



Cumplimiento del control del uso de la tierra

¿Qué necesita saber

Este documento tiene como objetivo ayudar a los propietarios a mantener el cumplimiento de los controles de uso de la tierra en sus propiedades como resultado de los cierres emitidos por el Programa de Limpieza Voluntaria (Voluntary Cleanup Program, VCP) del Departamento de Medio Ambiente de Maryland (Maryland Department of the Environment, MDE) o bajo un Pacto Ambiental. Además, este documento describirá cómo el Programa de Restauración de Tierras (Land Restoration Program, LRP) garantiza el cumplimiento continuo de los controles de uso de la tierra en las propiedades para proteger la salud pública y el medio ambiente y las posibles consecuencias de no mantener el cumplimiento de los controles de uso de la tierra.

¿Qué propiedades tienen los controles de uso de la tierra y dónde se describen?

Las propiedades que han completado su participación en el Programa de Limpieza Voluntaria y las propiedades que estuvieron sujetas a una limpieza o revisión técnica bajo la División de Evaluación y Remediación del Sitio para Sustancias Peligrosas Controladas (Controlled Hazardous Substances, CHS) están sujetas con mayor frecuencia a controles de uso de la tierra. Los controles de uso de la tierra incluyen restricciones futuras del uso de la tierra (uso con fines residenciales, comerciales, industriales o recreativos) y requisitos de saneamiento físico. Los controles de uso de la tierra se incluyen en:

- Los Pactos Ambientales (Environmental Covenants, EC). La Ley de Pactos Ambientales Uniformes de Maryland (Maryland Uniform Environmental Covenants Act, UECA), que entró en vigor el 1 de octubre de 2005, creó Pactos Ambientales (EC), un documento inmobiliario que puede usarse para restringir legalmente actividades en sitios donde aún persiste cierta contaminación. Basado en los principios tradicionales del derecho de propiedad, los EC se registran en los registros de tierras locales, vincula a los sucesivos propietarios de la propiedad y proporciona a los gobiernos estatales y locales derechos claros para hacer cumplir las restricciones de uso de la tierra y proteger mejor la salud humana y el medio ambiente en la propiedad. El Programa de Restauración de Tierras (LRP) emite los pactos ambientales como documentos de cierre independientes para sitios donde la División de Evaluación y Remediación del Sitio para Sustancias Peligrosas Controladas (CHS) permanece presente en una propiedad y en concordancia con la Directiva de Información No financiera (No Further Requirements Determination, NFRD) y el Certificado de Terminación (Certificate of Completion, COC) del VCP. Los EC también se pueden utilizar por otros programas dentro del MDE u otras agencias estatales para crear y hacer cumplir controles de uso de la tierra. La UECA requiere que el MDE cree y mantenga un registro de todos los pactos ambientales, enmiendas o terminaciones:
- Directiva de Información No financiera (NFRD) emitida por el VCP;
- Certificado de Terminación (COC) emitido por el VCP.



Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

Los controles del uso de la tierra específicos para un sitio se enumerarán en la NFRD, el COC y/o el Pacto Ambiental emitido. Se puede solicitar una copia de la NFRD, el COC y el EC al comunicarse con el LRP. Además, el LRP mantiene un mapa del Programa de Restauración de Tierras disponible públicamente, que incluye descripciones de las propiedades sujetas a controles de uso de la tierra, usos permitidos de la propiedad y requisitos de mantenimiento físico a los que se puede acceder en <https://mdewin64.mde.state.md.us/LRP/index.html>

¿Cómo mantengo el cumplimiento de los controles de uso del suelo en mi propiedad?

El primer y más importante aspecto para conocer y comprender los controles de uso de la tierra en una propiedad es leer y revisar los controles de uso de la tierra en la NFRD, el COC y/o el EC. La mayoría de los controles de uso de la tierra continúan a perpetuidad. Cada conjunto de controles de uso de la tierra difiere debido a factores específicos del sitio, incluido el tipo y las concentraciones de contaminantes, la etapa de reurbanización y ocupación, y los usos permitidos de la propiedad.

