BOLETÍN INFORMATIVO PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE HCV

Edición de julio de 2024 **Vol. 1, número 1**

INTRODUCCIÓN AL BOLETÍN INFORMATIVO

¡Bienvenido al boletín informativo para propietarios de viviendas de HCV! Este boletín informativo proporcionará a los propietarios herramientas para mantener el cumplimiento de los requisitos de calidad de la vivienda según las normas publicadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ("HUD") de los Estados Unidos. Este boletín se publica cuando se necesitan actualizaciones más urgentes. Este boletín no es un recurso completo y no debe utilizarse por sí solo como guía para el cumplimiento del programa de vales para la elección de vivienda.

Esta edición del boletín para propietarios de viviendas de HCV ofrece una descripción general básica de los estándares de NSPIRE, señala recursos para obtener más información y describe específicamente el requisito de alarmas de humo. Si tiene alguna pregunta sobre esta carta o sobre los requisitos de HUD, puede comunicarse con su administrador local.

A PARTIR DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2024
SE REQUERIRÁN BATERÍAS SELLADAS
PARA TODOS LOS DETECTORES DE HUMO QUE FUNCIONEN CON BATERÍA

INTRODUCCIÓN A NSPIRE

HUD ha publicado nuevos requisitos para las inspecciones de unidades de vivienda de la Sección 8, llamados Estándares Nacionales para la Inspección Física de Bienes Raíces ("NSPIRE"). Esta norma reemplaza los Estándares de Calidad de Vivienda ("HQS") actuales para las unidades de vivienda de la Sección 8. **HCR del estado de NY hará la transición a los estándares NSPIRE el 1 de enero de 2025.**

El HUD publicó la norma final para NSPIRE el 11 de mayo de 2023. Según esta norma final, NSPIRE "establece un nuevo enfoque para definir y evaluar la calidad de la vivienda". Aviso PIH 2023-28. El objetivo de NSPIRE es garantizar que los residentes de las viviendas de HUD, incluidos los inquilinos de la Sección 8, vivan en viviendas seguras y habitables. NSPIRE también garantiza que los elementos y componentes ubicados dentro de las estructuras, fuera de las estructuras y dentro de las unidades de vivienda de HUD sean "funcionalmente adecuados, operables y libres de riesgos para la salud y la seguridad".

NSPIRE tiene los siguientes beneficios para los propietarios:

- Mayor consistencia en las inspecciones
- Capacidad para contribuir con información a las normas
- Acceso a los datos de inspección
- Datos confiables e informes presentables para la gestión de cartera y la evaluación de riesgos

NORMAS Y DEFICIENCIAS DE NSPIRE

NSPIRE tiene 63 normas, cada una de las cuales incluye una lista de deficiencias que se aplican en virtud de esa norma. Estas deficiencias pueden aplicarse en algunas o todas las áreas inspeccionables. Las deficiencias se clasifican según su gravedad; estas categorías incluyen "Baja", "Moderada", "Severa" y "Peligro de muerte".

La categoría "Peligro de muerte" ("LT") incluye deficiencias que, si son evidentes en la casa o en la propiedad, presentan un alto riesgo de muerte para un residente. Estas deben corregirse dentro de las 24 horas posteriores a que se descubren.

La categoría "Severa" incluye deficiencias que, si son evidentes en la casa o en la propiedad, presentan un alto riesgo de discapacidad permanente, lesión grave o enfermedad para un residente, o comprometen seriamente la seguridad física y la protección de un residente o su propiedad. Estas deficiencias deben corregirse en un plazo de 30 días.

Las deficiencias "Moderadas" incluyen aquellas que, si son evidentes en la casa o en la propiedad, presentan un riesgo moderado de un evento médico adverso que requiera una visita de atención médica; causan daño temporal o, si no se tratan, causan o empeoran una condición crónica que puede tener efectos adversos duraderos para la salud o que comprometerían la seguridad física o la protección de un residente o su propiedad. Estas deficiencias deben corregirse en un plazo de 30 días.

La categoría "Baja" incluye deficiencias que son críticas para la habitabilidad pero que no presentan un riesgo sustancial para la salud o la seguridad del residente. Estas se consideran "aptas" y no tienen un plazo para su corrección.

Si una deficiencia no se corrige dentro del plazo requerido, la PHA deberá iniciar la ejecución del Contrato HAP, que puede incluir la retención o reducción de los pagos de asistencia, terminaciones o reubicaciones.

ASPECTO DESTACADO DEL ESTÁNDAR NSPIRE: ALARMA DE HUMO

A PARTIR DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2024, SE REQUERIRÁN BATERÍAS SELLADAS PARA TODOS LOS DETECTORES DE HUMO QUE FUNCIONEN CON BATERÍAS.

