paso quien le pagara al consultante (Stantec) directamente para evaluación de aprobación y/o actividades relacionadas a su propiedad.

## ¿Entro en contrato con el consultante ambiental?

No. Si su propiedad es aprobada para fondos de subvención, se le pedirá que firme un acuerdo de acceso a la propiedad que permite el equipo de consultantes (dirigidos por Stantec) acceso a el sitio para conducir las actividades solicitadas.

## ¿Afectara el valor de my propiedad la evaluación?

Depende. Una evaluación solamente no afecta directamente el valor de la propiedad. El valor de la

propiedad es impactado negativamente sobre la duda de la historia del sitio y el riesgo financiero y legal de posibles impactos ambientales. Las encuestas y evaluaciones ambientales permiten al propietario cuantificar la cantidad de contaminación (o falta de) en una la propiedad. Para las propiedades con poco o sin contaminación este conocimiento puede aumentar la comerciabilidad. Para las propiedades con contaminación significativa, teniendo una evaluación completa usando fondos de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos elimina este costo como un costo potencial de ser pagado por el propietario o comprador interesado en parte de su debida diligencia. Teniendo una evaluación ambiental puede ayudar a mejorar la posición de la propiedad para obtener subvenciones o incentivos fiscales que pueden ayudar para pagar la limpieza y apoyo de reurbanización.

## ¿El proyecto se limita a un área específica?

El proyecto priorizara propiedades situados en el centro de El Paso. La coalición puede considerar otros sitios de propiedad pública o privada fuera del centro de la ciudad y dentro el condado de El Paso para promover los objetivos comunitarios.

## ¿Como serán las decisiones echas sobre si se financiara el trabajo en un sitio específico?

En general, todos los sitios nominados serán considerados para financiamiento. Al recibir un formulario de nominación, la coalición, La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, y La Comisión de Calidad Ambiental de Texas llavara a cabo una revisión inicial para determinar si el sitio es adecuado para el programa (basado en su potencial para apoyar objetivos económicos, ambientales o comunitarios), así como si es posible que cumpla con los requisitos de elegibilidad de La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos. Los sitios/proyectos También se evaluarán en función de la probabilidad de que se consideren elegibles para el uso de fondos, la certeza de garantizar el acceso al sitio para realizar actividades de evaluación y otros factores.

## ¿Como obtengo mas información?

Para mas información o para nominar una propiedad para la consideración para fondos de subvención, favor de contactarnos o visitar nuestra página del proyecto en el sitio web: <https://downtownelpaso.com/brownfields/>

### Información de Contacto

Joe Gudenrath, Executive Director  
El Paso Downtown Management District  
915-400-2294 | [jgudenrath@elpasodmd.org](mailto:jgudenrath@elpasodmd.org)