Es particularmente importante comprender la definición de usos de propiedad permitidos en cada categoría (residencial, comercial, industrial o recreativa) que se describen en el documento y no están influenciados por las definiciones de zonificación. El uso comercial no permite la presencia de una escuela o guardería en una propiedad. Además, cambiar la designación de zonificación de una propiedad a través del proceso de planificación no altera los usos permitidos según la NFRD, el COC y/o el EC. Si tiene dudas sobre si un uso específico cumple con los usos permitidos de la propiedad en los controles de uso de la tierra, comuníquese con el LRP.

¿Cuáles son las preguntas más frecuentes sobre los controles de uso de la tierra?

- **¿Existe algún requisito de notificación al MDE antes de realizar actividades intrusivas o de excavación? ¿Estos requisitos se aplican a toda la propiedad o a un área específica? ¿Las losas de su edificio se consideran tapones ambientales y requieren notificación al MDE antes del trabajo de losas interiores?** Los requisitos para actividades intrusivas pueden incluir el requisito de monitoreo de polvo, un plan de salud y seguridad, el requisito de muestreo del suelo antes de la eliminación o la limitación de posibles lugares de eliminación. Las notificaciones al MDE deben incluir un mapa del área que será perturbada, una descripción del trabajo a completar, un cronograma de finalización e información de contacto. Si los controles de uso de la tierra incluyen un plan de mantenimiento y operación, la notificación puede confirmar que se seguirán



Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

los procedimientos del plan de mantenimiento y operación. Si los controles de uso de la tierra no incluyen un plan, la notificación debe describir los procedimientos que se seguirán para garantizar que se cumplan los requisitos de control de uso de la tierra. Al finalizar el trabajo, se debe notificar al MDE con la confirmación de que el trabajo se completó y todos los controles de ingeniería se repararon.

- **¿Qué actividades se consideran actividades intrusivas o de excavación?** Cualquier actividad que infrinja los tapones ambientales (que pueden incluir estacionamientos de asfalto, aceras de concreto, losas de construcción de concreto o áreas ajardinadas con geotextiles) se considera una actividad intrusiva o de excavación. Estas actividades incluyen, entre otras, perforaciones con fines de investigaciones geotécnicas, muestreo de suelo o agua subterránea, actividades de paisajismo, instalación de cercas y pies de postes de iluminación, instalación de cimientos de señalización y actividades de instalación o mantenimiento de servicios públicos por debajo del nivel del suelo.
- **¿Existen requisitos de inspección para el propietario?** Los sitios con tapones ambientales o los sistemas de mitigación de vapor como remedios a menudo tienen requisitos para que el propietario realice una inspección periódica de las superficies cubiertas y los sistemas de mitigación de vapor para garantizar que se monitoreen su condición y las reparaciones potencialmente necesarias. Los controles de uso de la tierra especificarán la frecuencia y si los formularios de inspección deben ser conservados por el propietario, el período de retención requerido o deben entregarse al MDE. Las políticas actuales del LRP especifican en los controles de uso de la tierra que las inspecciones deben ser realizadas por un consultor ambiental anualmente (generalmente en una época específica del año) y que se debe presentar un Informe resumido anual al MDE en enero de cada año que incluya el formulario de inspección del año anterior, documentación de cualquier reparación completada y cualquier otra información específicamente requerida por los controles de uso de la tierra (por ejemplo, datos de monitoreo a largo plazo). Los EC actuales también deberían incluir un plan de mantenimiento e inspección para los tapones ambientales y los sistemas de mitigación de vapor.
- **¿Existen requisitos de presentación de informes al MDE?** Como se señaló anteriormente, las políticas actuales del LRP especifican en los controles de uso de la tierra que se debe presentar un Informe resumido anual al MDE en enero de cada año que incluya los formularios de inspección del año anterior, documentación de cualquier reparación completa y cualquier otra información específicamente requerida por los controles de uso de la tierra (por ejemplo, datos de monitoreo a largo plazo).
- **¿Existen requisitos para futuras construcciones o reurbanizaciones?** En los casos en los que el desarrollo futuro no estaba claro o se aplican ciertas circunstancias, los controles de uso de la



Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

tierra pueden incluir un requisito específico para proporcionar un plan de muestreo o un plan de gestión ambiental antes de cualquier desarrollo o construcción futura en una propiedad. Estas restricciones tienden a tener períodos de notificación mucho más largos al MDE debido al mayor esfuerzo requerido para evaluar la propuesta. EL LRP recomienda que si el propietario está planeando dicha reurbanización o construcción, consulte con el LRP lo más temprano posible en el proceso de planificación y desarrollo.

Si una empresa administradora o un administrador de la propiedad se encarga de la administración diaria directa de la propiedad, es imperativo que el propietario, como entidad responsable, se asegure de que la administración de la propiedad conozca y comprenda los controles de uso de la tierra. El LRP recomienda que el propietario se asegure de que cada nuevo administrador de propiedad asignado a la propiedad conozca y comprenda lo que significan los controles de uso de la tierra para su gestión de la propiedad.

Para las propiedades con una NFRD, un COC y/EC con controles de uso de la tierra, es responsabilidad del propietario y titular del Pacto Ambiental garantizar que se cumplan los controles de uso de la tierra. En ciertos casos, una asociación de propietarios (HOA), una asociación de condominios o un inquilino pueden ser responsables de los controles de uso de la tierra o es posible que se requiera que el propietario u otras partes responsables contraten los servicios de un consultor ambiental para completar ciertas tareas. En tales casos, la NFRD, el COC y/o el EC indicarán claramente cuál es la parte responsable, y es responsabilidad del propietario asegurarse de que cualquier tercero haya sido completamente notificado de los requisitos exactos que son responsabilidad de ese tercero. El VCP recomienda que el propietario guarde copias de la notificación y la respuesta de reconocimiento como parte de sus registros.

¿Qué pasa si vendo o compro una propiedad con controles de uso de la tierra?

Los controles de uso de la tierra se ejecutan con la tierra luego del registro de la NFRD, el COC y/o el EC en los Registros de Tierras de la jurisdicción local y el nuevo propietario es responsable del cumplimiento continuo de los controles de uso de la tierra. Parte de los requisitos del Comité de Uso de la Tierra (Land Use Committee, LUC) son los requisitos de notificación previa a la transferencia de propiedad. El vendedor debe notificar al MDE su intención de transferir la propiedad al menos cinco (5) días antes de la fecha de cierre, incluida una persona de contacto del nuevo responsable de los controles de uso de la tierra. El nuevo propietario debe certificar al MDE que ha recibido una copia de la NFRD, el COC y/o el EC. La certificación para el MDE debe incluir información de contacto de la nueva entidad propietaria.



Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

Los nuevos propietarios pueden volver a presentar una solicitud al VCP o solicitar una revisión técnica para reevaluar los controles de uso de la tierra o remediar una propiedad para permitir un uso diferente. Si se produce tal solicitud, es responsabilidad del nuevo propietario comunicarse con el MDE y realizar cualquier muestreo y remediación necesarios antes de cualquier actividad de reurbanización. Por ejemplo, si se eliminó un área de suelo impactado y se recolectaron muestras de confirmación, el MDE evaluaría una solicitud para emitir un cierre que ya no incluya requisitos para notificar al MDE o eliminar adecuadamente el suelo de una propiedad (porque el suelo impactado ya no está presente en la propiedad). Para el VCP, la NFRD y el COC, los nuevos propietarios también pueden presentar una declaración jurada de transferencia que está disponible comunicándose con el LRP o en nuestra página web en: https://mde.maryland.gov/programs/land/MarylandBrownfieldVCP/Pages/vcp_info.aspx

¿Cómo monitorea el MDE el cumplimiento?