La seguridad contra incendios es fundamental para garantizar que los inquilinos tengan viviendas seguras y habitables. El fuego es increíblemente peligroso y pone en riesgo la vida, y como resultado, una de las normas más importantes de NSPIRE se relaciona con las alarmas de humo. La norma de alarma de humo incluye tres deficiencias diferentes, todas ellas con Peligro de muerte ("LT") y deben corregirse dentro de las **24 horas.**

Una *alarma de humo* es un dispositivo autónomo que detecta la presencia de humo, generalmente como indicador de incendio, y proporciona una señal visual o auditiva como alerta. El lugar de inspección de las alarmas de humo incluye tanto el interior de los edificios como de las unidades.

- Las alarmas de humo deben instalarse en lo alto de las paredes o los techos.
    - Si se instala en el techo, la alarma de humo deberá estar a más de 4 pulgadas de la pared.
    - Si se instala en la pared, el borde superior de la alarma de humo no podrá estar a menos de cuatro pulgadas ni a más de 12 pulgadas del techo.
- Las alarmas de humo deben instalarse al menos a 10 pies de distancia de los aparatos de cocina.
- Las alarmas de humo ***no*** deben:
    - Instalarse cerca de ventanas, puertas o conductos donde las corrientes de aire puedan interferir con su funcionamiento
    - Estar pintadas, tener calcomanías decorativas u otras decoraciones
- La unidad debe incluir al menos un detector de humo a batería o cableado, en condiciones de funcionamiento adecuadas, en las siguientes ubicaciones:
    - En cada nivel de la unidad;
    - En el interior de cada dormitorio;
    - A menos de 21 pies de cualquier puerta de un dormitorio, medido a lo largo de un recorrido; y
    - Cuando un detector de humo instalado fuera de un dormitorio está separado de una sala de estar adyacente por una puerta, también se debe instalar un detector de humo en el lado de la puerta que da a la sala de estar.
- Si una alarma de humo funciona con batería, debe tener una *batería sellada.* Las baterías selladas duran toda la vida útil de la alarma, que es de 10 años.

DEFICIENCIAS SEGÚN LA NORMA SOBRE ALARMA DE HUMO

Deficiencia 1: La alarma de humo no está instalada donde corresponde

Esto se clasifica como Peligro de muerte y debe corregirse en un plazo de 24 horas. Esta deficiencia se aplica tanto a las áreas de inspección de la unidad como a las áreas de inspección internas cuando:

- La alarma de humo no está instalada dentro de cada dormitorio *y*
- La alarma de humo no está instalada fuera del dormitorio *y*
- La alarma de humo no está instalada en cada nivel

Deficiencia 2: La alarma de humo está obstruida

Esto se clasifica como Peligro de muerte y debe corregirse en un plazo de 24 horas. Esta deficiencia se aplica tanto a las áreas de inspección de la Unidad como a las del Interior cuando la alarma de humo está cubierta por un objeto extraño que incluye, entre otros, una bolsa de plástico, un gorro de ducha, una brida, pintura o cinta de pintura.

Deficiencia 3: La alarma de humo no produce una alarma sonora ni visual cuando se prueba

Esto se clasifica como Peligro de muerte y debe corregirse en un plazo de 24 horas. Esta deficiencia se aplica tanto a las áreas de inspección de la Unidad como a las del Interior cuando la alarma de humo no produce una alarma sonora o visual al probarla. Esto también se aplica cuando la alarma no deja de sonar después de la prueba.

RECURSOS ADICIONALES PARA NSPIRE

Puede encontrar más información sobre los estándares NSPIRE en los siguientes recursos:

- 88 FR 30442: Ley de Crecimiento Económico, Alivio Regulatorio y Protección del Consumidor: Implementación de las Normas Nacionales para la Inspección Física de Bienes Raíces (NSPIRE)
  - https://www.federalregister.gov/documents/2023/05/11/2023-09693/economic- growth-regulatory-relief-and-consumer-protection-act-implementation-of-national- standards
- Normas finales
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/6092-N- 05nspire_final_standards.pdf
- Seminario web Prepárese (PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/Joint%20HCV%20NSPIRE%20Policy%20Webinar.pdf
- Cómo leer un estándar NSPIRE (versión PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/200730_NSPIRE_Standard_V1.3_Publication_Template_Guide.pdf
- Lista de normas
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- Página de inicio de NSPIRE
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- Avisos oficiales y normas propuestas de NSPIRE
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/notices
- Seminario web de NSPIRE: Introducción a los estándares NSPIRE
  - https://youtu.be/vI-BGnV6O0Q?si=QMwCaw_KxGZn8DdI
- Aviso PIH 2023-28
  - ohttps://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH2023-28.pdf

Para obtener más información sobre NSPIRE o el programa de Vales de Elección de Vivienda, comuníquese con su administrador local.

Para acceder al Portal del propietario, utilice este enlace: https://section8.hcr.ny.gov/Account/Login

Puede encontrar el programa de Renovación Comunitaria y de Viviendas del Estado de Nueva York en: http://hcr.ny.gov

NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY. Homes and Community Renewal