Desde 2019, el MDE ha utilizado el sistema DigClean (administrado por Terradex) para crear automáticamente un "Aviso de uso de suelo y seguridad de excavación limpia" (Aviso) cada vez que se solicita un ticket de excavación de Miss Utility en, o cerca de, un sitio cerrado del LRP con controles de uso de la tierra. El sistema DigClean utiliza tickets de excavación puestos a disposición del público en el sitio web Miss Utility Search and Status combinados con datos del Sistema de Información Geográfica (Geographic Information System, GIS) del LRP. Diariamente, el LRP revisa todos los avisos generados y envía por correo electrónico avisos relevantes a la persona que solicitó el ticket de excavación de Miss Utility. Si la solicitud se ve afectada por la presencia del LUC, el personal del LRP se comunica con el propietario y/o el contratista para garantizar que se seguirán cumpliendo los requisitos del LUC. El sistema permite al LRP centrar su supervisión del control del uso de la tierra de manera eficiente en los sitios donde se llevan a cabo actividades de construcción y excavación e identificar infracciones potenciales u obvias de manera oportuna.

Al utilizar dicho sistema, el MDE a menudo puede ayudar a los propietarios a evitar violaciones del control del uso de la tierra, comunicándose con el propietario o el contratista antes de comenzar el trabajo.

¿Cuándo realiza el MDE una inspección?

Las inspecciones del MDE de los sitios de control del uso de la tierra pueden realizarse según sea necesario o de forma programada. El personal del LRP evalúa los Avisos de excavación limpia y segura para determinar si es necesaria una inspección en el sitio durante o después de que se haya completado el trabajo y/o si el trabajo se está realizando obviamente en un sitio en violación de los controles del uso



Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

de la tierra existentes. El MDE también realiza inspecciones periódicas de sitios cerrados con controles de uso de la tierra para garantizar que se sigan cumpliendo todos los requisitos del COC, la NFRD o el EC. Como parte de estas inspecciones, el MDE puede solicitar los registros de inspección y mantenimiento requeridos por los controles del uso de la tierra, información sobre parches obvios en un área cubierta u otra información relevante a los controles del uso de la tierra y las condiciones observadas del sitio. Si no se puede proporcionar la información solicitada, el propietario de la propiedad puede estar sujeto a notificación de infracción y sanción.

¿Qué pasa si no se cumplen los controles del uso de la tierra?

Para el VCP, la NFRD y el COC, las capacidades de cumplimiento se establecen en §7-515(a) del Artículo sobre Medio Ambiente, que establece que las disposiciones de los §§ 7-256 a 7-268 de este título se utilizarán y se aplicarán para hacer cumplir infracciones de este subtítulo o de cualquier reglamento adoptado bajo este subtítulo. Para los EC, §1-810 establece que un titular puede entablar una acción civil por medidas cautelares u otras medidas equitativas por infracción de un pacto ambiental.

Si se identifica una infracción, el LRP emitirá una carta de Aviso de infracción (Notice of violation, NOV) dentro de los treinta (30) días indicando los supuestos hechos que constituyen las infracciones del LUC, describiendo las condiciones actuales y adjuntando todos los formularios de inspección que documenten las infracciones. La carta indicará al propietario que proporcione cualquier información adicional (informes de inspección, recibos de reparación, etc.) necesaria para evaluar las infracciones y establecerá específicamente que el propietario debe corregir las condiciones. La carta NOV dará al Propietario un mínimo de diez (10) días siguientes a su recepción para proporcionar información o corregir las condiciones. El LRP clasifica cada infracción como leve o grave y evaluará la sanción con base en la matriz de sanciones incluida en la última página de esta hoja informativa. Para efectos de los controles del uso de la tierra, se considerará infracción:

- **Leve:** en circunstancias en las que la falta de inspección o mantenimiento de los controles del uso de la tierra no resultó en una exposición inmediata o prolongada a contaminantes para las poblaciones. Por ejemplo, el mantenimiento del saneamiento ambiental se ha degradado, pero aún no ha fallado. Ejemplos de esto podrían incluir situaciones en las que un tapón no ha sido inspeccionado, pero está en condiciones adecuadas, o donde un sistema de vapor ha recibido un mantenimiento deficiente o no está operativo, pero el espacio interior que está diseñado para proteger está desocupado.
- **Grave:** en casos de un cambio en el uso de la tierra a un uso no aprobado o una falta continua de inspección y mantenimiento de un saneamiento que resulta en una exposición. Ejemplos de



Maryland
Department of
the Environment

Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

esto incluyen la falta de mantenimiento del tapón, lo que provoca fallas y acceso al suelo impactado por parte de los trabajadores y el público en general o la reurbanización residencial de una propiedad aprobada para uso comercial o industrial.

El LRP puede optar por abordar infracciones menores mediante asistencia de cumplimiento dependiendo de factores específicos de la situación. Además, el LRP puede considerar las concentraciones de contaminantes al designar una infracción como leve o grave.

El LRP reevaluará las condiciones del sitio a más tardar sesenta (60) días después de la emisión de la carta NOV y determinará en ese momento si aún existe una infracción.

Cualquier propiedad que haya tenido tres (3) o más infracciones dentro de un período de dos (2) años o cualquier propiedad que involucre a un propietario falsificando registros intencionalmente será remitida a la OAG para posibles acciones penales.

Preguntas

Comuníquese con Ronnie Anderson, Coordinadora del Cumplimiento del Control del Uso de la Tierra al (410) 537-3455 o a ronnie.anderson@maryland.gov por cualquier pregunta.



Cumplimiento del control del uso de la tierra

Qué necesita saber

Infraacción	Leve	Monto*	Grave	Monto*
No cumplir con la Directiva de Información No financiera (No Further Requirements Determination, NFRD) el Certificado de Terminación (Certificate of Completion, COC) y/o el EC (Pacto Ambiental)	Dentro de 1 año; documento sin validez que puede ser emitido nuevamente para fines de registro previa solicitud.	\$250	Más de un año desde su emisión; documento sin validez; debe volver a solicitar las propiedades del Programa de Limpieza Voluntaria (Voluntary Cleanup Program, VCP).	\$1,000 por año
Transferencia de propiedad sin notificación requerida al Departamento de Medioambiente de Maryland (Maryland Department of the Environment, MDE) por parte del Vendedor.	El vendedor no proporcionó notificación, pero el Comprador confirmó la transferencia. Ni el Vendedor ni el Comprador notificaron al MDE.	\$250 para el vendedor \$250 para cada una de las partes	No corresponde.	-
Uso de aguas subterráneas donde está prohibido.	Utilizado con fines no potables ni agrícolas por una duración limitada; sin instalación de un pozo permanente.	\$2,500 por evento	Utilizado con fines potables; instalación de un pozo permanente.	\$10,000 por pozo instalado.
Realizar actividades intrusivas sin seguir los requisitos. Aplica a los requisitos para: <ul style="list-style-type: none"> Notificación al MDE Plan de salud y seguridad (Health And Safety Plan, HASP) Control/Monitoreo de polvo Seguimiento Presentación de plan o informe de Procedimientos de excavación de emergencia Requisitos de muestreo y eliminación del suelo 	No se envió la notificación, pero se siguieron todos los demás procedimientos adecuados. Los trabajadores de la construcción estaban protegidos con ropa de seguridad y un plan de salud y seguridad según era necesario. No tomar muestras y/o eliminar adecuadamente el suelo o no poder proporcionar documentación sobre el lugar de eliminación. Movimiento de suelo a un lugar no aprobado. El hecho de que se trate de una infraacción leve o grave también depende del volumen del material.	\$1,000 por infraacción \$2,500	No se notificó y no se implementaron todas las medidas de protección requeridas. Las actividades resultaron en la exposición de los trabajadores de la construcción y otras poblaciones. Incumplimiento repetido de la toma de muestras y/o la eliminación adecuadamente del suelo o la imposibilidad de proporcionar documentación sobre el lugar de eliminación. Movimiento de suelo a una ubicación con un uso de propiedad conflictivo según los datos. El hecho de que se trate de una infraacción leve o grave también depende del volumen del material.	\$5,000 por día hasta \$25,000 por evento \$10,000
No realizar las inspecciones requeridas ni mantener o presentar la documentación. Aplica a: <ul style="list-style-type: none"> Tapones Sistemas de tratamiento (vapor o aguas subterráneas) Monitoreo de pozos Monitoreo de registros y/o datos 	No realizar inspecciones, ni mantener o presentar documentación, pero sí mantener el saneamiento en condiciones operativas, pero adecuadas. No recopilar los datos solicitados donde no exista ninguna vía de exposición.	\$1,000 por incumplimiento \$1,000 por evento de toma de muestras perdido	Incumplimiento repetido de la realización de inspecciones o el mantenimiento o la presentación de la documentación, pero manteniendo el saneamiento sin importar si esta está en condiciones operativas, pero adecuadas. No recopilar los datos donde exista una vía de exposición (por ej. Sistema de posterior al tratamiento de agua potable, pozos, centinela en un área de uso de agua subterránea, espacio interior ocupado que requiere muestras de gas del suelo o aire interior) o el incumplimiento repetido de la recopilación de datos independientemente de si existe una vía de exposición.	\$2,500 por incumplimiento \$2,500 por evento de toma de muestras perdido
No mantener un saneamiento. Aplica a: <ul style="list-style-type: none"> Tapones Sistemas de tratamiento (vapor o aguas subterráneas) 	El incumplimiento del saneamiento se encuentra en un área limitada, fue por un período de tiempo limitado, o tiene acceso limitado a las poblaciones.	\$1,000 por incumplimiento del saneamiento	El incumplimiento del saneamiento es generalizado, ha durado un período de tiempo prolongado y/o ha resultado en exposición de las poblaciones. El incumplimiento repetido del saneamiento de una compensación; la exposición repetida de las poblaciones.	\$10,000 por incumplimiento del saneamiento, máximo \$50,000 \$25,000 por saneamiento, máximo \$100,000
Uso de la propiedad para un uso no sancionado. Aplica a: <ul style="list-style-type: none"> Cambio de uso de un antiguo espacio de tinertería Guardería en una propiedad comercial Reurbanización residencial en una propiedad comercial y/o industrial. Uso inconsistente con las designaciones aprobadas de uso recreativo de frecuencia baja o moderada en una propiedad 	No corresponde.	-	Cambio de uso de espacio de antigua tinertería sin facilitar los datos requeridos al MDE. Guardería en una propiedad comercial; reurbanización residencial en una propiedad comercial y/o industrial, uso inconsistente con las designaciones aprobadas de Uso Recreativo de Frecuencia Baja o Moderada en una propiedad.	A partir de \$25,000, dependiendo de la preocupación por los contaminantes específicos del sitio, las vías de exposición y la fase de desarrollo en la que se identificó la infraacción.

Además del monto de la infraacción, el Programa de Restauración de Tierras puede buscar la recuperación de costos de supervisión para que la Propiedad cumpla con los Controles de Uso de la Tierra y/o exigir la presentación de la solicitud del Programa de Limpieza Voluntaria (VCP) para un cambio de uso o cambio de restricciones. Por ejemplo, si se instaló un pozo, el Programa de Restauración de Tierras (Land Restoration Program, LRP) puede supervisar el muestreo y la instalación de un sistema de tratamiento en un pozo o su abandono, dependiendo de las condiciones específicas del sitio.